

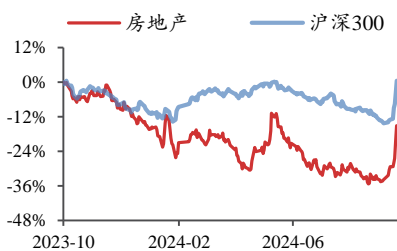
房地产

2024年09月29日

投资评级：看好（维持）

——行业周报

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

- 《存量房贷降息尘埃落定，房贷利率中枢进一步下探—行业深度报告》
-2024.9.26
- 《促进房地产市场止跌回稳，政治局会议涉房定调转变—行业点评报告》
-2024.9.26
- 《存量房贷降息落地，多举措推动房地产去库存—行业点评报告》
-2024.9.25

一揽子“政策大礼包”超预期推出，中央定调促进地产市场“止跌回稳”

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

杜致远（联系人）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

证书编号：S0790124070064

● 一揽子“政策大礼包”超预期推出，中央定调促进地产市场“止跌回稳”

本周我们跟踪的68城新房成交同比下降，环比增长，20城二手房成交面积同比增长，环比增长。土地成交面积同比下降，溢价率环比下降。本周政策端发力明显，央行“大礼包”超预期落地，降低存量房贷利率落地并统一房贷最低首付比例，商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右，全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%，同时公开市场7天期逆回购操作利率由此前的1.70%调整为1.50%，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点；中央定调促进房地产市场“止跌回稳”；广州南沙全面放开限购政策，多城市在公积金政策、购房补贴方面优化政策。我们认为目前政策端对房地产市场宽松态度将长期持续，进一步政策边际放松值得期待，整体市场信心有望企稳。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：一揽子“政策大礼包”超预期推出，广州南沙限购全面放开

中央层面：央行：商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%，公开市场7天期逆回购操作利率由此前的1.70%调整为1.50%，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。**中央政治局：**促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量。

地方层面：广州：在南沙区范围内购买商品住房不再审核购房资格。**沈阳：**取消“商转公”首次申请住房公积金贷款的限制条件。

● 市场端：土地成交面积同比下降，深圳成都土拍火热

销售端：2024年第39周，全国68城商品住宅成交面积308万平方米，同比下降32%，环比增加84%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达9775万平方米，累计同比下降35%。全国20城二手房成交面积为171万平方米，同比增速+7%，前值-45%；年初至今累计成交面积6920万平方米，同比增速-6%，前值-6%。

投资端：2024年第39周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1741万平方米，成交土地规划建筑面积1757万平方米，同比下降26%，成交溢价率为2.5%。一线城市成交土地规划建筑面积62万平方米，同比下降38%。**成都：**成都土拍市场迎来两宗宅地出让，分别位于天府新区和双流区，最终天府新区地块由润达丰滨江竞得，成交楼面价24300元/m²，溢价率86.92%；空港发展竞得双流区地块，成交楼面价7600元/m²。

● 融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024年第39周，信用债发行28.7亿元，同比减少8%，环比增加91%，平均加权利率3.12%，环比减少58BP。信用债累计发行规模3099.3亿元，同比减少13%。

● **风险提示：**市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

目 录

1、一揽子“政策大礼包”超预期推出，广州南沙限购全面放开.....	3
2、销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同环比增长.....	6
2.1、68大中城市新房成交同比下降，环比增长.....	6
2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长.....	8
3、投资端：土地成交面积同比下降，深圳成都土拍火热.....	9
4、融资端：国内信用债发行规模环比增长.....	10
5、一周行情回顾.....	11
6、投资建议：维持行业“看好”评级.....	12
7、风险提示.....	12

图表目录

图 1：64 大中城市新房成交面积同比下降.....	6
图 2：64 大中城市新房成交面积环比增长.....	6
图 3：2024 年第 39 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长.....	7
图 4：2024 年第 39 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长.....	7
图 5：2024 年第 39 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长.....	7
图 6：2024 年第 39 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长.....	7
图 7：2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	8
图 8：17 城二手房成交同比下降.....	8
图 9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	8
图 10：100 大中城市土地成交面积同比下降.....	9
图 11：100 大中城市土地成交总价同比下降.....	10
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比下降.....	10
图 13：信用债单周发行规模环比增长.....	10
图 14：信用债累计发行规模同比减少.....	11
图 15：房地产指数上涨 20.14%，板块表现强于大市.....	11
表 1：一揽子“政策大礼包”超预期推出，广州南沙限购全面放开.....	4
表 2：本周房地产行业个股中特发服务、阳光股份、金融街涨幅靠前.....	11
表 3：本周房地产行业个股中电子城、*ST 中房、*ST 绿景跌幅靠前.....	12

1、一揽子“政策大礼包”超预期推出，广州南沙限购全面放开

中央层面：(1) 央行：降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在 0.5 个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由 25% 下调至 15%。**(2) 中央政治局：**“要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。”**(3) 央行：**央行官网发布公告，为加大货币政策逆周期调节力度，支持经济稳定增长，从 9 月 27 日起，公开市场 7 天期逆回购操作利率由此前的 1.70% 调整为 1.50%。公开市场 14 天期逆回购和临时正、逆回购的操作利率继续在公开市场 7 天期逆回购操作利率上加减点确定，加减点幅度保持不变。自 2024 年 9 月 27 日起，下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 6.6%。**(4) 住建部：**我国城市发展已进入城市更新的重要时期。实施城市更新行动，是党中央、国务院作出的重大决策部署，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。扎实有序推进城市更新，能够有效释放投资和消费潜能，促进我国经济持续回升向好，打造高品质生活空间，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

地方层面：(1) 简阳：促进住房“以旧换新”，凡在简阳市中心城区购买新建商品住房(以备案时间为准)，且在购房前 180 天内出售原自有住房的，按 100 元/㎡ 的标准给予购房奖励，每套奖补最高不超过 2 万元。**(2) 漳州：**支持购买保障性及绿色建筑住房。新政策下，保障性住房贷款首付比例降至 15%，绿色建筑住房贷款额度可上浮 20%，且为多孩家庭额外提供 5 万元贷款。此举旨在响应国家政策，促进房市健康发展，满足不同群体需求。**(3) 萍乡：**江西萍乡市自 2024 年 10 月 1 日起取消公积金提取额度占用贷款额度规定，实施“既提又贷”政策，优化住房公积金使用，减轻职工购房压力。此举响应国家住房政策，提升公积金使用灵活性，促进房地产市场健康发展，激发市场活力。**(4) 江苏：**江苏省住房和城乡建设厅副厅长陈浩东宣布，全省 13 个设区市均已建立房票安置政策体系。此举标志着江苏省在住房保障领域的政策创新和实践迈出了重要一步。省住建厅将指导各地持续优化政策，巩固、扩大房票安置成效。**(5) 齐齐哈尔：**对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税，90 平方米以上的减按 1.5% 征收；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税，90 平方米以上的减按 2% 征收；按规定落实单位承受住房、居民承受赠与住房以及非住房、土地的契税税率降至 3%；因房屋被征收、征用或不可抗力灭失，重新购房或调换房屋的，按规定享受减免契税政策。**(6) 宜昌：**取消新建商品住房价格指导并扩大住房保障覆盖面，支持企事业单位以需定建。政策旨在满足不同群体的住房需求，优化住房供应结构，促进房地产市场平稳健康发展。**(7) 温州：**进一步提高无房提取月额度。缴存职工家庭在以县（市）级行政区域划定的缴存地范围内（鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区作为一个缴存地区域范围）无自有住房的，申请无房提取住房公积金的，每月可提取额度由 1600 元提高至 1800 元。新市民、青年人首套住房贷款额度可上调 15 万元。买配售型保障性住房，公积金可贷额度上浮 20%。**(8) 株洲：**实行家庭互助购房政策。在株洲市行政区域内新购新建商品住房

的购房人，其配偶及直系亲属可按相关政策申请住房公积金提取和贷款；优化住房套数认定标准。在株洲市行政区域内新购自住住房的缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），住房套数以所购住房所在区（市）县的有效住房套数核算；支持提取住房公积金直付首付款。在株洲市行政区域内购买新建商品住房的缴存人，可申请提取住房公积金直接支付首付款。（9）**大庆**：缴存人购买新建自住住房的最高贷款额度由账户余额的 20 倍提高至 30 倍；购买本市现售新建自住住房时，取消了之前的价值评估环节，改为按照网签合同备案价格确定；针对二孩、三孩家庭的住房公积金贷款额度，最高分别提升至 70 万元和 80 万元。（10）**沈阳**：取消“商转公”首次申请住房公积金贷款的限制条件，调整为“借款申请人及共同申请人首次或二次申请住房公积金贷款”。政策旨在支持缴存人购买保障性住房，允许提取公积金支付首付款等购房款，并可申请使用公积金贷款，最低首付款比例为 15%。（11）**安义**：优化开发项目“一房一价”。规范市场价格公示行为，要求房企按市场行情合理定价，稳定市场价格预期。县法院依法稳妥开展“法拍房”工作，住建部门积极配合法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，做好商品房价格的监测。（12）**广州**：为进一步降低二手房交易成本，提高二手房交易贷款的便利性和时效性，提升住房公积金服务水平，2024 年 9 月 27 日起，广州住房公积金贷款上线二手房“带押过户”业务。（13）**广州**：在南沙区范围内购买商品住房不再审核购房资格；对于项目可售（含已售）车位、车库数量超过本项目区划内房屋套数且符合以下所有条件的商服类项目，在保证本项目区划内业主可购买或租用一个车位或车库的前提下，剩余可售车位、车库全面放开限购：1.项目土地用地性质为 B 类；2.项目已完成竣工验收一年以上；3.项目已公开出售整体车位、车库半年以上。（14）**成都**：提高住房公积金最高贷款额度，单缴存人最高贷款额度由 40 万元提高至 60 万元，双缴存人最高贷款额度由 80 万元提高至 100 万元。取消首套住房和二套房最高贷款额度差异。多子女家庭、“以旧换新”购房最高贷款额度对应上浮 20%。

表1：一揽子“政策大礼包”超预期推出，广州南沙限购全面放开

时间	政策
2024/9/24	央行：降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在 0.5 个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由 25% 下调至 15%。
2024/9/26	中央政治局：“要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。
2024/9/27	央行：央行官网发布公告，为加大货币政策逆周期调节力度，支持经济稳定增长，从 9 月 27 日起，公开市场 7 天期逆回购操作利率由此前的 1.70% 调整为 1.50%。公开市场 14 天期逆回购和临时正、逆回购的操作利率继续在公开市场 7 天期逆回购操作利率上加减点确定，加减点幅度保持不变。自 2024 年 9 月 27 日起，下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 6.6%。
2024/9/27	住建部：我国城市发展已进入城市更新的重要时期。实施城市更新行动，是党中央、国务院作出的重大决策部署，是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。扎实有序推进城市更新，能够有效释放投资和消费潜能，促进我国经济持续回升向好，打造高品质生活空间，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。
2024/9/23	简阳：促进住房“以旧换新”，凡在简阳市中心城区购买新建商品住房（以备案时间为准），且在购房前 180 天内出售原自有住房的，按 100 元/㎡的标准给予购房奖励，每套奖补最高不超过 2 万元。
2024/9/23	漳州：支持购买保障性及绿色建筑住房。新政策下，保障性住房贷款首付款比例降至 15%，绿色建筑住房

时间	政策
	贷款额度可上浮 20%，且为多孩家庭额外提供 5 万元贷款。此举旨在响应国家政策，促进房市健康发展，满足不同群体需求。
2024/9/23	萍乡：江西萍乡市自 2024 年 10 月 1 日起取消公积金提取额度占用贷款额度规定，实施“既提又贷”政策，优化住房公积金使用，减轻职工购房压力。此举响应国家住房政策，提升公积金使用灵活性，促进房地产市场健康发展，激发市场活力。
2024/9/23	江苏：江苏省住房和城乡建设厅副厅长陈浩东宣布，全省 13 个设区市均已建立房票安置政策体系。此举标志着江苏省在住房保障领域的政策创新和实践迈出了重要一步。省住建厅将指导各地持续优化政策，巩固、扩大房票安置成效。
2024/9/23	齐齐哈尔：对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税，90 平方米以上的减按 1.5% 征收；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税，90 平方米以上的减按 2% 征收；按规定落实单位承受住房、居民承受赠与住房以及非住房、土地的契税率率降至 3%；因房屋被征收、征用或不可抗力灭失，重新购房或调换房屋的，按规定享受减免契税政策。
2024/9/25	宜昌：取消新建商品住房价格指导并扩大住房保障覆盖面，支持企事业单位以需定建。政策旨在满足不同群体的住房需求，优化住房供应结构，促进房地产市场平稳健康发展。
2024/9/25	温州：进一步提高无房提取月额度。缴存职工家庭在以县（市）级行政区域划定的缴存地范围内（鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区作为一个缴存地区域范围）无自有住房的，申请无房提取住房公积金的，每月可提取额度由 1600 元提高至 1800 元。新市民、青年人首套住房贷款额度可上调 15 万元。买配售型保障性住房，公积金可贷额度上浮 20%。
2024/9/25	株洲：实行家庭互助购房政策。在株洲市行政区域内新购新建商品住房的购房者，其配偶及直系亲属可按相关政策申请住房公积金提取和贷款；优化住房套数认定标准。在株洲市行政区域内新购自住住房的缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），住房套数以所购住房所在区（市）县的有效住房套数核算；支持提取住房公积金直付首付款。在株洲市行政区域内购买新建商品住房的缴存人，可申请提取住房公积金直接支付首付款。
2024/9/26	大庆：缴存人购买新建自住住房的最高贷款额度由账户余额的 20 倍提高至 30 倍；购买本市现售新建自住住房时，取消了之前的价值评估环节，改为按照网签合同备案价格确定；针对二孩、三孩家庭的住房公积金贷款额度，最高分别提升至 70 万元和 80 万元。
2024/9/27	沈阳：取消“商转公”首次申请住房公积金贷款的限制条件，调整为“借款申请人及共同申请人首次或二次申请住房公积金贷款”。政策旨在支持缴存人购买保障性住房，允许提取公积金支付首付款等购房款，并可申请使用公积金贷款，最低首付款比例为 15%。
2024/9/27	安义：优化开发项目“一房一价”。规范市场价格公示行为，要求房企按市场行情合理定价，稳定市场预期。县法院依法稳妥开展“法拍房”工作，住建部门积极配合法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，做好商品房价格的监测。
2024/9/27	广州：为进一步降低二手房交易成本，提高二手房交易贷款的便利性和时效性，提升住房公积金服务水平，2024 年 9 月 27 日起，广州住房公积金贷款上线二手房“带押过户”业务。
2024/9/27	广州：在南沙区范围内购买商品住房不再审核购房资格；对于项目可售（含已售）车位、车库数量超过本项目区划内房屋套数且符合以下所有条件的商服类项目，在保证本项目区划内业主可购买或租用一个车位或车库的前提下，剩余可售车位、车库全面放开限购：1.项目土地用地性质为 B 类；2.项目已完成竣工验收一年以上；3.项目已公开出售整体车位、车库半年以上。
2024/9/29	成都：提高住房公积金最高贷款额度，单缴存人最高贷款额度由 40 万元提高至 60 万元，双缴存人最高贷款额度由 80 万元提高至 100 万元。取消首套住房和二套住房最高贷款额度差异。多子女家庭、“以旧换新”购房最高贷款额度对应上浮 20%。

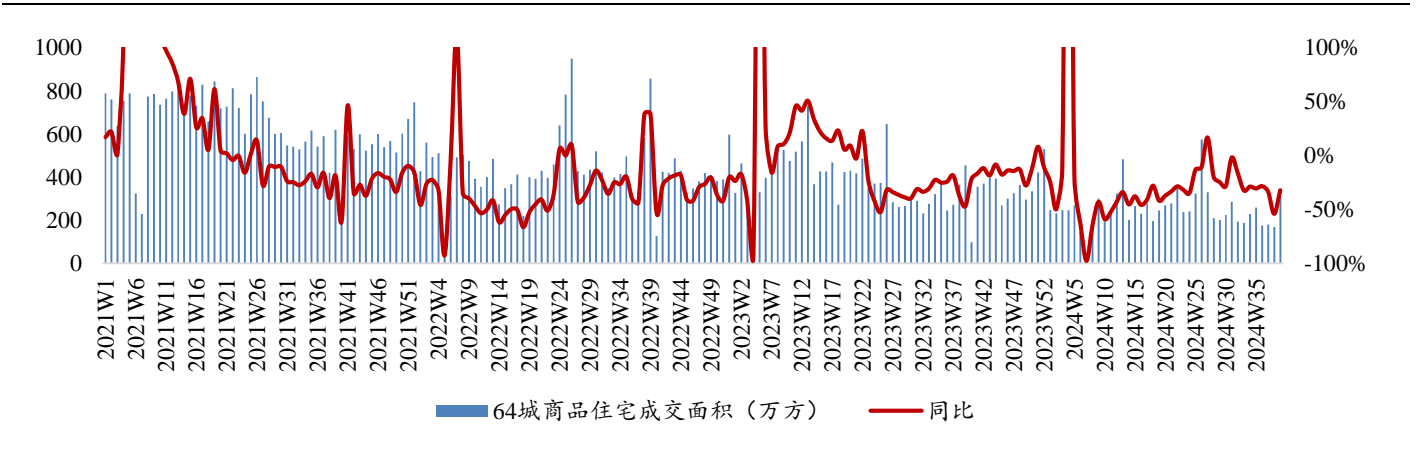
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同环比增长

2.1、68 大中城市新房成交同比下降，环比增长

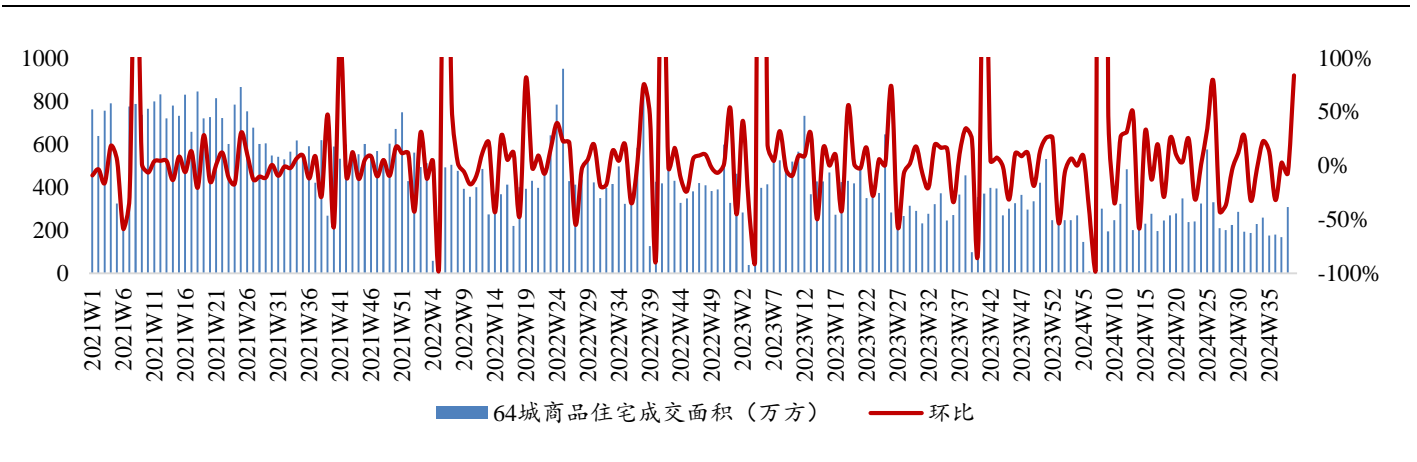
根据房管局数据，2024 年第 39 周，全国 68 城商品住宅成交面积 308 万平方米，同比下降 32%，环比增加 84%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 9775 万平方米，累计同比下降 35%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



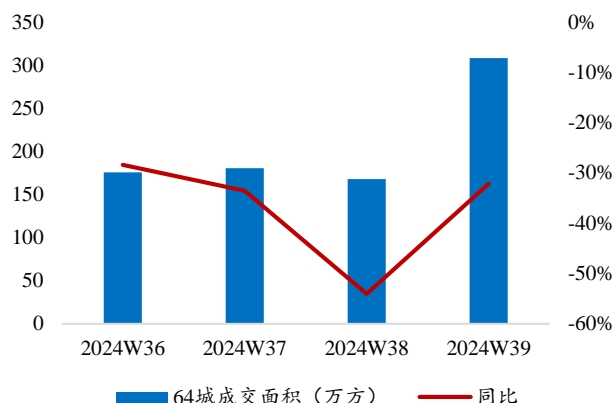
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



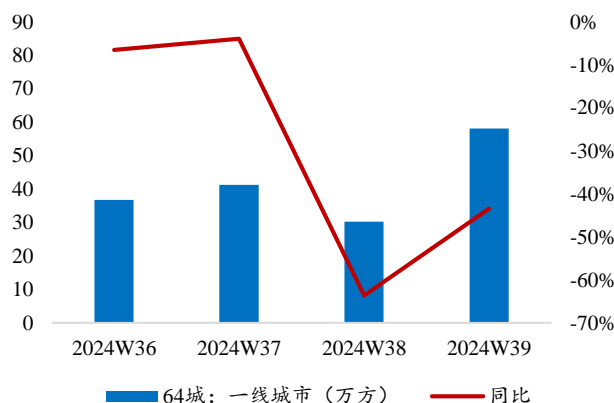
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第39周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



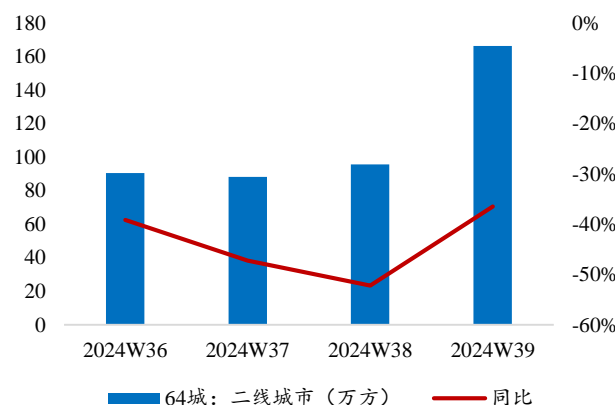
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第39周68大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长



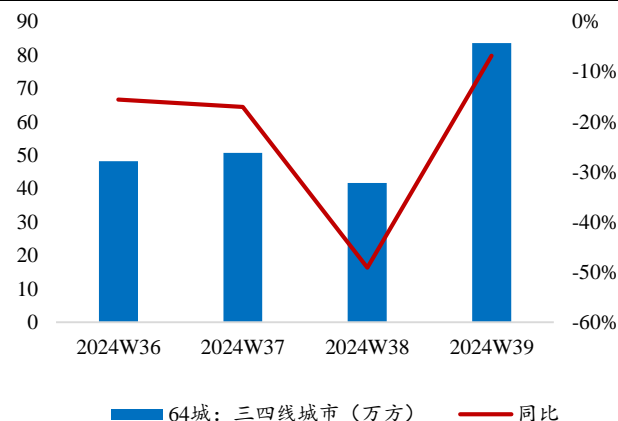
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第39周68大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

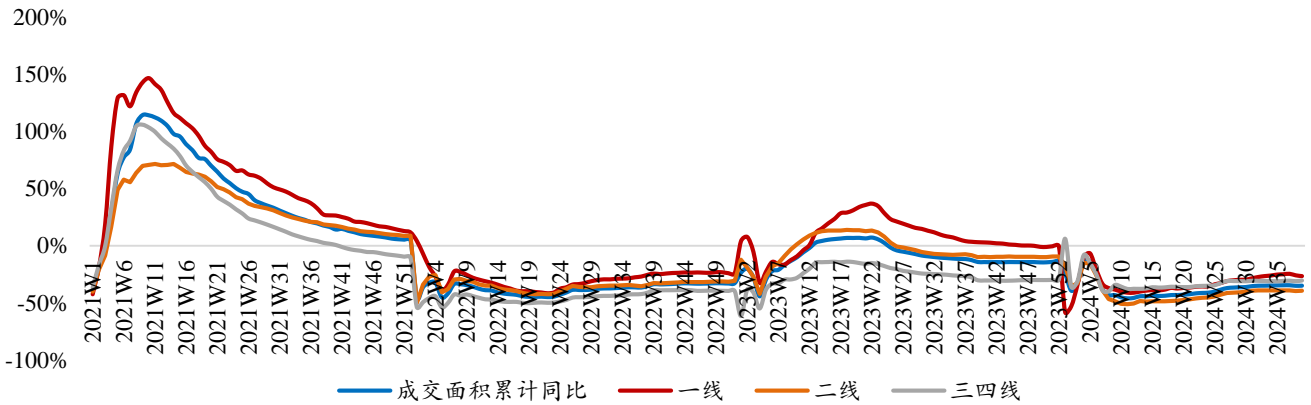
图6：2024年第39周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第39周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-35%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-43%、-36%、-7%，年初至今累计增速-27%、-39%、-30%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

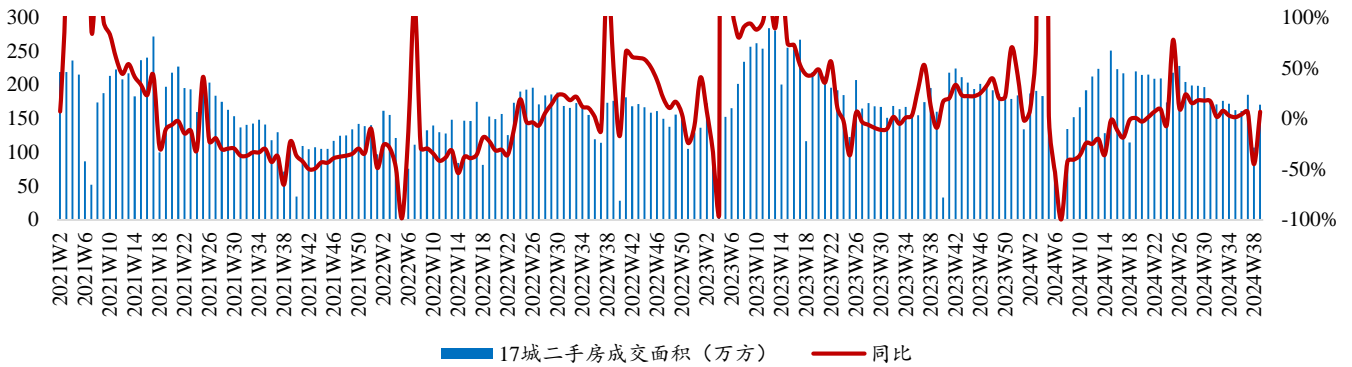


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长

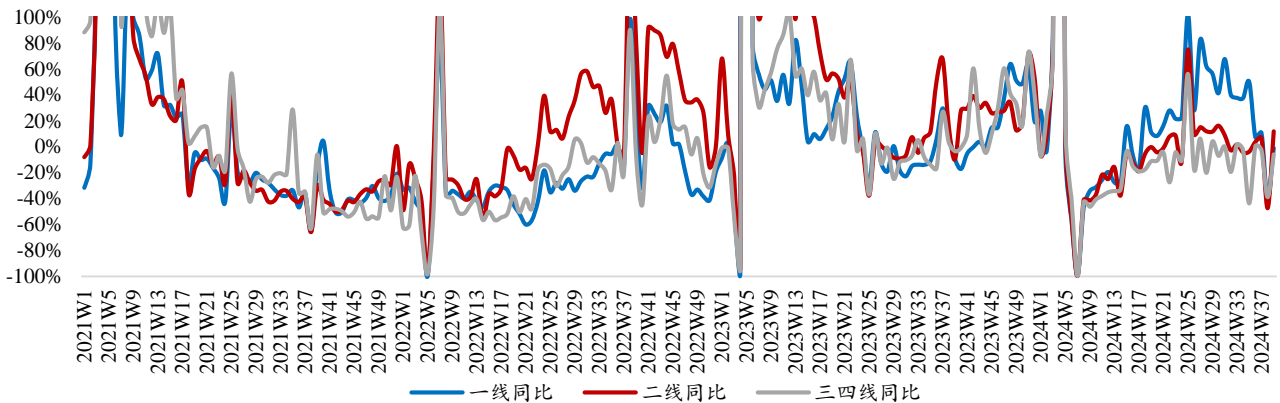
2024年第39周，全国20城二手房成交面积为171万平方米，同比增速+7%，前值-45%；年初至今累计成交面积6920万平方米，同比增速-6%，前值-6%。

图8：17城二手房成交同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比下降，深圳成都土拍火热

2024年第39周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1741万平方米，成交土地规划建筑面积1757万平方米，同比下降26%，成交溢价率为2.5%。一线城市成交土地规划建筑面积62万平方米，同比下降38%；二线城市成交土地规划建筑面积514万平方米，同比下降43%；三线城市成交土地规划建筑面积1180万平方米，同比下降13%。

济南：济南土地市场迎来4宗宅地出让，这4宗地块均位于王舍人片区，除编号2024TDGP12Y0054地块为纯宅地出让，其余3宗宅地均捆绑了城镇社区服务设施用地，总用地面积118827 m²，其中住宅用地面积合计101193 m²。最终地块均底价成交，共收金14.74亿元，其中住宅部分成交总价合计13.85亿元。

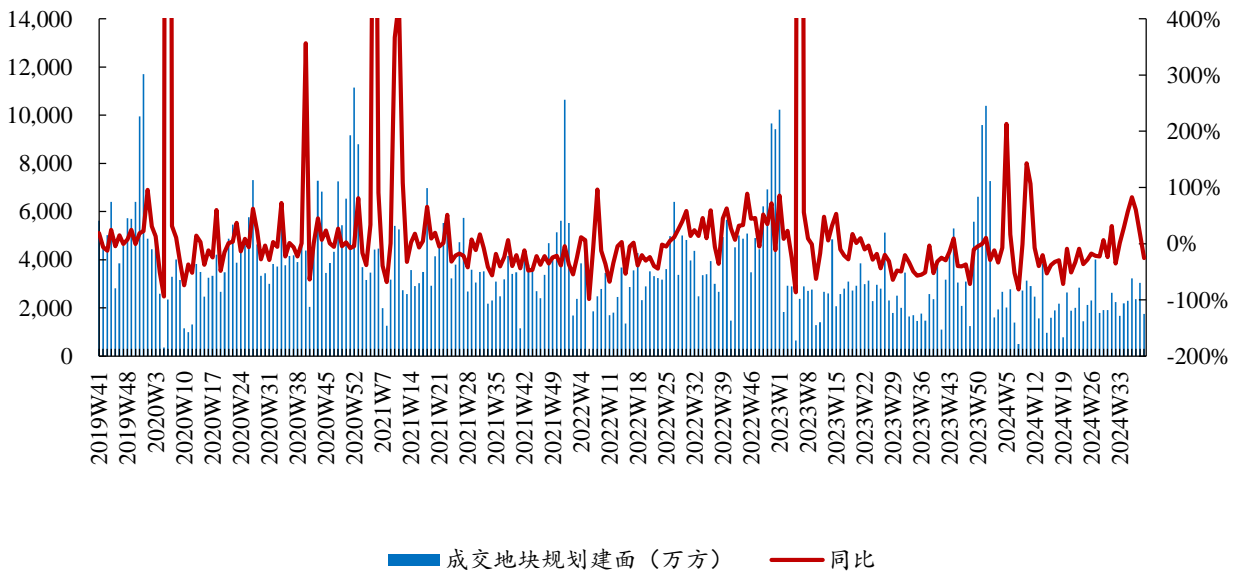
长沙：长沙成功出让1宗天心区宅地，该地块位于省府北板块，宗地出让面积44202 m²，规划建面137027 m²，容积率3.1，起拍价8.53亿元，起拍楼面价6226元/m²。该地块仅获一轮报价，最终底价成交，由湖南天新成业城市更新投资发展有限公司（天心国资&中建信和&葛洲坝）摘得。

深圳：一宗地块出让成功，地块位于宝安中心区新安街道，该地块是今年6月由03-29、03-30两块商业用地，合并为一块二类居住用地（R2）。宗地面积9997.8 m²，规划建面54000 m²，容积率5.4，起拍价20.8亿元，起拍楼面价38519元/m²。经过82轮竞价，最终由惠州市保置房地产开发有限公司（保利）竞得该地块，成交总价28.2亿元，成交楼面价52222元/m²，溢价率35.58%。

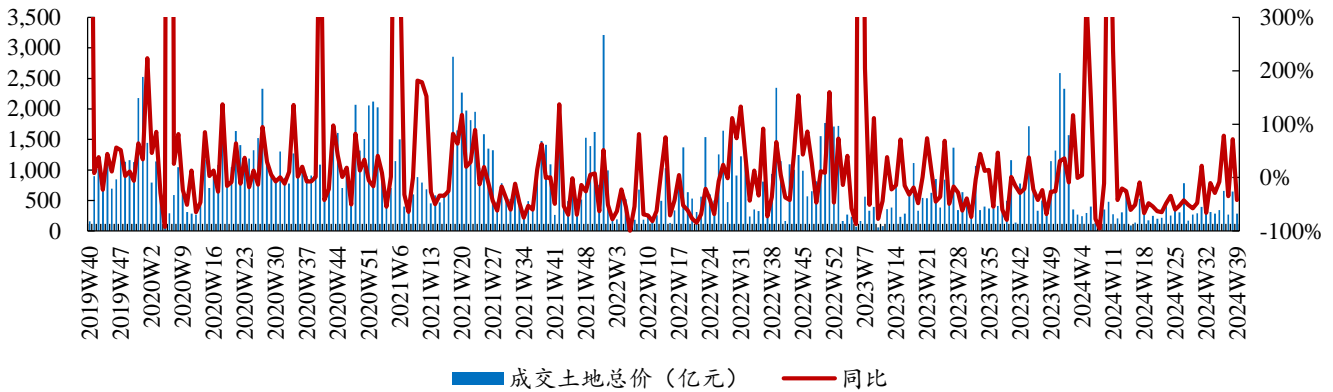
成都：成都土拍市场迎来两宗宅地出让，分别位于天府新区和双流区，总建设用地面积约51913 m²，规划建面合计约91402 m²，总起价8.95亿元。最终天府新区地块由润达丰滨江竞得，成交楼面价24300元/m²，溢价率86.92%；空港发展竞得双流区地块，成交楼面价7600元/m²。

北京：北京土地市场成功出让1宗通州区宋庄镇涉宅用地，该地块建设用地面积46815.80 m²，规划建面80213.66 m²，容积率1.8，起拍价15.96亿元，起拍楼面价19897元/m²，销售指导价47000元/m²。该地块仅获一轮报价，最终底价成交，由北京城建摘得。

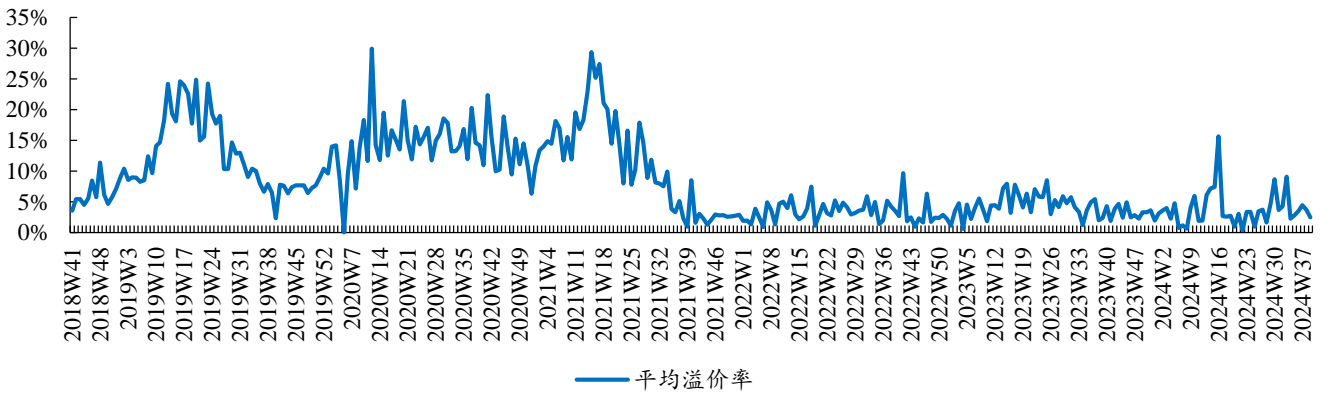
图10：100大中城市土地成交面积同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：100大中城市土地成交总价同比下降


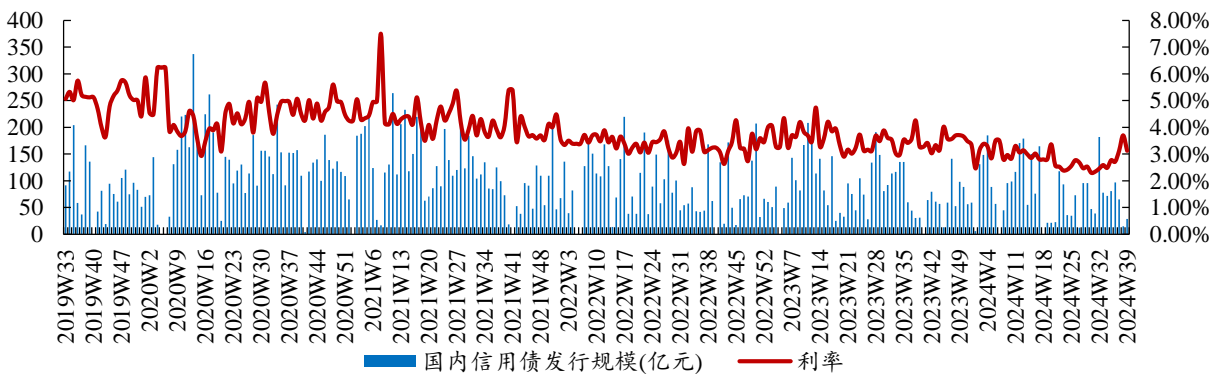
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：100大中城市土地成交溢价率环比下降


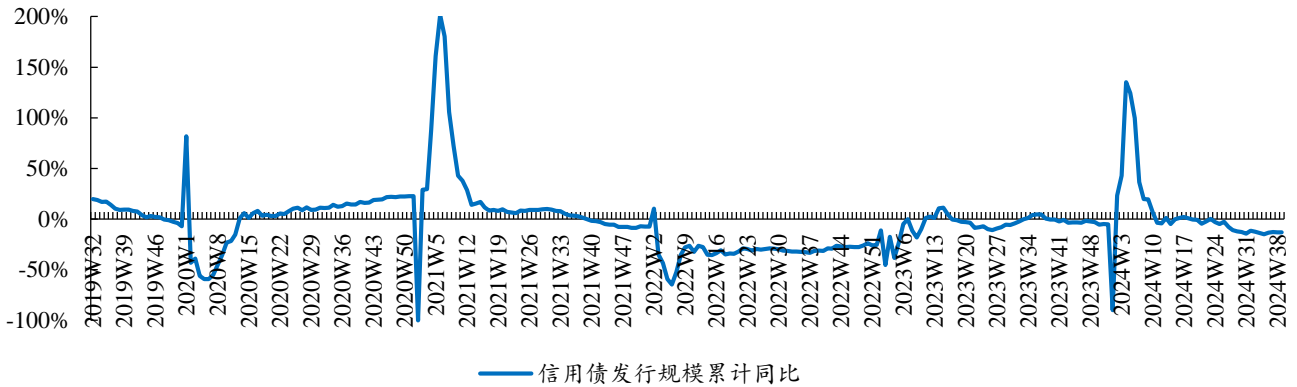
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024年第39周，信用债发行28.7亿元，同比减少8%，环比增加91%，平均加权利率3.12%，环比减少58BP。信用债累计发行规模3099.3亿元，同比减少13%。

图13：信用债单周发行规模环比增长


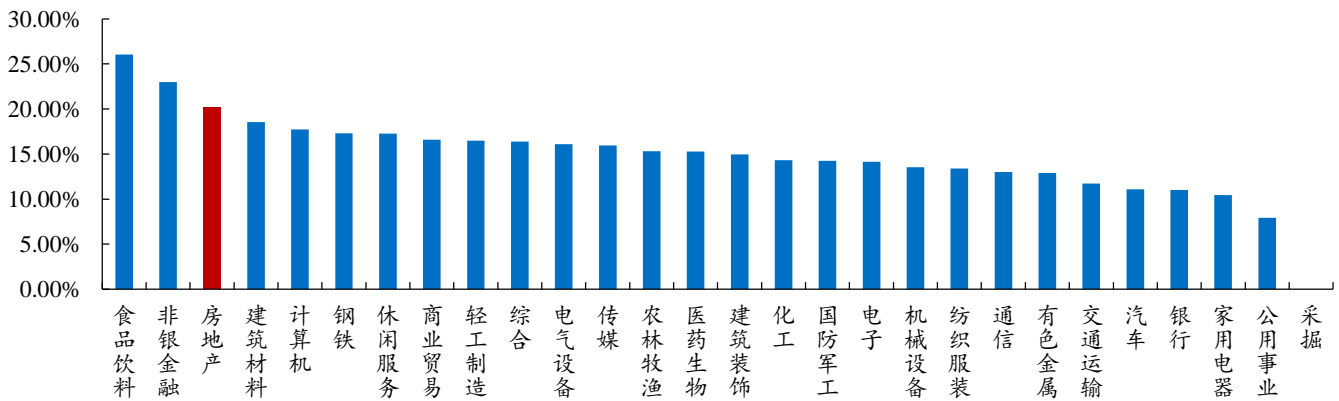
数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：信用债累计发行规模同比减少


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年9月23-27日，下同）房地产指数上涨20.14%，沪深300指数上涨15.70%，相对收益为4.44%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第3位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：特发服务、阳光股份、金融街、城投控股、合肥城建，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为电子城、*ST中房、*ST绿景、ST粤泰、ST海投。

图15：房地产指数上涨20.14%，板块表现强于大市


数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中特发服务、阳光股份、金融街涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	300917.SZ	特发服务	49.01%	33.31%	28.86%
2	000608.SZ	阳光股份	46.15%	30.45%	26.01%
3	000402.SZ	金融街	40.09%	24.39%	19.94%
4	600649.SH	城投控股	36.06%	20.36%	15.92%
5	002208.SZ	合肥城建	33.00%	17.30%	12.86%
6	600208.SH	新湖中宝	32.42%	16.72%	12.27%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
7	600239.SH	*ST 云城	32.00%	16.30%	11.86%
8	000926.SZ	福星股份	31.77%	16.07%	11.63%
9	600657.SH	信达地产	31.33%	15.63%	11.18%
10	000069.SZ	华侨城 A	31.19%	15.49%	11.04%

数据来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中电子城、*ST 中房、*ST 绿景跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600658.SH	电子城	-1.60%	-17.30%	-21.74%
2	600890.SH	*ST 中房	0.00%	-15.70%	-20.14%
3	000502.SZ	*ST 绿景	0.00%	-15.70%	-20.14%
4	600393.SH	ST 粤泰	0.00%	-15.70%	-20.14%
5	000616.SZ	ST 海投	0.00%	-15.70%	-20.14%
6	600466.SH	蓝光发展	0.00%	-15.70%	-20.14%
7	000918.SZ	嘉凯城	0.00%	-15.70%	-20.14%
8	000732.SZ	泰禾集团	0.00%	-15.70%	-20.14%
9	600823.SH	ST 世茂	0.00%	-15.70%	-20.14%
10	600077.SH	宋都股份	0.00%	-15.70%	-20.14%

数据来源: Wind、开源证券研究所

6、投资建议: 维持行业“看好”评级

本周我们跟踪的 68 城新房成交同比下降, 环比增长, 20 城二手房成交面积同比增长, 环比增长。土地成交面积同比下降, 溢价率环比下降。本周政策端发力明显, 央行“大礼包”超预期落地, 降低存量房贷利率落地并统一房贷最低首付比例, 商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近, 预计平均降幅在 0.5 个百分点左右, 全国层面的二套房贷款最低首付比例由 25% 下调至 15%, 同时公开市场 7 天期逆回购操作利率由此前的 1.70% 调整为 1.50%, 下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点; 中央定调促进房地产市场“止跌回稳”; 广州南沙全面放开限购政策, 多城市在公积金政策、购房补贴方面优化政策。我们认为目前政策端对房地产市场宽松态度将长期持续, 进一步政策边际放松值得期待, 整体市场信心有望企稳。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造, 更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会, 维持行业“看好”评级。

7、风险提示

市场信心恢复不及预期, 政策影响不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn