

## 房地产

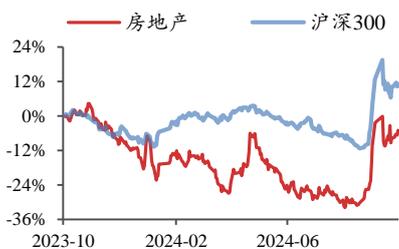
2024年10月27日

# 央行下调 LPR，二手房成交同环比增长

——行业周报

投资评级：看好（维持）

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

- 《百万套住房改造指标落地，政策组合拳强度再升级——行业周报》  
-2024.10.20
- 《一线新房价格环比降幅扩大，上海新房同环比领涨——行业点评报告》  
-2024.10.20
- 《销售数据连续四个月改善，房企资金压力犹存——行业点评报告》  
-2024.10.18

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

### ● 核心观点：央行下调 LPR，二手房成交同环比增长

本周我们跟踪的 68 城新房成交同比下降，环比下降，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，溢价率环比增长。本周政策端持续发力，央行公布最新贷款市场报价利率（LPR），1 年期 LPR、5 年期以上 LPR 均下调 25 个基点，分别由 3.35%、3.85% 调整为 3.10%、3.60%。本周杭州土拍火热进行，杭州一宗钱江新城二期宅地出让面积 26990 m<sup>2</sup>，规划建面 67475 m<sup>2</sup>，挂牌起始价 26.62 亿元，起始楼面价 39454 元/ m<sup>2</sup>，由绿城以总价 34.22 亿元竞得，溢价率 28.55%，成交楼面价刷新了杭州宅地成交楼面价记录。上海六批次土拍顺利收官，4 宗地块悉数成交，共收金 148.44 亿元。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：央行下调 LPR25BP，房产税收入同比增长

**中央层面：央行：**2024 年 10 月 21 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率（LPR），1 年期 LPR、5 年期以上 LPR 均下调 25 个基点，分别由 3.35%、3.85% 调整为 3.10%、3.60%。**财政部：**在土地和房地产相关税收中，契税 3951 亿元，同比下降 12%；房产税 3118 亿元，同比增长 19.9%；城镇土地使用税 1710 亿元，同比增长 10.5%。

**地方层面：苏州：**首付款比例下调至住房总价的 20%，购买保障性住房的首付款比例不低于 15%。**佛山：**取消住房交易限制性政策，优化房地产市场，支持城中村改造与存量房销售，降低税费。

### ● 市场端：土地成交面积环比下降，上海六批次土拍收官

**销售端：**2024 年第 43 周，全国 68 城商品住宅成交面积 335 万平方米，同比下降 16%，环比下降 7%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 11009 万平方米，累计同比下降 32%。全国 20 城二手房成交面积为 235 万平方米，同比增速+11%，前值+3%；年初至今累计成交面积 7639 万平方米，同比增速-5%，前值-5%。

**投资端：**2024 年第 43 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 3689 万平方米，成交土地规划建筑面积 2409 万平方米，同比下降 44%，成交溢价率为 7.5%。**杭州：**杭州土地市场迎来一宗钱江新城二期宅地出让，由绿城以总价 34.22 亿元竞得，溢价率 28.55%，成交楼面价达 50717 元/ m<sup>2</sup>，房地价差空间压缩至 16783 元/ m<sup>2</sup>，该地块成交楼面价刷新了杭州宅地成交楼面价记录。

### ● 融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024 年第 43 周，信用债发行 53.7 亿元，环比增加 15%，平均加权利率 3.03%，环比增加 19BP。信用债累计发行规模 3244.3 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、 央行下调 LPR25BP， 房产税收入同比增长 .....	3
2、 销售端： 新房成交环比下降， 二手房成交环比增长 .....	6
2.1、 68 大中城市新房成交同比下降， 环比下降 .....	6
2.2、 20 城二手房成交同比增长， 环比增长 .....	8
3、 投资端： 土地成交面积环比下降， 上海六批次土拍收官 .....	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下降 .....	6
图 3： 2024 年第 43 周 68 大中城市成交面积同比下降， 环比增长 .....	7
图 4： 2024 年第 43 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比增长， 环比增长 .....	7
图 5： 2024 年第 43 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 43 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比增长， 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 城二手房成交同比增长 .....	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 .....	9
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长 .....	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 .....	10
图 15： 房地产指数上涨 0.79%， 板块表现强于大市 .....	11
表 1： 央行下调 LPR25BP， 房产税收入同比增长 .....	3
表 2： 本周房地产行业个股中深振业 A、 电子城、 济南高新涨幅靠前 .....	11
表 3： 本周房地产行业个股中渝开发、 *ST 松江、 光大嘉宝跌幅靠前 .....	11

## 1、央行下调 LPR25BP，房产税收入同比增长

**中央层面：(1) 央行：**2024年10月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR、5年期以上LPR均下调25个基点，分别由3.35%、3.85%调整为3.10%、3.60%。**(2) 住建部：**根据各地统计上报数据，1-9月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.8万个。分地区看，江苏、上海、吉林、青海等4个地区已全部开工。按计划，2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个。**(3) 财政部：**在土地和房地产相关税收中，契税3951亿元，同比下降12%；房产税3118亿元，同比增长19.9%；城镇土地使用税1710亿元，同比增长10.5%；土地增值税4000亿元，同比下降7.8%；耕地占用税1078亿元，同比增长21.5%。

**地方层面：(1) 常德：**继续实行购房契税财政补贴，拓宽人才购房补贴范围，多渠道消化商品房库存，落实最低首付和房贷利率规定，扩大公寓购房者享受城市福利政策范围，出台“二孩”及“三孩”家庭住房支持政策，实施“以旧换新”购买模式，持续稳定商品房价格，完善存量房交易管理，推动二手房“带押过户”。**(2) 日照：**将统一个人住房贷款的最低首付比例。根据新规定，商业性个人住房贷款不再区分首套和二套住房，最低首付款比例统一调整为不低于15%。**(3) 云南：**对商品房建设严控增量、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，主动回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量贷款利率，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，支持城市因城施策，加大力度综合施策，促进房地产市场止跌回稳平稳健康发展。**(4) 广东：**全力促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量、提高质量，扩大“白名单”覆盖范围，扎实做好保交房工作，推进城中村改造。**(5) 阳泉：**通过调整住房公积金政策支持房地产市场。首套和二套房首付比例均降至20%，保障性住房首付比例为15%。自2024年5月18日起，公积金贷款利率下调0.25个百分点。此外，优化贷款房屋套数标准，扩大购房提取范围，增强公积金制度的灵活性和覆盖面，预计将降低购房者资金压力，促进市场交易活跃度。**(6) 合肥：**将放宽灵活就业人员缴存条件，取消个人名义缴纳城镇职工基本养老保险满半年的条件限制，允许个体工商户、自由职业者等以个人名义缴存住房公积金。此外，通知还提出加大购房和租房提取支持力度，阶段性扩大购房提取范围，推进租房提取按月划转。**(7) 佛山：**取消住房交易限制性政策，优化房地产市场，支持城中村改造与存量房销售，降低税费，加大公积金购房支持，取消住宅分类标准，促进市场平稳健康发展。**(8) 烟台：**加快现房销售试点步伐。探索以高品质热门房地产产品为试点，培育所见即所得现房销售环境；逐步提高新建项目商品房预售工程进度要求，全面推动房地产开发项目向现售过渡和转变。**(9) 汉中：**提高公积金贷款最高额度以支持多子女家庭住房需求，促进房地产市场稳定发展。单职工缴存家庭最高贷款额度提升至70万元，双职工缴存家庭提升至85万元。符合政策生育二孩及以上的家庭，购买自住住房时申请公积金贷款最高可贷金额上调20%，即单职工家庭最高84万元，双职工家庭最高102万元。**(10) 苏州：**首付款比例下调至住房总价的20%，购买保障性住房的首付款比例不低于15%。军人公积金贷款额度在可贷额度基础上上浮20%，最高限额为家庭180万元，单人144万元。贷款计算方式优化为余额倍数法、缴存基数法和日均余额法三种。此外，缴存人及其家庭成员可提取住房公积金用于自住住房电梯新建和更新改造，提取额度不超过实际分摊费用。

表1：央行下调 LPR25BP，房产税收入同比增长

时间	政策
2024/10/14	青岛：提高住房公积金贷款额度。购买家庭首套或第二套自住住房的，借款申请人及配偶均符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 100 万元；借款申请人仅本人符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 60 万元。
2024/10/14	重庆：重庆市提高公积金贷款额度至 80 万元，家庭最高 120 万元，多子女家庭最高 160 万元，二套房首付比例降至 20%，以支持市民购房需求。
2024/10/15	成都：成都住房公积金中心宣布实施五项重要支持政策，调整贷款和提取政策，旨在缓解购房压力并支持市民住房需求。单缴存人最高可贷 60 万元，双缴存人最高 100 万元，取消双缴存人首套和二套房额度差异。针对多子女家庭和“以旧换新”购房的家庭，上浮贷款额度 20%，最高可达 120 万元。
2024/10/15	莆田：取消普通住宅和非普通住宅标准。住宅全部按普通住宅计征个人所得税，自 2024 年 10 月 1 日起，个人住宅转让的个人所得税征收税率统一调整为 1%。执行国家有关取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。
2024/10/15	泰安：山东省泰安市政府新闻办召开新闻发布会，宣布泰安市住房公积金中心出台三项措施以推动房地产市场止跌回稳。具体措施包括取消贷款面积限制、支持提取公积金支付首付、高品质住宅贷款额度上浮 20%。
2024/10/15	福州：缴存人家庭申请住房公积金贷款购买自住住房时，首付款比例不低于 20%，购买保障性住房时，首付款比例不低于 15%。此外，双缴存人家庭的最高贷款额度提升至 100 万元，单缴存人家庭为 60 万元，多子女家庭和各类人才将获得更多支持。
2024/10/16	天津：天津市政府宣布取消住房限制性措施，落实国家金融支持政策，加快构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
2024/10/16	自贡：符合公租房租住条件的在租户或轮候户家庭，若购买中心城区新建商品住房，将享受不同档次的购房补贴：60 平方米以下 2 万元，60 平方米（含）至 90 平方米 3 万元，90 平方米（含）以上 4 万元。
2024/10/16	攀枝花：调整公积金政策，支持首套自住住房购买，优化住房套数认定，支持租购保障性住房，降低首付比例，提高多子女家庭贷款额度，促进房地产市场稳定发展。
2024/10/16	广州：广州城中村改造主要分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类。其中，整治提升类项目不作要求，拆除新建类和拆整结合类项目，除安置房外的住宅规划建筑面积应当按照不低于 10% 的比例建设保障性住房。
2024/10/16	上海：自 2024 年 10 月 1 日起优化住房公积金租赁提取业务，提高提取限额至每户每月 4000 元，并将提取频次由每季度一次调整为每月一次。该政策将从 2024 年 11 月 1 日起施行，有效期五年，旨在缓解租房家庭的经济压力，提高公积金使用效率，促进住房租赁市场的健康发展。
2024/10/17	河南：河南省已有 703 个房地产项目被纳入“白名单”，其中 552 个项目获得银行授信总额达 1099.32 亿元人民币，494 个项目获得贷款总额 642.83 亿元人民币。此外，全省保交房项目已交付超过 25 万套。
2024/10/17	绍兴：上调贷款最高额度。双缴存职工家庭住房公积金贷款最高额度由 100 万元上调至 120 万元，单缴存职工家庭住房公积金贷款最高额度由 70 万元上调至 80 万元。统一首付款的比例。申请住房公积金贷款的，购房首付款比例由首套房的不低于 20%、二套房的不低于 30% 统一调整为不低于 20%。
2024/10/17	上海：上海市住房公积金管理委员会宣布，经市住房公积金管理委员会审议通过，现就调整本市住房公积金个人住房贷款政策有关事项通知如下：对于认定为第二套改善型住房的，最低首付款比例调整为 25%；对于认定为第二套改善型住房，且贷款所购住房位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区全域的，最低首付款比例调整为 20%。
2024/10/17	河北：取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，统一首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 15%，结合本地实际开展提取住房公积金直付购买新建商品房首付款业务，减轻购房人资金压力。缴存职工使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%。
2024/10/17	住建部：四个取消：取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。四个降低：降低住房公积金贷款利率；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到 15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。通过落实这些已出台的政策，降低居民购房成本，减轻还

时间	政策
	贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。两个增加，一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。二是年底前，将"白名单"项目的信贷规模增加到 4 万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入"白名单"，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。
2024/10/17	住建部：将通过货币化安置房方式新增实施 100 万套城中村改造、危旧房改造。调查显示，仅在 35 个大中城市，需要改造的城中村就有 170 万套，其他城市也有改造需求。
2024/10/18	国家统计局：1—9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 715968 万平方米，同比下降 12.2%。其中，住宅施工面积 501051 万平方米，下降 12.7%。房屋新开工面积 56051 万平方米，下降 22.2%。其中，住宅新开工面积 40745 万平方米，下降 22.4%。房屋竣工面积 36816 万平方米，下降 24.4%。其中，住宅竣工面积 26871 万平方米，下降 23.9%。
2024/10/18	国家统计局：9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 4.7%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 4.6%、10.3%和 8.6%，上海上涨 4.9%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 5.7%和 6.6%，降幅均比上月扩大 0.4 个百分点。9 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 10.7%，降幅比上月扩大 1.3 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 10.3%、7.6%、12.8%和 12.0%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降 8.9%和 9.0%，降幅比上月分别扩大 0.3 个和 0.5 个百分点。

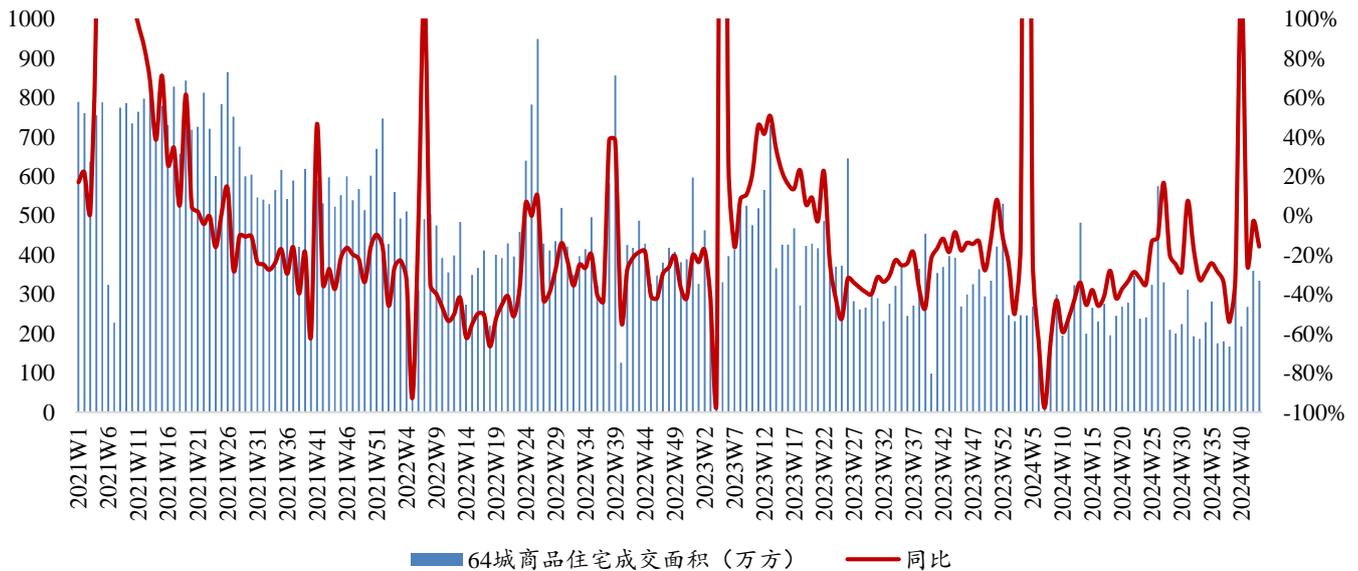
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房成交环比下降，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，环比下降

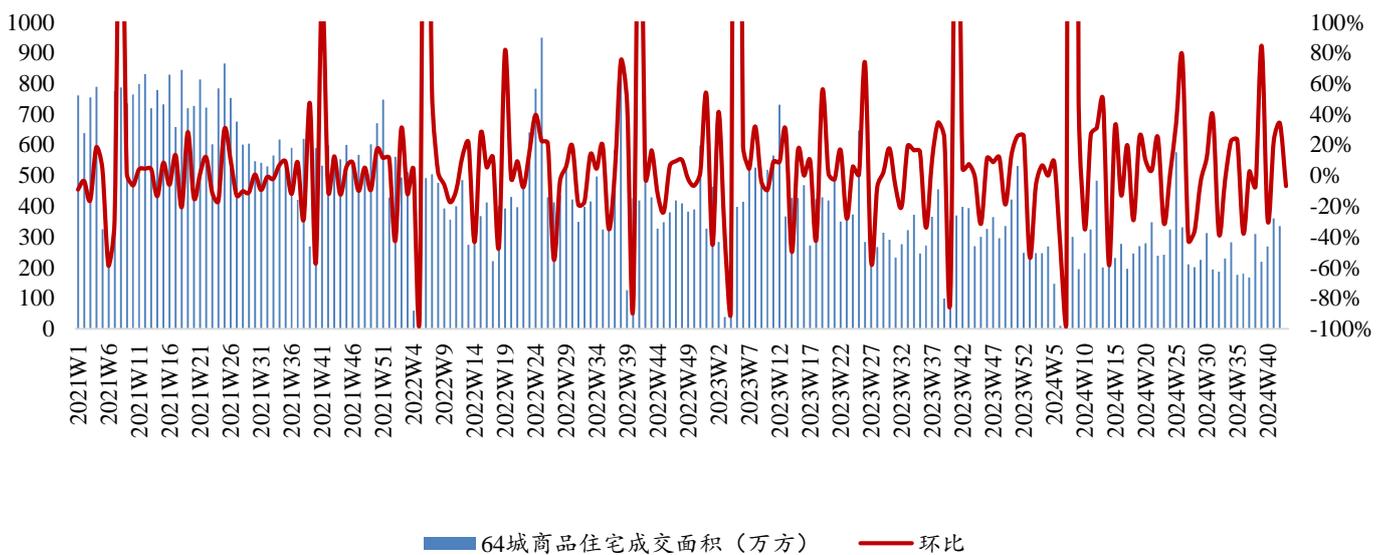
根据房管局数据，2024年第43周，全国68城商品住宅成交面积335万平方米，同比下降16%，环比下降7%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达11009万平方米，累计同比下降32%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降



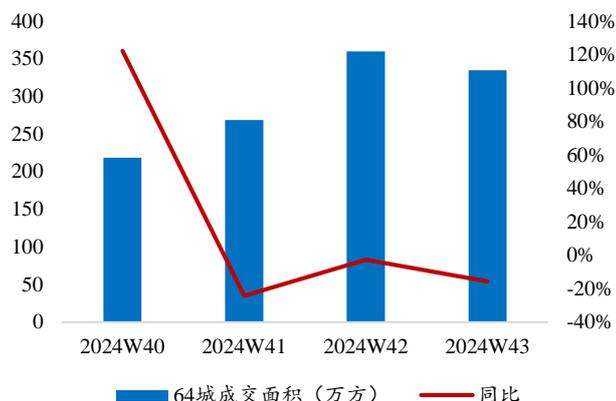
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比下降



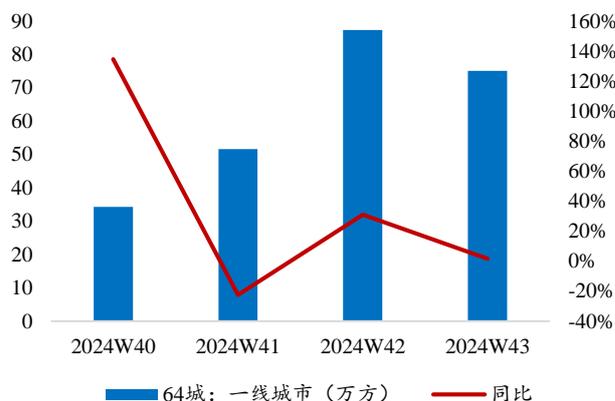
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第43周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



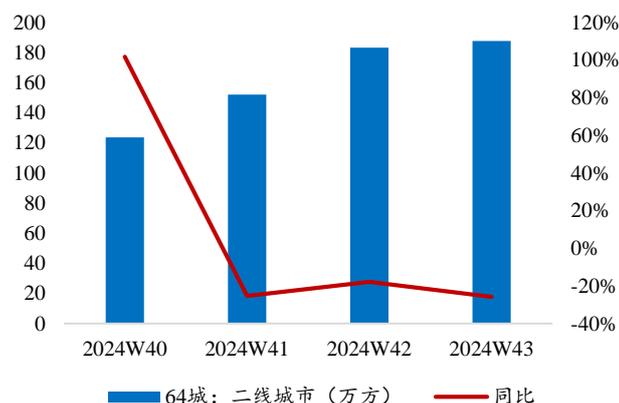
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第43周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长



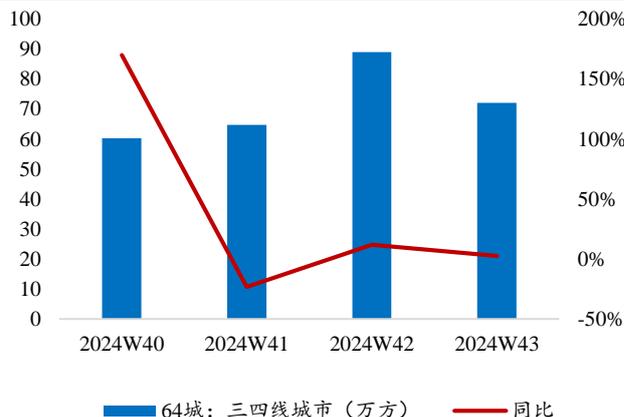
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第43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

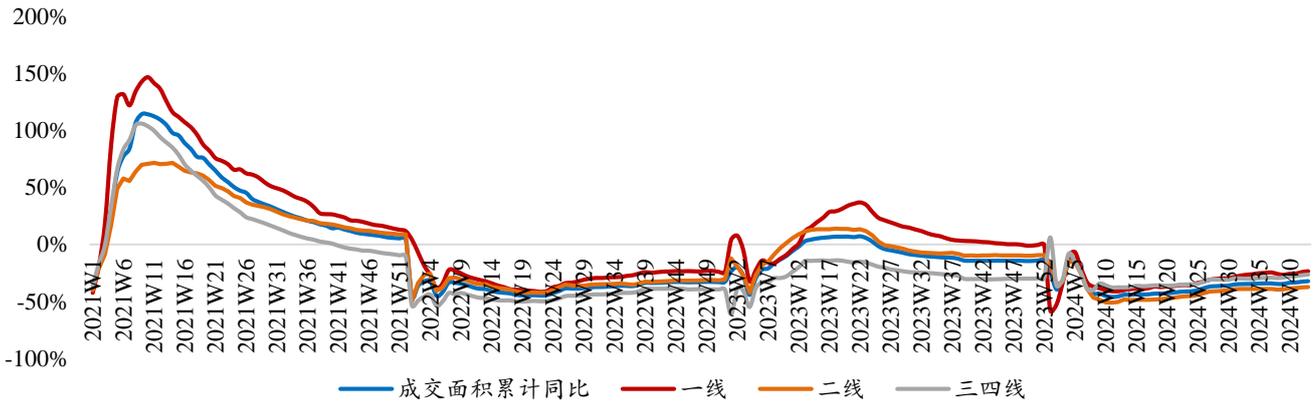
图6：2024年第43周68大中城市中三四线城市成交面积同比增长，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第43周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-32%。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2%、-26%、3%，年初至今累计增速-24%、-37%、-26%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

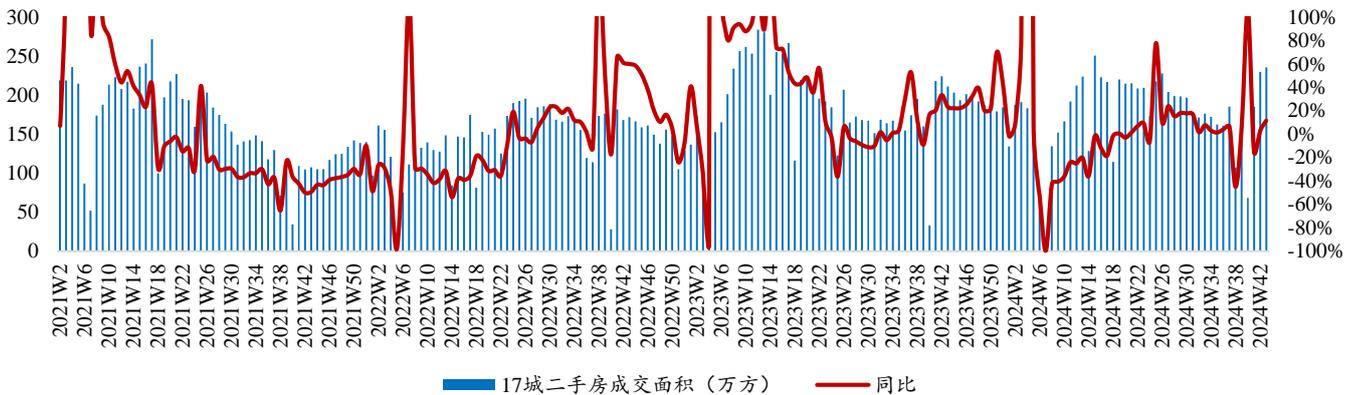


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长

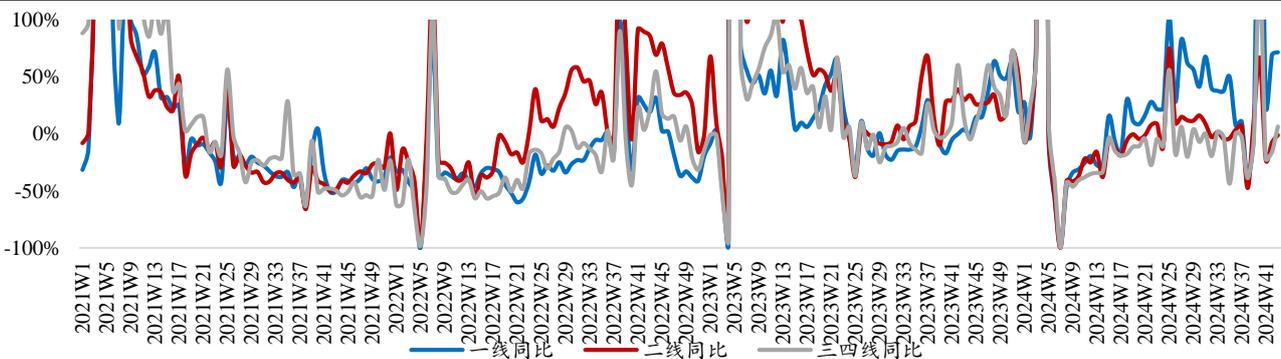
2024年第43周，全国20城二手房成交面积为235万平方米，同比增速+11%，前值+3%；年初至今累计成交面积7639万平方米，同比增速-5%，前值-5%。

图8：17城二手房成交同比增长



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

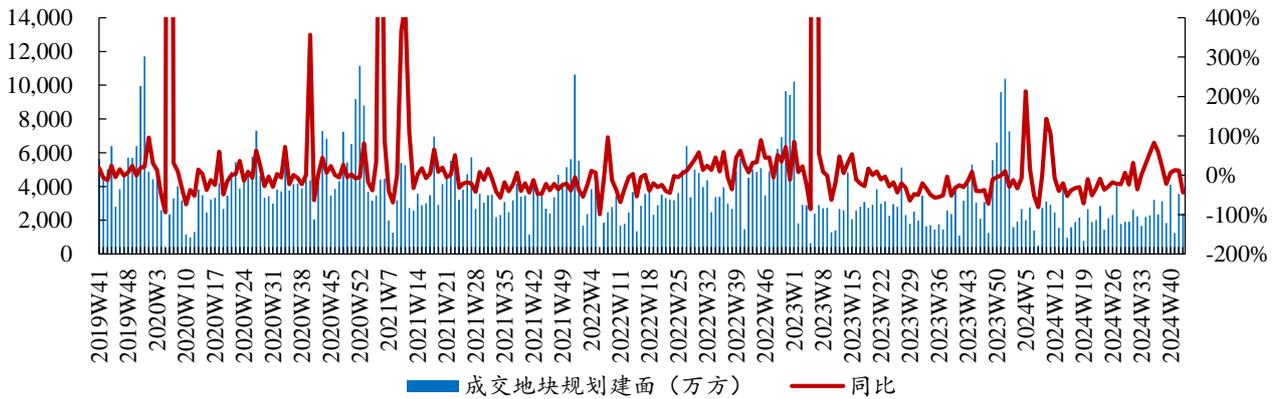


数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：土地成交面积环比下降，上海六批次土拍收官

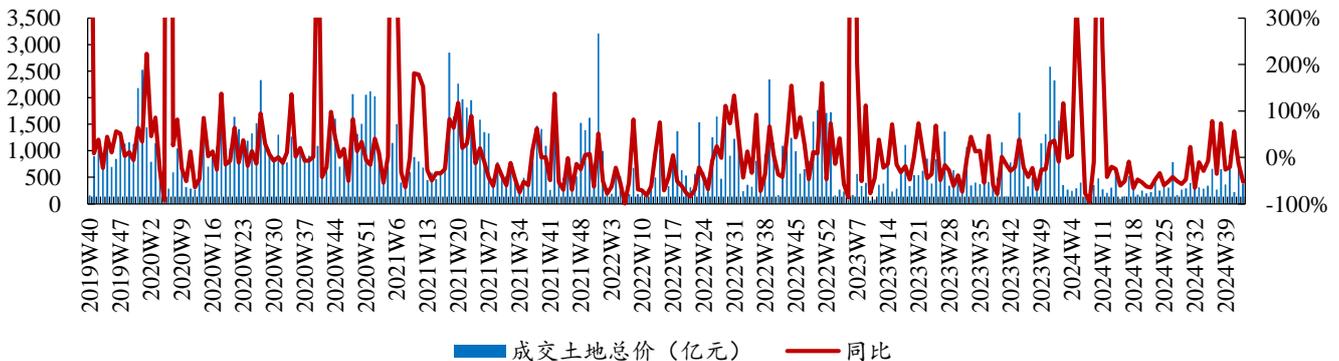
2024年第43周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3689万平方米，成交土地规划建筑面积2409万平方米，同比下降44%，成交溢价率为7.5%。一线城市成交土地规划建筑面积81万平方米，同比下降68%；二线城市成交土地规划建筑面积622万平方米，同比下降59%；三线城市成交土地规划建筑面积1706万平方米，同比下降32%。**杭州**：杭州土地市场迎来一宗钱江新城二期宅地出让，该地块即四堡七堡单元JG1402-36地块地块出让面积26990 m<sup>2</sup>，规划建面67475 m<sup>2</sup>，挂牌起始价26.62亿元，起始楼面价39454元/m<sup>2</sup>，所建商品住房销售均价不高于6.75万元/m<sup>2</sup>（含装修6000元）。最终由杭州绿城致臻城市发展建设有限公司（绿城）以总价34.22亿元竞得，溢价率28.55%，成交楼面价达50717元/m<sup>2</sup>，房地价差空间压缩至16783元/m<sup>2</sup>。同时，该地块成交楼面价刷新了杭州宅地成交楼面价记录。**苏州**：苏州吴江区4宗宅地挂牌截止，总土地出让面积136841 m<sup>2</sup>，总规划建面154789.8 m<sup>2</sup>，总起始价22.354亿元，最终4宗地块均底价成交，吴江城建&象屿联手落子太湖新城，盛泽城投摘盛泽镇地块，另外两宗地块由同里城投摘得。**上海**：上海六批次土地迎来出让。本次共有4宗地块出让，杨浦区1宗、闵行区2宗、宝山区1宗，总出让面积196784 m<sup>2</sup>，总规划建面506929 m<sup>2</sup>，总起拍价147.71亿元，本次土拍依然施行“双高双竞”举措。最终4宗地块悉数成交，共收金148.44亿元。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降



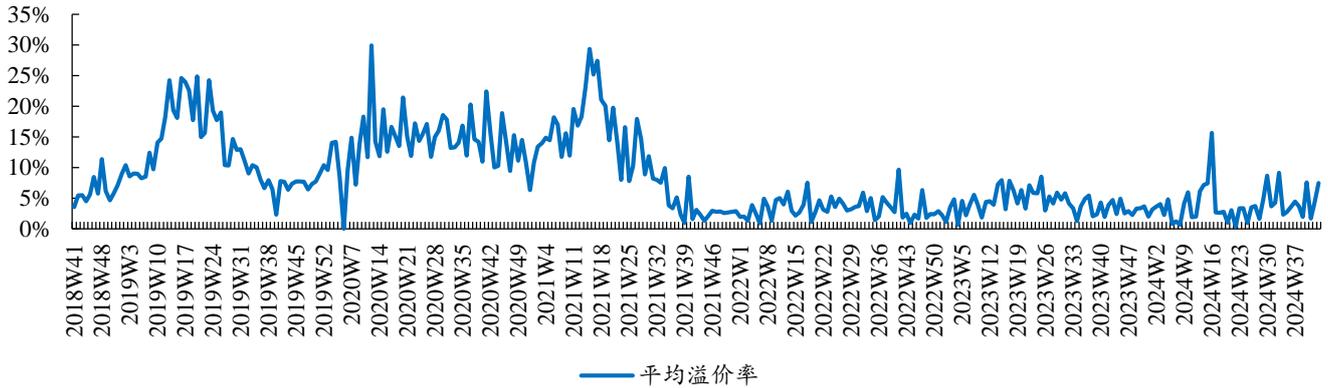
数据来源：Wind、开源证券研究所

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增长

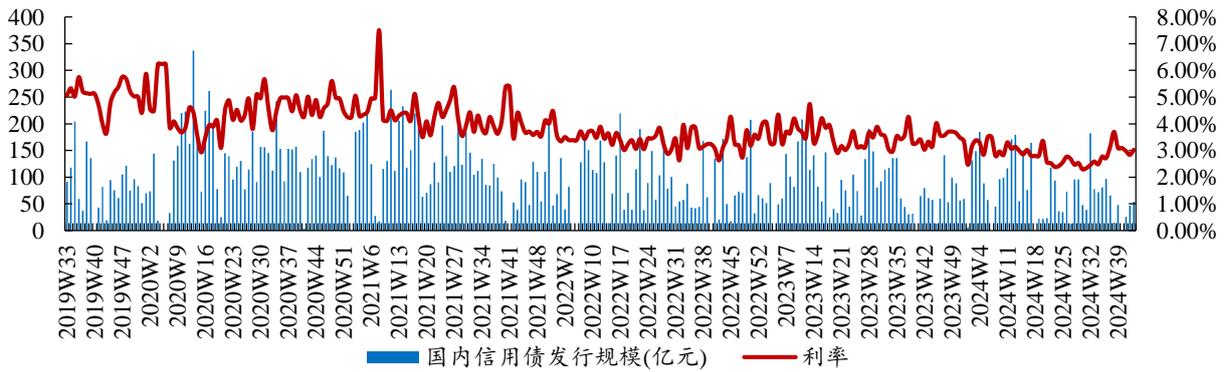


数据来源: Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024年第43周，信用债发行53.7亿元，同比减少12%，环比增加15%，平均加权利率3.03%，环比增加19BP。信用债累计发行规模3244.3亿元，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

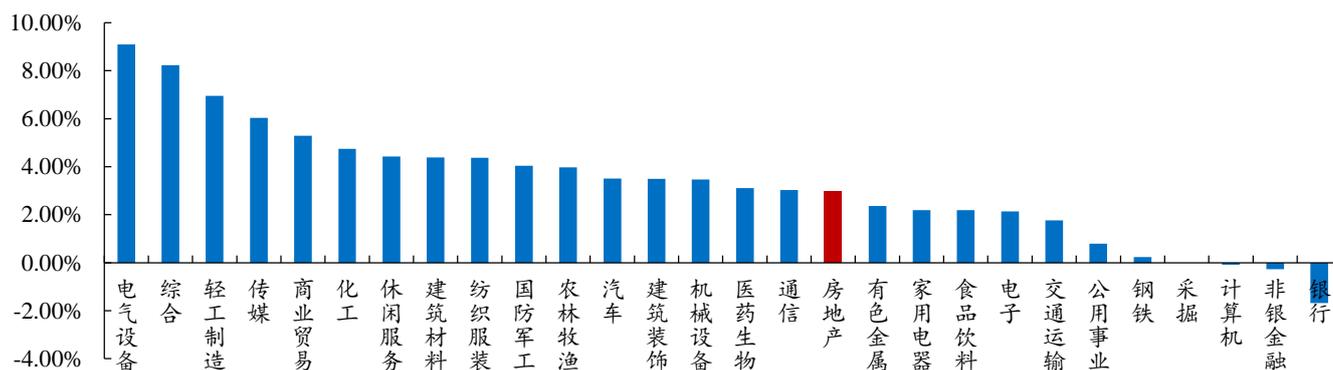


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年10月21-25日，下同）房地产指数上涨2.97%，沪深300指数上涨0.79%，相对收益为2.18%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第17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：深振业A、电子城、济南高新、空港股份、中润资源，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为渝开发、\*ST松江、光大嘉宝、信达地产、亚太实业。

图15：房地产指数上涨0.79%，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深振业A、电子城、济南高新涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000006.SZ	深振业A	39.78%	38.98%	36.80%
2	600658.SH	电子城	34.43%	33.64%	31.46%
3	600807.SH	济南高新	33.33%	32.54%	30.36%
4	600463.SH	空港股份	32.00%	31.21%	29.03%
5	000506.SZ	中润资源	27.84%	27.05%	24.87%
6	000056.SZ	皇庭国际	27.19%	26.39%	24.21%
7	600246.SH	万通发展	22.22%	21.43%	19.25%
8	000014.SZ	沙河股份	18.25%	17.46%	15.28%
9	000036.SZ	华联控股	18.11%	17.32%	15.14%
10	000720.SZ	新能泰山	17.68%	16.89%	14.71%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中渝开发、\*ST松江、光大嘉宝跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000514.SZ	渝开发	-11.92%	-12.72%	-14.90%
2	600225.SH	*ST松江	-10.69%	-11.49%	-13.67%
3	600622.SH	光大嘉宝	-9.81%	-10.61%	-12.79%
4	600657.SH	信达地产	-8.86%	-9.66%	-11.84%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
5	000691.SZ	亚太实业	-6.30%	-7.10%	-9.28%
6	600895.SH	张江高科	-4.35%	-5.15%	-7.33%
7	002285.SZ	世联行	-3.07%	-3.86%	-6.04%
8	002244.SZ	滨江集团	-3.03%	-3.82%	-6.00%
9	000002.SZ	万科 A	-2.45%	-3.25%	-5.43%
10	000560.SZ	我爱我家	-1.17%	-1.97%	-4.15%

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，环比下降，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，溢价率环比增长。本周政策端持续发力，央行公布最新贷款市场报价利率（LPR），1 年期 LPR、5 年期以上 LPR 均下调 25 个基点，分别由 3.35%、3.85% 调整为 3.10%、3.60%。本周杭州土拍火热进行，杭州一宗钱江新城二期宅地出让面积 26990 m<sup>2</sup>，规划建面 67475 m<sup>2</sup>，挂牌起始价 26.62 亿元，起始楼面价 39454 元/m<sup>2</sup>，由绿城以总价 34.22 亿元竞得，溢价率 28.55%，成交楼面价刷新了杭州宅地成交楼面价记录。上海六批次土拍顺利收官，4 宗地块悉数成交，共收金 148.44 亿元。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

### 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