

房地产

2024年10月13日

财政部表态超预期，存量按揭调降进行时

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

杜致远（联系人）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

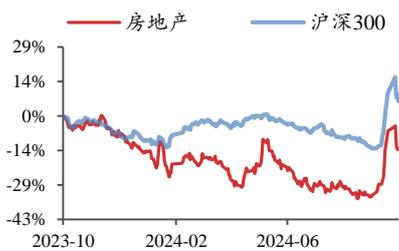
duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

证书编号：S0790124070064

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《一线城市调控集体松绑，房价“止跌回稳”路径显现—行业点评报告》

-2024.10.8

《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”

—行业周报》-2024.9.29

《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

● 核心观点：财政部表态超预期，存量按揭调降进行时

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下降，环比增长。土地成交面积同比增长，溢价率环比下降。本周政策端持续发力，财政部允许专项债券用于土地储备，使用专项资金回收存量土地或新增储备，继续用好保障性安居工程补助资金以支持收购存量商品房；发改委加大“白名单”项目贷款投放力度；多家银行批量调整存量房贷利率。地方层面一线城市国庆前购房限制措施集体放松，多地优化购房政策。2024年9月以来，中央政策持续加码，一揽子宏观政策“大礼包”推出，将积极提振房地产市场。房地产政策调整积极且迅速，房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑，并逐步改善房价预期，进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”，带来房地产基本面改善，维持行业“看好”评级。

● 政策端：一线城市调控集体松绑，政策密集出台企稳地产市场

中央层面：发改委：加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券等支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率。**财政部：**允许专项债券用于土地储备，使用专项资金回收存量土地或新增储备；用好专项债券收购存量商品房、继续用好保障性安居工程补助资金以支持收购存量商品房；及时优化完善相关税收政策。

地方层面：广州：取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策。**北京：**居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。**上海：**对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。**深圳：**本市户籍居民家庭限购2套住房，本市户籍成年单身人士限购1套住房。

● 市场端：土地成交面积同比增长，无锡土拍顺利收官

销售端：2024年第41周，全国68城商品住宅成交面积259万平方米，同比下降27%，环比增加19%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达10253万平方米，累计同比下降34%。全国20城二手房成交面积为182万平方米，同比增速-17%，前值+107%；年初至今累计成交面积7170万平方米，同比增速-5%，前值-5%。

投资端：2024年第41周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3061万平方米，成交土地规划建筑面积1190万平方米，同比增加8%，成交溢价率为1%。一线城市成交土地规划建筑面积5万平方米，同比下降94%。**无锡：**无锡三批次土拍顺利收官，7宗土地总建设用地面积近20.9万m²，总规划建筑面积27.4万m²，起拍总价约31.66亿元。最终7宗地块均底价成交，合计收金31.66亿元。

● 融资端：国内信用债发行规模同比减少

2024年第41周，信用债发行10亿元，同比减少84%，平均加权利率2.73%，环比减少36BP。信用债累计发行规模3128.3亿元，同比减少14%。

● 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、 一线城市调控集体松绑，政策密集出台企稳房地产市场.....	3
2、 销售端：新房成交环比增长，二手房成交环比增长.....	7
2.1、 68 大中城市新房成交同比下降，环比增长.....	7
2.2、 20 城二手房成交同比减少，环比增长.....	9
3、 投资端：土地成交面积同比增长，无锡土拍顺利收官.....	10
4、 融资端：国内信用债发行规模同比减少.....	11
5、 一周行情回顾.....	12
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	13
7、 风险提示.....	13

图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比下降.....	7
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长.....	7
图 3： 2024 年第 41 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长.....	8
图 4： 2024 年第 41 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长.....	8
图 5： 2024 年第 41 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长.....	8
图 6： 2024 年第 41 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长.....	8
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	9
图 8： 17 城二手房成交同比下降.....	9
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	9
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比增长.....	10
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比增长.....	10
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比下降.....	11
图 13： 信用债单周发行规模环比增长.....	11
图 14： 信用债累计发行规模同比减少.....	11
图 15： 房地产指数下跌 8.31%，板块表现弱于大市.....	12
表 1： 一线城市调控集体松绑，政策密集出台企稳房地产市场.....	5
表 2： 本周房地产行业个股中*ST 松江、天房发展、华联控股涨幅靠前.....	12
表 3： 本周房地产行业个股中首开股份、空港股份、阳光股份跌幅靠前.....	12

1、一线城市调控集体松绑，政策密集出台企稳房地产市场

中央层面：(1) **央行：**在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。(2) **住建部：**以夯实基础、深化改革为主线，全力促进房地产市场止跌回稳，持续推动建筑业工业化、智能化、绿色化转型升级，积极实施城市更新行动，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，努力为保障和改善民生办实事，为完成全年经济社会发展目标任务作贡献。(3) **发改委：**加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券等支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，加快构建房地产发展新模式。(4) **财政部：**允许专项债券用于土地储备，使用专项资金回收存量土地或新增储备；用好专项债券收购存量商品房、继续用好保障性安居工程补助资金以支持收购存量商品房；及时优化完善相关税收政策，研究取消普通住宅标准相关的增值税和土地增值税政策。

地方层面：(1) **上海：**对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。(2) **广州：**9月29日，广州市人民政府办公厅发布关于调整房地产市场平稳健康发展措施的通知。通知中明确，取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策，通知自2024年9月30日起正式实施。(3) **深圳：**本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购1套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买1套住房。(4) **北京：**居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%。非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上。(5) **河南：**河南省七部门联合发布20条措施，旨在促进房地产市场平稳健康发展。这些措施包括优化土地供应、支持住房需求、加强金融支持和提升市场监管，以激发市场活力并推动新模式的构建。(6) **佛山：**9月30日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于提取公积金支付首付款相关事项通知》，该通知自2024年11月1日起施行，有效期5年。根据通知，佛山市行政区域内新建商品住房的购买者，若使用住房贷款，可申请提取住房公积金支付购房首付款。(7) **武汉：**在优化个人住房贷款套数认定标准方面，2024年10月1日至12月31日，在武汉市新购一套新建商品住房的，申请商业性个人住房贷款时按家庭首套住房认定，新购的第二套及以上新建商品住房，申请商业性个人住房贷款时按照中国人民银行相关规定标准执行。(8) **厦门：**9月30日，厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化我市房地产政策相关事项的通知》。新政策将于2024年10月1日正式实施。《通知》明确，全面取消住房限售，在厦门市购买的商品住房不再限制上市交易时间（土地出让合同另有约定的商品住房项目，以及政策性住房除外）。优化个人住房贷款政策，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，与首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例保持一致。优化住房套数认定，住房套数按拟购住房所在区辖区范围认定。(9) **福建：**10月1日起，福建全省九市

一区第二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一由 25% 下调至 15%，不再区分首套和二套住房。落实降低存量房贷利率政策，引导商业银行在 10 月 31 日前统一对符合条件的存量房贷利率实施批量调整，鼓励省内法人银行尽快落实政策、提前完成批量调整工作。

(10) 北京：加大住房公积金贷款支持力度，对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮 40 万元，以更好地满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

(11) 宁波：浙江省宁波市住房公积金管理委员会宣布，自 2024 年 10 月 6 日起，首次申请住房公积金贷款的最高额度从 100 万元/户提升至 130 万元/户，用于购买家庭首套自住住房。同时，购买第二套自住住房的贷款额度也从 80 万元/户提高至 110 万元/户。

(12) 东莞：在东莞市拥有合法产权住宅房屋的成年非莞户籍人员，已在东莞市申报居住登记的，其本人或配偶可以申请入户，申请人的未成年子女、父母（以下称“家属”）可以随迁；房屋产权人、购房人为未成年人的，应由其父亲或母亲作为申请人，家属可以随迁。

(13) 锦州：青年人、新市民、多子女家庭、高校引进高层次博士人才购房贷款额度在符合政策规定的家庭合计贷款额度基础上加 20 万元。

(14) 南宁：支持缴存人购买保障性住房并加大租房需求支持力度。政策有效期两年，最低首付款比例调整为 15%，旨在缓解购房压力，促进房地产市场健康发展。

(15) 杭州：引导商业银行稳妥有序降低存量房贷利率。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%，明确优化住房公积金贷款政策。职工家庭购买住房申请住房公积金贷款，最高额度提高到 130 万元，保底额度提高到 20 万元；购买经认定为绿色低碳建筑的新建商品住房或“以旧换新”的，贷款额度可上浮 20%；统一首套房和二套房贷款首付款比例不低于 20%；使用 1 次住房公积金贷款已结清的，可按首套房认定。

(16) 福州：落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放商业性个人住房贷款利率附近，进一步减轻购房人房贷利息支出。

(17) 长沙：长沙市政府于 10 月 10 日宣布进一步放宽落户政策，以吸引人才和居民。新政策涵盖购房、投资创业、务工人员、租赁房屋及亲属投靠五个方面。拥有合法所有权的住宅、商业用房等可实行“一房一户”落户，租赁房屋居民亦可申请落户。此外，亲属投靠政策优化，支持家庭团聚。

(18) 普洱：单方缴存住房公积金的家庭，申请个人住房公积金贷款的最高额度为 70 万元；若夫妻双方均缴存住房公积金，最高贷款额度可达 90 万元。此外，多孩家庭在普洱市最高贷款额度的基础上，可享受最高上浮 20% 的优惠，以支持家庭购买首套自住住房。

(19) 泉州：泉州市自 10 月 1 日起调整住房公积金贷款额度，夫妻双方均缴交公积金的最高贷款额度从 80 万元上调至 100 万元，单方缴交公积金的最高贷款额度从 50 万元提升至 60 万元。

(20) 陕西：陕西省宣布自 2024 年 10 月 10 日起，全省各城市商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 15%，不再区分首套和二套住房。

(21) 济南：持续优化住房信贷政策。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%，取消利率政策下限，住房套数按区（县）认定；落实国家关于降低存量房贷利率政策，进一步减轻购房人房贷利息支出。

(22) 青岛：多子女家庭购买自住住房时公积金贷款额度可上浮 30%，新建高品质住宅或达到绿色建筑标准的新建商品住宅同样享受此优惠。这些政策叠加后最高贷款额度不超过 150 万元。

(23) 泉州：福建省泉州市宣布全面取消住房限购、限售、限价政策，以促进房地产市场平稳健康发展。根据微信公众号“泉州住建”发布的《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》，鲤城区、丰泽区及泉州开发区新出让的房地产住宅用地项目将不再执行公证摇号政策，由开发企业自行销售，不设置购房条件。

(24) 嘉兴：对于已经出让的存量房地产项目，支持开发主体开发建设引领市场需求的优质产品，

按照改善型住房和业态提升的建设要求，依法依规优化调整建设工程设计方案。

表1：一线城市调控集体松绑，政策密集出台企稳房地产市场

时间	政策
2024/9/29	央行：在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。
2024/9/29	住建部：以夯实基础、深化改革为主线，全力促进房地产市场止跌回稳，持续推动建筑业工业化、智能化、绿色化转型升级，积极实施城市更新行动，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，努力为保障和改善民生办实事，为完成全年经济社会发展目标任务作贡献。
2024/10/8	发改委：加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券等支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，加快构建房地产发展新模式。
2024/10/12	财政部：允许专项债券用于土地储备，使用专项资金回收存量土地或新增储备；用好专项债券收购存量商品房、继续用好保障性安居工程补助资金以支持收购存量商品房；及时优化完善相关税收政策，研究取消普通住宅标准相关的增值税和土地增值税政策。
2024/9/29	上海：对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。
2024/9/29	广州：9月29日，广州市人民政府办公厅发布关于调整房地产市场平稳健康发展措施的通知。通知中明确，取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策，通知自2024年9月30日起正式实施。
2024/9/29	深圳：本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购1套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买1套住房。
2024/9/30	北京：居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%。非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上。
2024/9/30	河南：河南省七部门联合发布20条措施，旨在促进房地产市场平稳健康发展。这些措施包括优化土地供应、支持住房需求、加强金融支持和提升市场监管，以激发市场活力并推动新模式的构建。
2024/9/30	佛山：9月30日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于提取公积金支付首付款相关事项通知》，该通知自2024年11月1日起施行，有效期5年。根据通知，佛山市行政区域内新建商品住房的购买者，若使用住房贷款，可申请提取住房公积金支付购房首付款。
2024/9/30	武汉：在优化个人住房贷款套数认定标准方面，2024年10月1日至12月31日，在武汉市新购一套新建商品住房的，申请商业性个人住房贷款时按家庭首套住房认定，新购的第二套及以上新建商品住房，申请商业性个人住房贷款时按照中国人民银行相关规定标准执行。
2024/9/30	厦门：9月30日，厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化我市房地产政策相关事项的通知》。新政策将于2024年10月1日正式实施。《通知》明确，全面取消住房限售，在厦门市购买的商品住房不再限制上市交易时间（土地出让合同另有约定的商品住房项目，以及政策性住房除外）。优化个人住房贷款政策，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，与首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例保持一致。优化住房套数认定，住房套数按拟购住房所在区辖区范围认定。
2024/10/1	福建：10月1日起，福建全省九市一区第二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一由25%下调至15%，不再区分首套和二套住房。落实降低存量房贷利率政策，引导商业银行在10月31日前统一对符合条件的存量房贷利率实施批量调整，鼓励省内法人银行尽快落实政策、提前完成批量调整工作。
2024/10/3	北京：加大住房公积金贷款支持力度，对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住

时间	政策
	房贷款的，可贷款额度上浮 40 万元，以更好地满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2024/10/7	宁波：浙江省宁波市住房公积金管理委员会宣布，自 2024 年 10 月 6 日起，首次申请住房公积金贷款的最高额度从 100 万元/户提升至 130 万元/户，用于购买家庭首套自住住房。同时，购买第二套自住住房的贷款额度也从 80 万元/户提高至 110 万元/户。
2024/10/8	东莞：在东莞市拥有合法产权住宅房屋的成年非莞户籍人员，已在东莞市申报居住登记的，其本人或配偶可以申请入户，申请人的未成年子女、父母（以下称“家属”）可以随迁；房屋产权人、购房人为未成年人的，应由其父亲或母亲作为申请人，家属可以随迁。
2024/10/8	锦州：青年人、新市民、多子女家庭、高校引进高层次博士人才购房贷款额度在符合政策规定的家庭合计贷款额度基础上加 20 万元。
2024/10/9	南宁：支持缴存人购买保障性住房并加大租房需求支持力度。政策有效期两年，最低首付款比例调整为 15%，旨在缓解购房压力，促进房地产市场健康发展。
2024/10/9	杭州：引导商业银行稳妥有序降低存量房贷利率。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%，明确优化住房公积金贷款政策。职工家庭购买住房申请住房公积金贷款，最高额度提高到 130 万元，保底额度提高到 20 万元；购买经认定为绿色低碳建筑的新建商品住房或“以旧换新”的，贷款额度可上浮 20%；统一首套房和二套房贷款首付款比例不低于 20%；使用 1 次住房公积金贷款已结清的，可按首套房认定。
2024/10/10	福州：落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放商业性个人住房贷款利率附近，进一步减轻购房人房贷利息支出。
2024/10/10	长沙：长沙市政府于 10 月 10 日宣布进一步放宽落户政策，以吸引人才和居民。新政策涵盖购房、投资创业、务工人员、租赁房屋及亲属投靠五个方面。拥有合法所有权的住宅、商业用房等可实行“一房一户”落户，租赁房屋居民亦可申请落户。此外，亲属投靠政策优化，支持家庭团聚。
2024/10/10	普洱：单方缴存住房公积金的家庭，申请个人住房公积金贷款的最高额度为 70 万元；若夫妻双方均缴存住房公积金，最高贷款额度可达 90 万元。此外，多孩家庭在普洱市最高贷款额度的基础上，可享受最高上浮 20% 的优惠，以支持家庭购买首套自住住房。
2024/10/11	泉州：泉州市自 10 月 1 日起调整住房公积金贷款额度，夫妻双方均缴交公积金的最高贷款额度从 80 万元上调至 100 万元，单方缴交公积金的最高贷款额度从 50 万元提升至 60 万元。
2024/10/11	陕西：陕西省宣布自 2024 年 10 月 10 日起，全省各城市商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 15%，不再区分首套和二套住房。
2024/10/11	济南：持续优化住房信贷政策。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%，取消利率政策下限，住房套数按区（县）认定；落实国家关于降低存量房贷利率政策，进一步减轻购房人房贷利息支出。
2024/10/12	青岛：多子女家庭购买自住住房时公积金贷款额度可上浮 30%，新建高品质住宅或达到绿色建筑标准的新建商品住宅同样享受此优惠。这些政策叠加后最高贷款额度不超过 150 万元。
2024/10/12	泉州：福建省泉州市宣布全面取消住房限购、限售、限价政策，以促进房地产市场平稳健康发展。根据微信公众号“泉州住建”发布的《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》，鲤城区、丰泽区及泉州开发区新出让的房地产住宅用地项目将不再执行公证摇号政策，由开发企业自行销售，不设置购房条件。
2024/10/12	嘉兴：对于已经出让的存量房地产项目，支持开发主体开发建设引领市场需求的优质产品，按照改善型住房和业态提升的建设要求，依法依规优化调整建设工程设计方案。

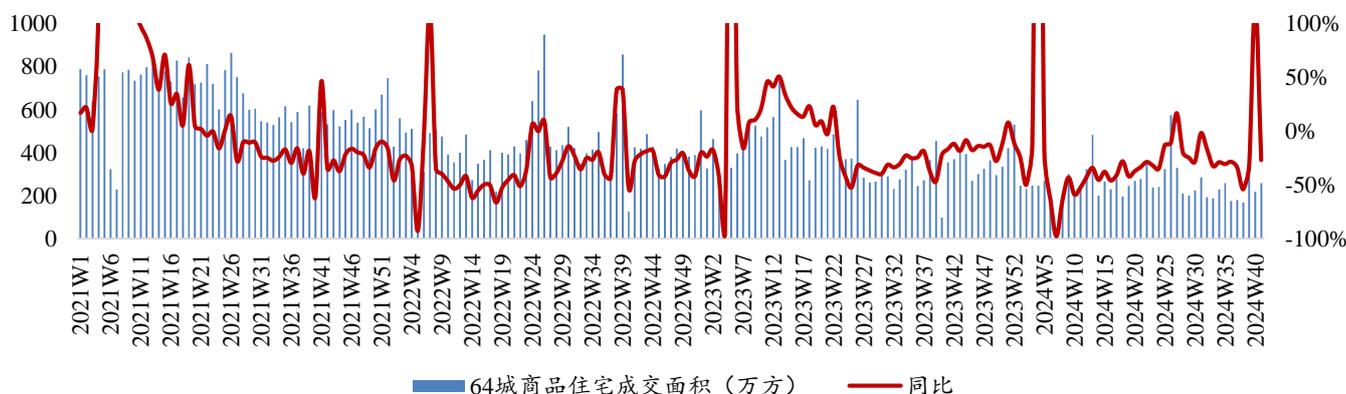
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交环比增长，二手房成交环比增长

2.1、68 大中城市新房成交同比下降，环比增长

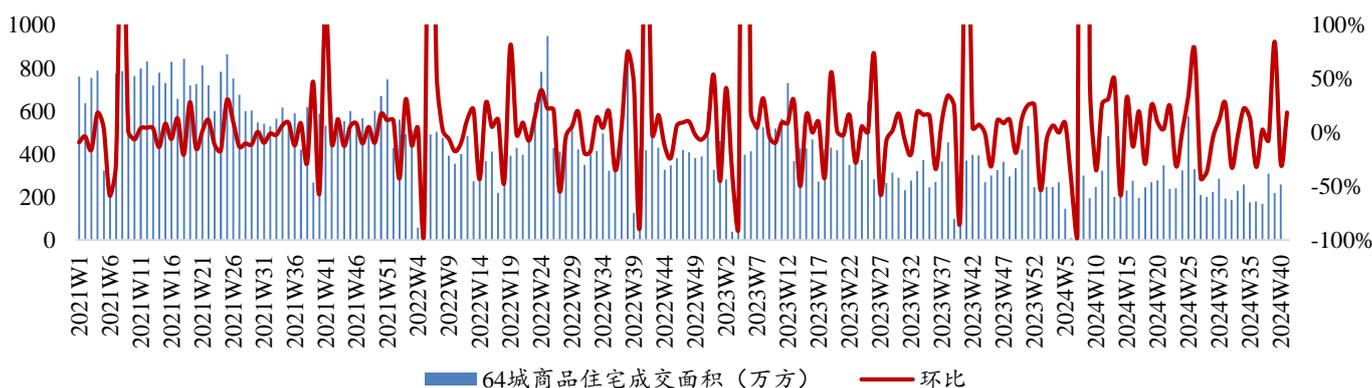
根据房管局数据，2024 年第 41 周，全国 68 城商品住宅成交面积 259 万平方米，同比下降 27%，环比增加 19%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 10253 万平方米，累计同比下降 34%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



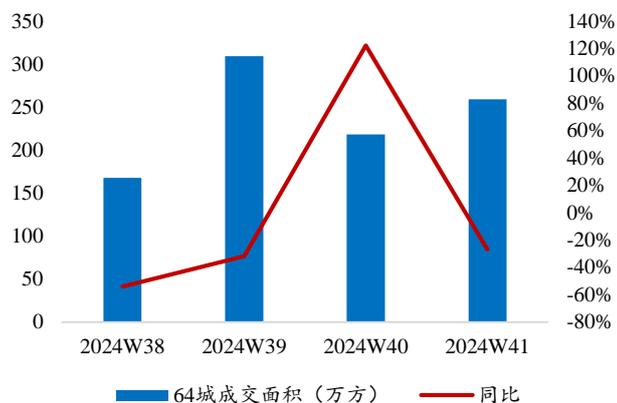
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



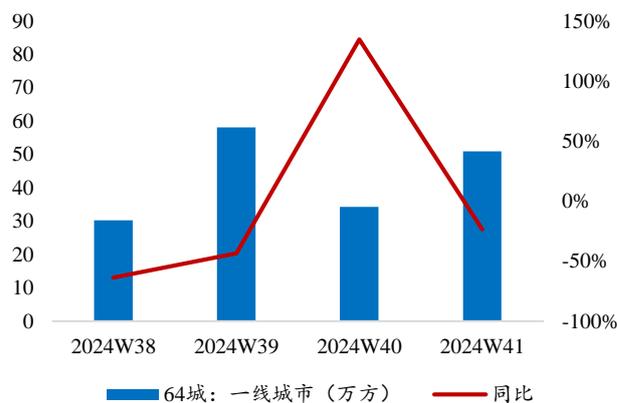
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第41周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



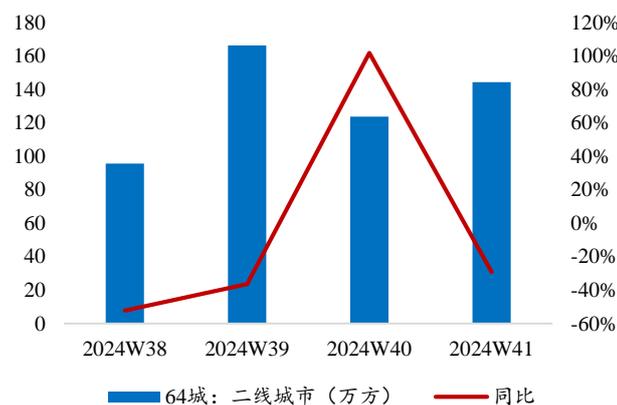
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第41周68大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长



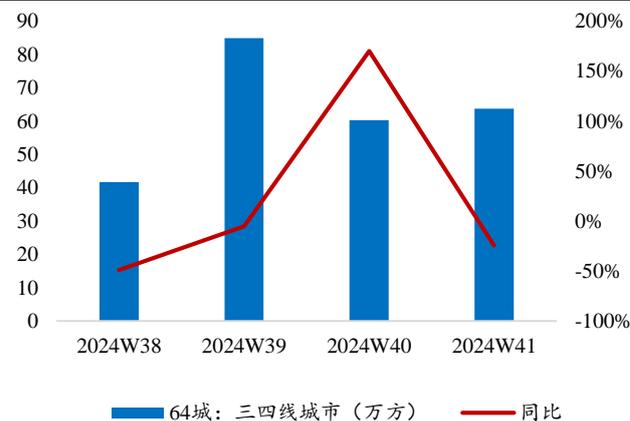
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第41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

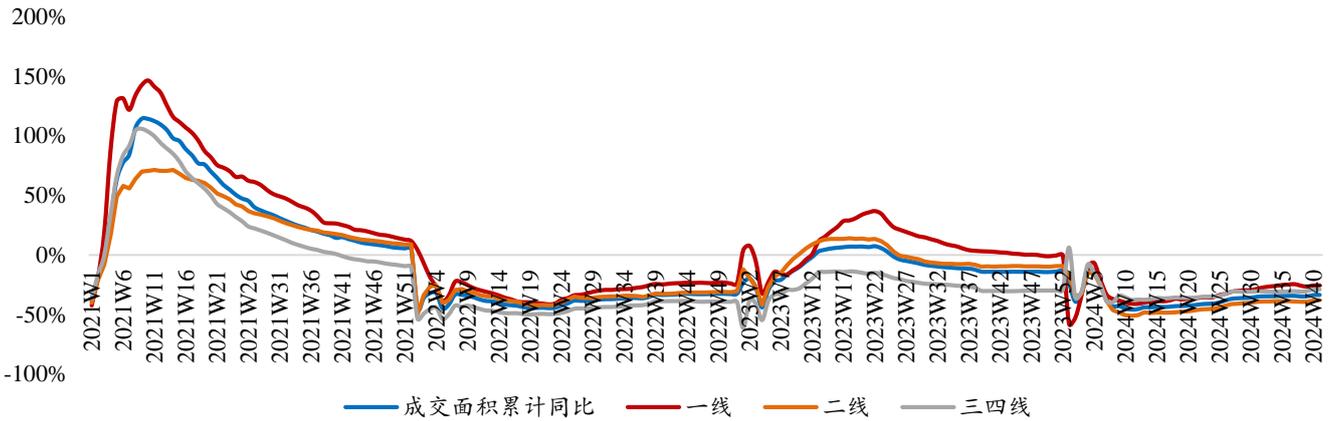
图6：2024年第41周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



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

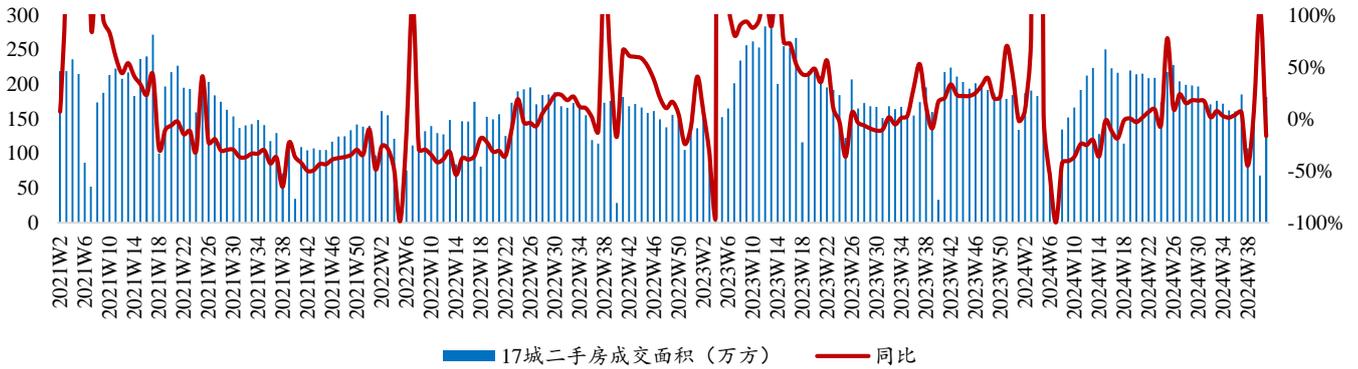


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20城二手房成交同比减少，环比增长

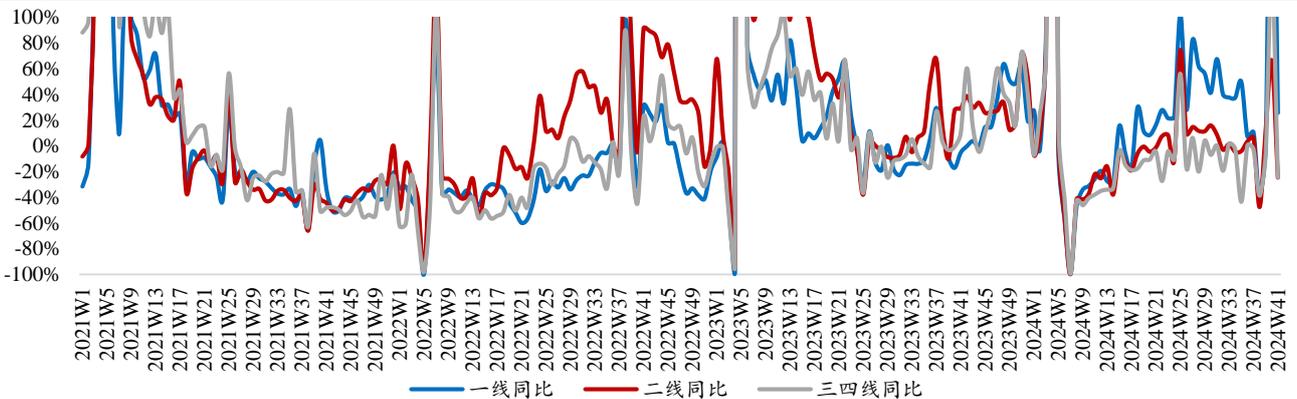
2024年第41周，全国20城二手房成交面积为182万平方米，同比增速-17%，前值+107%；年初至今累计成交面积7170万平方米，同比增速-5%，前值-5%。

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

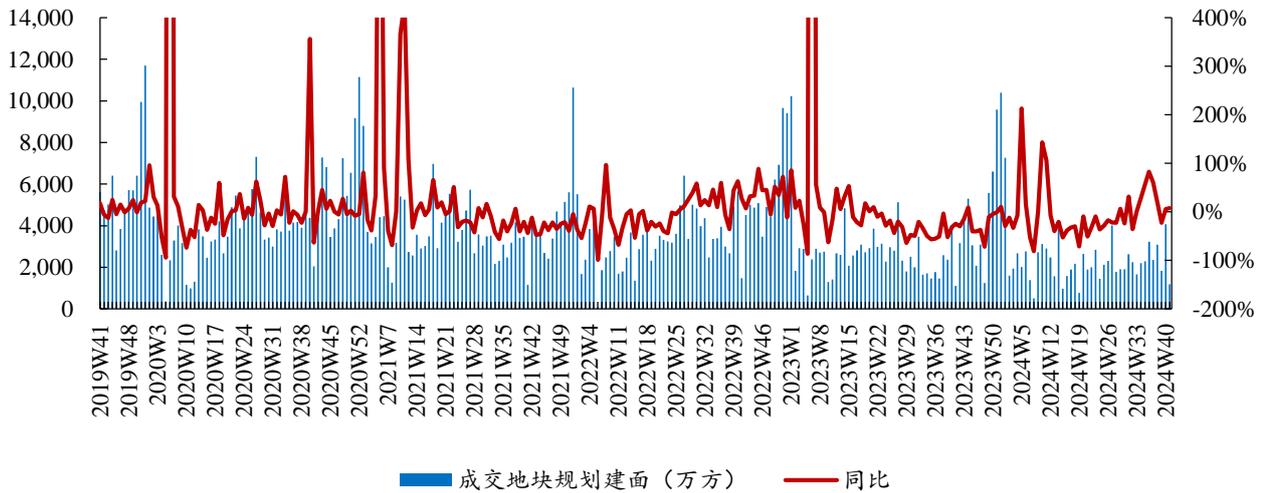


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比增长，无锡土拍顺利收官

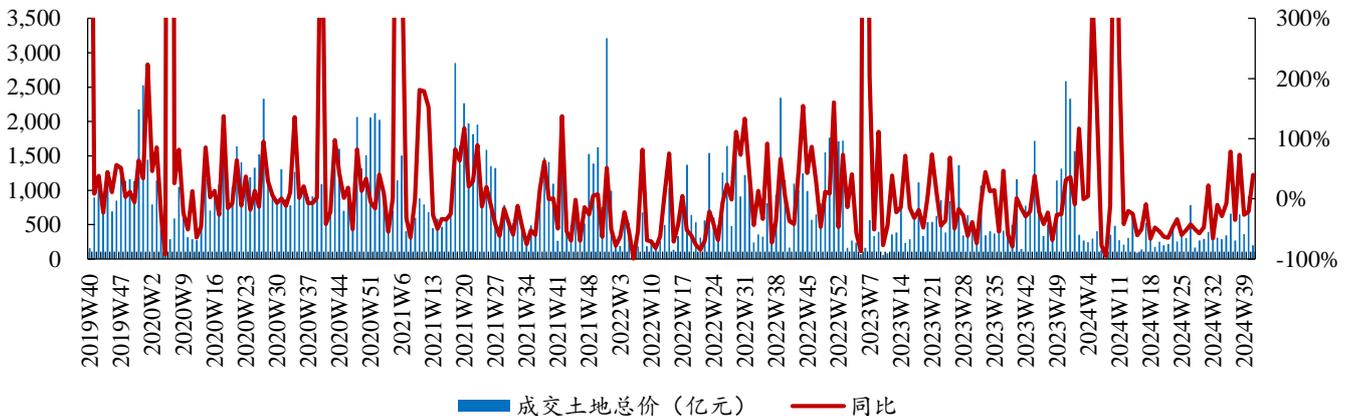
2024年第41周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3061万平方米，成交土地规划建筑面积1190万平方米，同比增加8%，成交溢价率为1%。一线城市成交土地规划建筑面积5万平方米，同比下降94%；二线城市成交土地规划建筑面积444万平方米，同比增加47%；三线城市成交土地规划建筑面积741万平方米，同比增加2%。**深圳**：宝安区航城街道、福永街道一宗土地出让，宗地总面积181551.54m²，其中建设用地面积98685.1m²，其余为绿地和道路用地等，规划建筑面积289854m²，起拍价66.65亿元，起拍楼面价22994元/m²。**无锡**：无锡三批次土拍顺利收官，7宗土地总建设用地面积近20.9万m²，总规划建筑面积约27.4万m²，起拍总价约31.66亿元。最终7宗地块均底价成交，合计收金31.66亿元。**苏州**：苏州土地市场迎来1宗吴中区低密宅地出让，地块位于吴中经开区城南街道白云街南侧、下田路西侧，毗邻澹台湖、京杭运河，土地出让面积49739.6m²，规划建面50734.4m²，容积率仅1.02，建筑限高30m，起始价约10.96亿元，起始楼面价21600元/m²，刷新了吴中区土拍起始楼面价新高。

图10：100大中城市土地成交面积同比增长



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增长



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

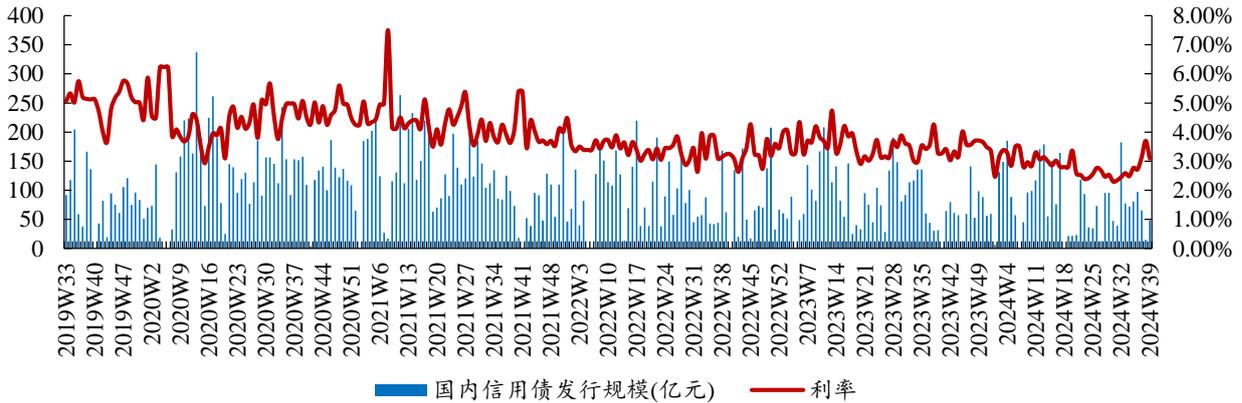


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同比减少

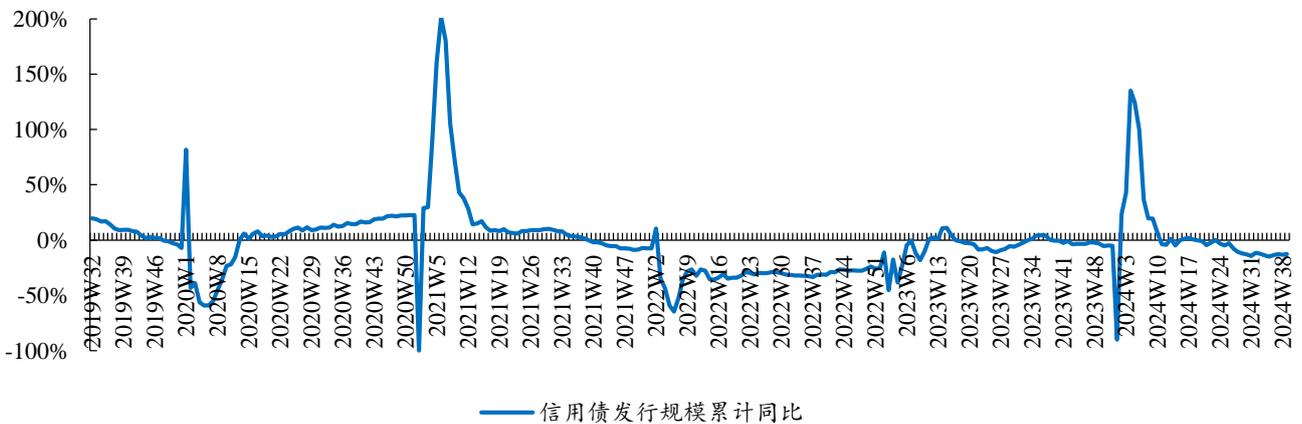
2024年第41周，信用债发行10亿元，同比减少84%，平均加权利率2.73%，环比减少36BP。信用债累计发行规模3128.3亿元，同比减少14%。

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

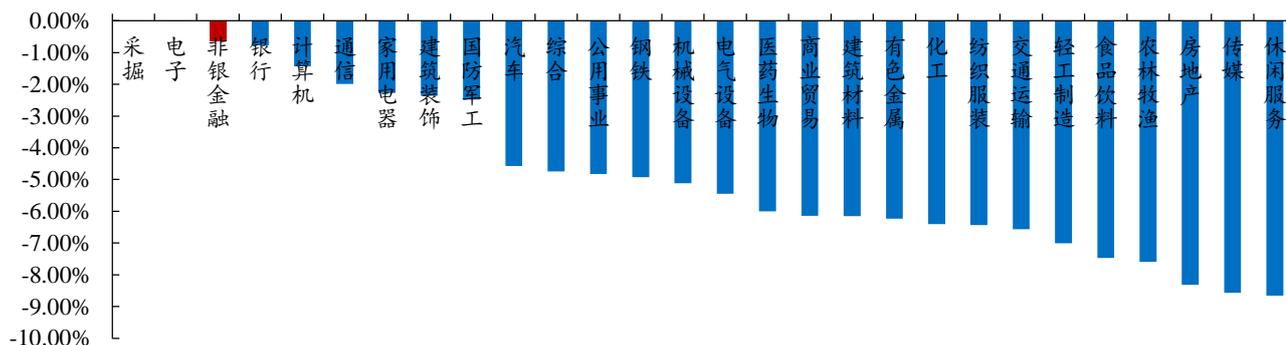


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年10月8-11日，下同）房地产指数下跌8.31%，沪深300指数下跌3.25%，相对收益为-5.06%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第26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：***ST松江、天房发展、华联控股、*ST云城、广汇物流**，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为**首开股份、空港股份、阳光股份、深深房A、中交地产**。

图15：房地产指数下跌8.31%，板块表现弱于大市



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中*ST松江、天房发展、华联控股涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600225.SH	*ST松江	23.01%	26.27%	31.32%
2	600322.SH	天房发展	6.12%	9.38%	14.43%
3	000036.SZ	华联控股	4.19%	7.44%	12.50%
4	600239.SH	*ST云城	2.76%	6.01%	11.07%
5	600603.SH	广汇物流	0.54%	3.79%	8.85%
6	000809.SZ	铁岭新城	0.46%	3.71%	8.77%
7	000540.SZ	中天金融	0.00%	3.25%	8.31%
8	000961.SZ	中南建设	0.00%	3.25%	8.31%
9	000671.SZ	ST阳光城	0.00%	3.25%	8.31%
10	000667.SZ	美好置业	0.00%	3.25%	8.31%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中首开股份、空港股份、阳光股份跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600376.SH	首开股份	-20.54%	-17.29%	-12.23%
2	600463.SH	空港股份	-18.21%	-14.96%	-9.90%
3	000608.SZ	阳光股份	-17.13%	-13.88%	-8.82%
4	000029.SZ	深深房A	-16.48%	-13.22%	-8.17%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
5	000736.SZ	中交地产	-16.13%	-12.88%	-7.82%
6	600683.SH	京投发展	-15.61%	-12.36%	-7.30%
7	000042.SZ	中洲控股	-15.49%	-12.23%	-7.18%
8	000965.SZ	天保基建	-15.19%	-11.94%	-6.88%
9	600675.SH	中华企业	-14.37%	-11.12%	-6.06%
10	000981.SZ	*ST 银亿	-14.18%	-10.93%	-5.87%

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下降，环比增长。土地成交面积同比增长，溢价率环比下降。本周政策端持续发力，财政部允许专项债券用于土地储备，使用专项资金回收存量土地或新增储备，继续用好保障性安居工程补助资金以支持收购存量商品房；发改委加大“白名单”项目贷款投放力度；多家银行批量调整存量房贷利率。地方层面一线城市国庆前购房限制措施集体放松，多地优化购房政策。2024年9月以来，中央政策持续加码，一揽子宏观政策“大礼包”推出，将积极提振房地产市场。房地产政策调整积极且迅速，房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑，并逐步改善房价预期，进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”，带来房地产基本面改善，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

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

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

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