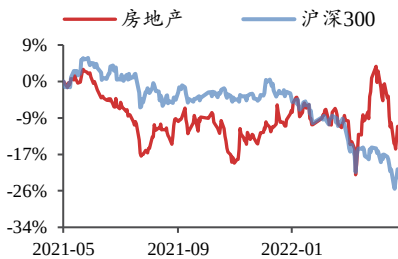


房地产

2022 年 05 月 02 日

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

《行业周报-市场回暖不及预期，因城施策力度有望加大》-2022.4.24

《地产微研系列报告-中国城市化发展趋势研判》-2022.4.21

《行业点评报告-销售低迷，开工表现较差，期待政策面持续改善》-2022.4.20

政治局会议释放积极信号，市场信心恢复可期

——行业周报

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

● 核心观点：政治局会议释放积极信号，市场信心恢复可期

中央政治局会议政策定调全年经济发展目标不变，提出在坚持“房住不炒”的前提下，支持各地从当地实际出发完善房地产政策。四月以来各地政府出台了众多调控政策，但多以低能级城市为主。在政治局会议向行业释放了更明确、更积极的政策信号后，未来放松政策有望往一二线核心城市扩散。从房企角度看，地方政府和金融机构纾困、开发贷与并购贷的支持也有助于缓解流动性危机，使市场信心逐渐修复。我们认为，在努力实现全年社会经济发展目标的要求下，地产行业也需要恢复到正常区间运行，板块仍具备较好的投资机会，维持行业看好评级。

● 政策端：中央政治局会议定调，多地限购政策放松

中央层面：中央政治局会议政策定调全年经济发展目标不变，指出要坚持“房住不炒”定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。央行下调金融机构外汇存款准备金率 1 个百分点，预计存款准备金可减少 100 亿美元；同时传言央行召集金融机构与 12 家房企开会，内容涉及并购业务纾困。

地方层面：南京对非户籍人员放松限购且传言将在多个区域放开限购限贷政策，无锡针对二胎家庭、老年投亲等人群增加限购套数，沈阳对外地人限购全面放开，东莞非户籍人员购买首套房社保缴纳要求放宽；无锡、天津、芜湖、扬州、铜陵和南阳等地上调公积金贷款额度；淮安、洛阳和廊坊等地下调首付比例。

● 市场端：单周成交同比持续下滑，土地市场成交持续低位

销售端：根据房管局数据，2022 年第 17 周，全国 30 大中城市成交面积 183 万平方米，同比下降 62%，环比下降 14%；从累计数值看，年初至今 30 大中城市成交面积达 3706 万平方米，累计同比下降 41%。全国 30 大中城市新房成交面积年初至今累计增速-41%。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为-66%、-64%、-53%，年初至今累计增速-39%、-38%、-49%。

土地端：2022 年第 17 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 2943 万平方米，成交土地规划建筑面积 1801 万平方米，同比下降 46%，成交溢价率为 2.7%。天津首轮土拍结束，拟出让的 30 宗地仅成交 6 宗，其中仅一宗溢价摇号成交，市场持续低迷。杭州和深圳首轮土拍较火热，其中杭州 23 宗地块进入一次性报价阶段，已成交 36 宗涉宅用地滨江独得十宗；深圳 8 宗宅地全部触顶，5 宗地块进入摇号环节。从拿地企业来看，央企国企仍为三座城市土拍主角。

● 融资端：国内信用债规模明显回暖，海外债规模微升

2022 年第 17 周，信用债发行 219.7 亿元，同比保持不变，环比增加 57%，平均加权利率 3.21%，环比无变化；海外债发行 2.4 亿美元，同比减少 17%，环比增加 365%，平均加权利率 3.75%，环比增加 90BPs。

风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、政策端：中央政治局会议定调，多地限购政策放松.....	3
2、销售端：单周成交同比持续回落	5
2.1、30大中城市新房成交同比环比增速依旧偏低.....	5
2.2、11城二手房成交依旧低迷.....	7
3、投资端：土地市场成交持续低位	8
4、融资端：国内信用债规模明显回暖，海外债规模微升.....	9
5、一周行情回顾	9
6、投资建议：维持行业“看好”评级.....	11
7、风险提示	11

图表目录

图 1：30 大中城市单周新房成交面积同比仍处于历史较低水平（单位：万平方米）	5
图 2：30 大中城市单周新房成交面积环比小幅下降（单位：万平方米）	6
图 3：2022 年第 14-17 周 30 大中城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）	6
图 4：2022 年第 14-17 周 30 大中城市中一线城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）	6
图 5：2022 年第 14-17 周 30 大中城市中二线城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）	6
图 6：2022 年第 14-17 周 30 大中城市中三线城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）	6
图 7：年初至今低能级市场表现相对更差	7
图 8：11 城二手成交同比增速依旧为负保持低迷（单位：万平方米）	7
图 9：北京二手住宅成交套数略有回升（单位：套）	7
图 10：深圳二手住宅成交套数略有回升（单位：套）	7
图 11：100 大中城市土地成交情况依旧低迷（单位：万平方米）	8
图 12：100 大中城市土地成交溢价率自 2021 年下半年来保持低位	8
图 13：国内信用债发行规模同比不变，环比增长（单位：亿元人民币）	9
图 14：海外债发行规模同比下降，环比有所回升（单位：亿元美元）	9
图 15：债券发行规模累计同比持续下降	9
图 16：本周房地产指数下跌 0.96% 板块表现弱于大市	10
表 1：中央政治局会议召开，多地限购政策放松.....	3
表 2：本周房地产行业个股中中交地产、南国置业、滨江集团涨幅靠前	10
表 3：本周房地产行业个股中皇庭国际、泰禾集团、*ST 绿景跌幅靠前	10

1、政策端：中央政治局会议定调，多地限购政策放松

中央层面：(1) 中央政治局会议：会议要求要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间，政策定调全年经济发展目标不变。会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。**(2) 央行：**自 2022 年 5 月 15 日起，下调金融机构外汇存款准备金率 1 个百分点，即外汇存款准备金率由现行的 9% 下调至 8%，降准实施后预计金融机构存到央行的准备金可减少 100 亿美元；网传央行召集金融机构与 12 家房企开会，内容涉及并购业务纾困。

地方层面：(1) 广东：省政府发布《方案》提出，合理确定辖区内商业性个人房贷的最低首付比例、最低贷款利率要求，合理确定按揭标准，鼓励金融机构加大对优质项目支持力度，鼓励优质房企发行公司信用类债券，募资用于风险处置项目的兼并收购。**(2) 天津：**房协透露将发布“津十条”楼市新政，预计 5 月下旬有望落地，新政内容包括放宽外地人购房资格、调整首付比例及提升公积金贷款政策。**(3) 南京：**放松非户籍限购。非本市户籍居民一年内累计缴纳 6 个月社保即可申请购房，同时网传将放开限购、限贷政策。**(4) 无锡：**限购放松，二孩及以上的无锡户籍居民家庭，可在限购区域新增购买一套商品住房，同时提高公积金贷款额度。**(5) 佛山：**网传对最近一次契税缴纳时间或不动产登记满五年的商品住房不纳入限购。**(6) 沈阳：**限购全面放开，外地人买房无需个税或社保证明，将二手房增值税免征年限由五年改为两年。**(7) 东莞：**非户籍人才购首套房由提供两年内 2 年内连续缴纳 6 个月社保或个税证明改为累计缴纳，同时新增人才购房政策。**(8) 淮安：**首套且首次申领公积金贷款，最低首付比例由 30% 降至 20%，二套或再次申请公积金贷款，最低首付比例由 50% 降至 30%。**(9) 芜湖、扬州、南阳、铜陵：**上调住房公积金贷款最高额度。**(10) 廊坊：**部分银行已将首套最低首付比例 30% 降至 20%，二套最低首付比例由 50% 降至 30%。**(11) 洛阳：**对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付比例为 20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套贷款政策。**(12) 中山：**中山：取消人才购房工作证明和社保年限要求，大专无户籍无社保限购 1 套，限售 2 年。

表1：中央政治局会议召开，多地限购政策放松

时间	政策
2022/4/24	住建部：党组召开学习会议，要求各地加快住房和城乡建设领域退税减税降费、专项债发行使用、重点项目开工建设、支持企业稳岗等有关政策的实施，重点围绕城市更新、老旧小区改造、保障性住房建设等研究采取更大力度政策举措，推动释放内需潜力。
2022/4/24	兰州：调整公积金贷款政策：(1) 取消住房公积金贷款结清满一年方可再次申请贷款的限制；(2) 二套“认房不认贷”，有一次公积金贷款记录且有一套非公积金贷款所购房产的，出售公积金贷款所购房屋后，再购房可按二套房申请贷款（原不受理）。
2022/4/24	天津：融信通达(天津)商业保理有限公司成功发行全国首单银行间住房租赁类 REITs 产品，发行规模达 9 亿元，期限 15 年，项目资产全部为租赁住房，为企业开展房地产租赁业务拓宽了融资渠道。
2022/4/24	郑州：郑州于近日发布《关于做好商品房预售有关工作的通知》，通知明确，取消因新冠肺炎疫情期间允许房地产企业“正负零”办理预售的相关政策，对商品房预售标准进行了提高。
2022/4/24	南通：通州区发布购房补贴政策，对在区内企业稳定就业且连续缴纳社保满 1 年，自 3 月 21 日起在区内购买首套新建商品房的企业职工，按面积分三档给予 1%-2% 的购房补贴，有效期 1 年。
2022/4/24	山西：大同、晋中、朔州、吕梁、阳泉多地银行下调房贷利率，其中首套二套分别降至 5.1% 和 5.4%，降

时间	政策
	幅达 20-40 个 BP。
2022/4/24	烟台：发布高层次人才公积金优惠政策，硕士研究生连续足额缴存公积金 6 个月以上，购买首套自住住房时，公积金贷款最高额度为 80 万且不受账户余额限制。
2022/4/25	央行：自 2022 年 5 月 15 日起，下调金融机构外汇存款准备金率 1 个百分点，即外汇存款准备金率由现行的 9% 下调至 8%。降准实施后预计金融机构存到央行的准备金可减少 100 亿美元。
2022/4/25	央行：网传召集金融机构与 12 家房企开会，内容涉及并购业务纾困。根据网络流出的会议内容，对 12 家房企“四证不全”项目、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松；存量逾期补充增信后可以展期；要求开发贷全力支持房企，但是资金务必封闭管理；此外，需要保证按揭的发放。
2022/4/25	杭州：首批集中供地拟出让 60 宗涉宅地，最终成功出让 59 宗，总成交建面 565 万 m ² ；其中 23 宗触顶进入一次性报价阶段（溢价率上限 10%），9 宗溢价成交，27 宗非热点及远郊板块地块底价成交；已成交的 36 宗涉宅地中，滨江斥资 172 亿元独得 10 宗。
2022/4/25	天津：首批集中供地拟出让 30 宗地块（29 宗涉宅地+1 宗商服用地），最终仅成交 6 宗（5 宗涉宅地+1 宗商服用地），总成交建面 72 万 m ² ，总成交金额 43 亿元。其中，5 宗底价成交；1 宗滨海新区地块触顶摇号成交（溢价率上限 15%），由天津本土房企以总价 1.6 亿元、楼面价 2459 元/m ² 摇号竞得。
2022/4/25	无锡：调整公积金贷款额度：单职工最高可贷额度由 30 万元调整为 50 万元，双职工由 60 万元调整为 80 万元；符合条件的二三孩家庭，单双职工最高可贷额度分别提高至 60 万元、100 万元。
2022/4/26	天津：房协透露将发布“津十条”楼市新政，预计 5 月下旬有望落地，新政内容包括放宽外地人购房资格（无需两年社保）、本市无房有贷款记录的购房者，首付从 50% 降至 40%、二孩及以上家庭可额外购买一套大户型，调整公积金贷款政策：首套贷款由 60 万提升至 80 万，二套贷款由 40 万提升至 60 万。
2022/4/26	佛山：网传对最近一次契税缴纳时间或不动产登记满五年的商品住房不纳入限购，此前，佛山限购区内本地人限购 2 套，外地人缴纳一年社保限购 1 套，新房、二手房均进入限购套数。
2022/4/26	无锡：调整限购政策，二孩及以上的户籍居民家庭，可在限购区域新增购买一套商品住房（原限购 2 套）。
2022/4/26	淮安：降低住房公积金贷款最低首付比例。首套且首次申领公积金贷款，最低首付比例由 30% 降至 20%，二套或再次申请公积金贷款，最低首付比例由 50% 降至 30%。
2022/4/26	沈阳：房产局发布通知，调整个人住房转让增值税免征年限，由 5 年调整为 2 年。
2022/4/26	河南：发布发展人才公寓通知，支持向无住房本科以上学历人才提供建筑面积不超过 90 或 70 m ² 的人才公寓；以及在土地政策、资金支持、税费减免、审批程序上提供支持。
2022/4/27	南京：（1）放松非户籍限购。非本市户籍居民一年内累计缴纳 6 个月社保即可申请购房。此前非户籍购房需三年内连续缴纳 24 个月社保或个税。（2）网传将放开限购、限贷政策。名下两套住房仍可获得购房资格。房产局工作人员回应称目前尚未收到限贷和限购放松文件。（3）部分银行近期调整了首套房贷利率认定标准。如结清贷款且名下无房，再次购房将认定为首套房利率。目前南京首套房贷利率约为 5.2%。
2022/4/27	江门：住建局联合商务局向在江门市购买新建住房并网签的前若干名购房人发放总价值 3700 万元消费券。
2022/4/27	芜湖：上调住房公积金贷款最高额度。单缴存职工由 30 万调整为 40 万，双缴存职工由 50 万调整为 55 万。
2022/4/27	扬州：上调住房公积金贷款最高额度。单缴存职工由 30 万调整为 36 万，双缴存职工由 50 万调整为 60 万。
2022/4/27	铜陵：首套且首次使用公积金，个人最高可贷 40 万（原 30 万），双方 50 万（原 40 万）。
2022/4/28	广东：省政府发布《方案》提出：（1）合理确定辖区内商业性个人房贷的最低首付比例、最低贷款利率要求。（2）鼓励银行对具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。（3）鼓励金融机构加大对优质项目支持力度，保交楼；支持金融机构为重点房企风险处置项目出让、兼并收购提供债券发行、融资顾问等；鼓励优质房企发行公司信用类债券，募资用于风险处置项目的兼并收购。
2022/4/28	东莞：限购放松：（1）恢复个税购房政策，既认社保也认个税（此前仅认社保）；（2）连续缴纳放宽为累计缴纳（原首套 12 个月，二套 36 个月）；（3）新入户家庭取消入户和社保“双半年”要求；（4）新增人才购房政策，本科、初级职称、技师购买首套仅需 2 年内累计缴纳满半年，二套需 3 年内累计缴纳满 24 个月。
2022/4/28	中山：取消人才购房工作证明和社保年限要求，大专无户籍无社保限购 1 套，限售 2 年。

时间	政策
2022/4/28	无锡：限购放松：（1）老年投亲后居住证满3年，允许被投靠家庭新购1套；（2）本市户籍“卖旧买新”的家庭，现住房属于在途交易（在年内办理网签备案并交付首付款的）可不计入限购套数（原需要完成过户）；（3）非本市户籍家庭卖掉住房后2年内再次购买住房的，可以不提供社保和纳税证明。
2022/4/28	廊坊：部分银行已将首套最低首付比例30%降至20%，二套最低首付比例由50%降至30%。
2022/4/28	长沙：发布“人才新政45条”：35岁以下博士首次购房，购房补贴由6万提高到10万。
2022/4/28	泸州：5月1日起，公积金贷款住房套数认定标准为“认贷不认房”，有效期一年。
2022/4/29	中央政治局会议：会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。
2022/4/29	天津：住建委发布公开征求意见的公告，拟定了通知，自2022年7月1日起，天津全市停止受理限价商品住房资格申请；自2022年10月1日起，天津全市停止限价商品住房销售。
2022/4/29	沈阳：非沈阳户籍居民家庭在该市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起2年内在该市连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明。
2022/4/29	株洲：引导金融机构在政策允许范围内相应放宽购房贷款偿还期限，对首次购买新建商品住房和存量住房的，给予1万元购房补贴，对全日制博士生、全日制硕士研究生和高级技师、全日制本科和职业院校全日制大专学历获得技师职业资格人才，一次性分别给予5万元、3万元、2万元的购房补贴。
2022/4/29	洛阳：对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套贷款政策。
2022/4/29	南阳：加大对新市民的购房补贴力度和房企的信贷融资支持，公积金贷款最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万提高到不得超过80万元。

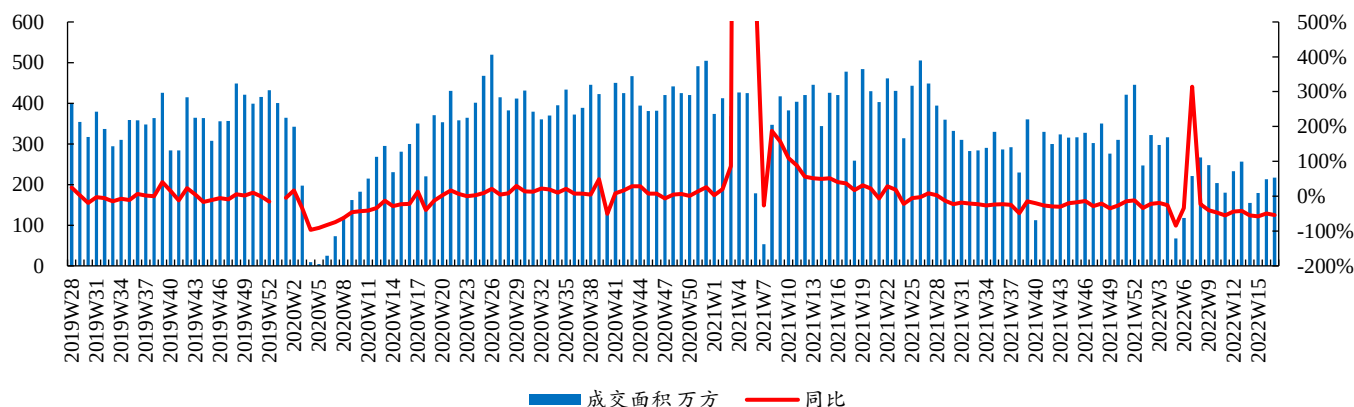
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：单周成交同比持续回落

2.1、30大中城市新房成交同比环比增速依旧偏低

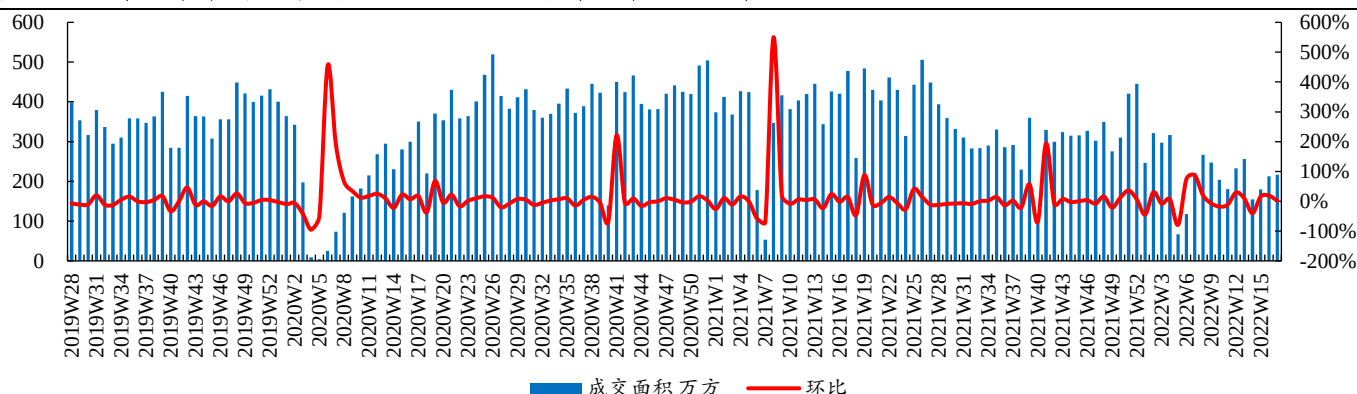
根据房管局数据，2022年第17周，全国30大中城市成交面积183万平方米，同比下降62%，环比下降14%；从累计数值看，年初至今30大中城市成交面积达3706万平方米，累计同比下降41%。

图1：30大中城市单周新房成交面积同比仍处于历史较低水平（单位：万平方米）



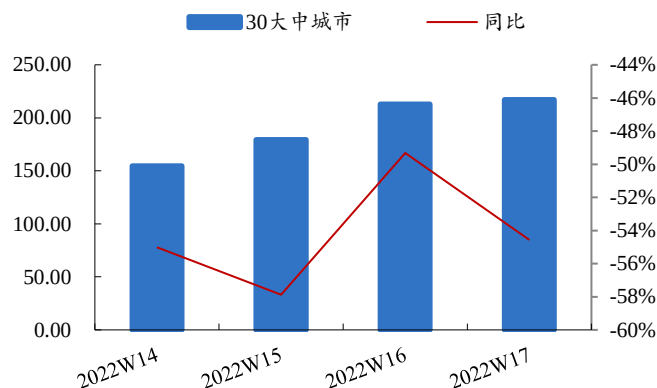
数据来源：Wind、开源证券研究所（W代表周，下同）

图2：30大中城市单周新房成交面积环比小幅下降（单位：万平方米）



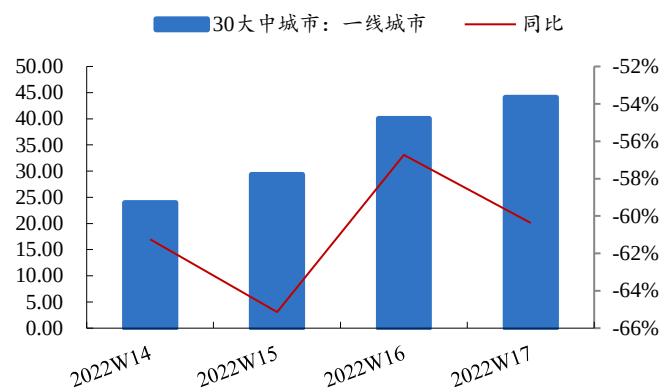
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2022年第14-17周30大中城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）



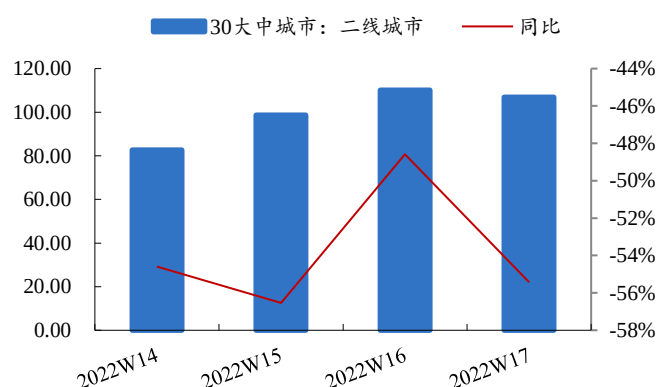
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2022年第14-17周30大中城市中一线城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）



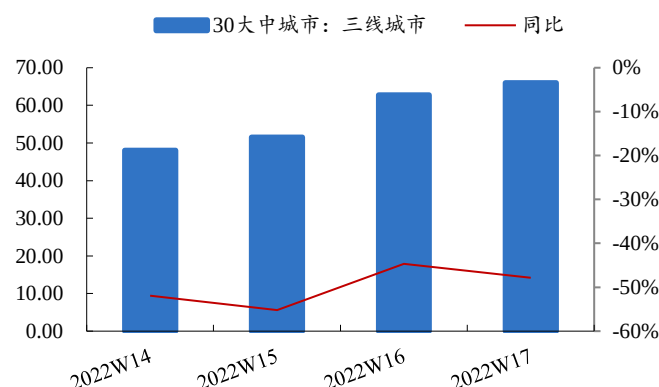
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2022年第14-17周30大中城市中二线城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）



数据来源：Wind、开源证券研究所

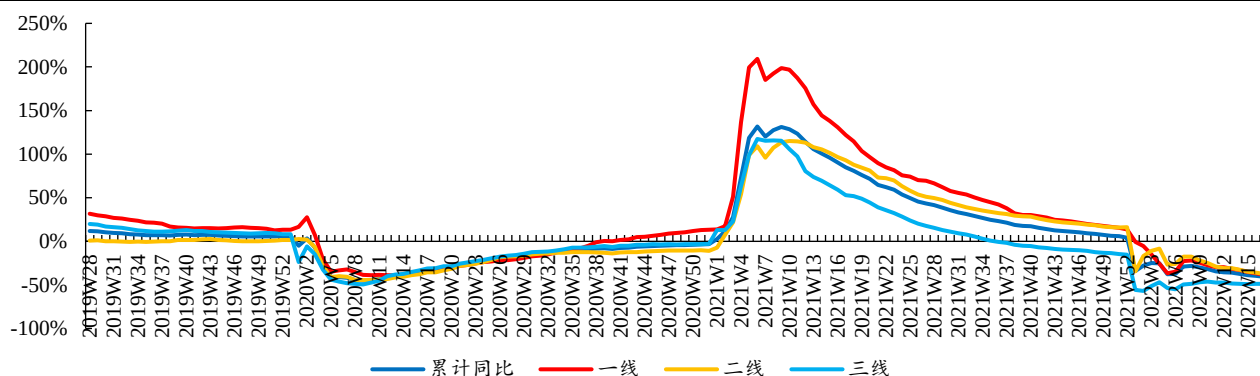
图6：2022年第14-17周30大中城市中三线城市成交面积同比增速持续下行（单位：万平方米）



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2022年第17周，全国30大中城市新房成交面积年初至今累计增速-41%。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为-66%、-64%、-53%，年初至今累计增速-39%、-38%、-49%。

图7：年初至今低能级市场表现相对更差

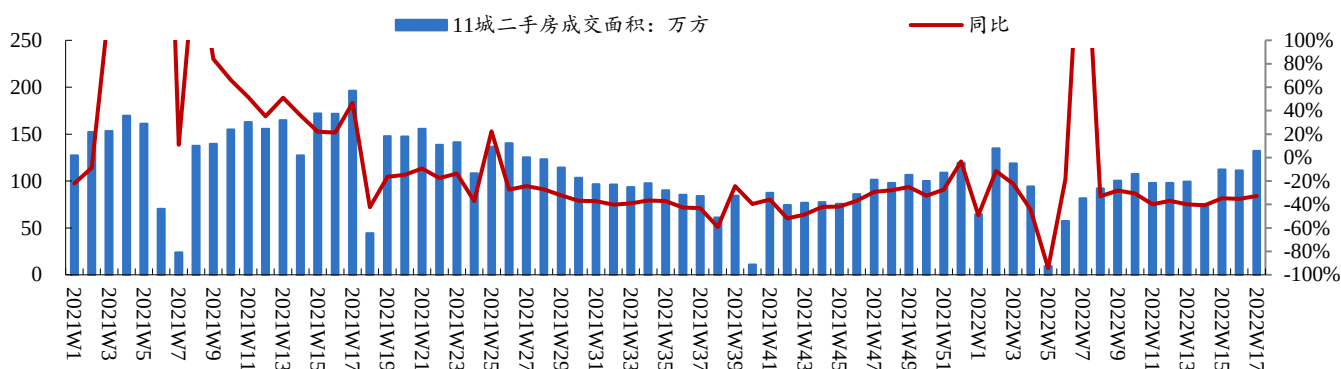


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、11城二手房成交依旧低迷

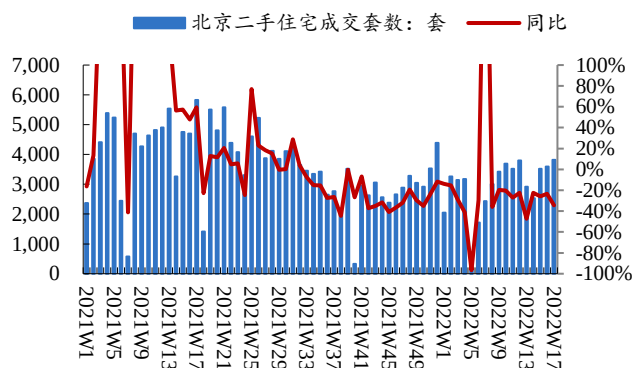
2022年第17周，全国11城成交面积为132万平方米，同比增速-33%，前值-35%；年初至今累计成交面积1587万平方米，同比增速-35%，前值-35%。

图8：11城二手成交同比增速依旧为负保持低迷（单位：万平方米）



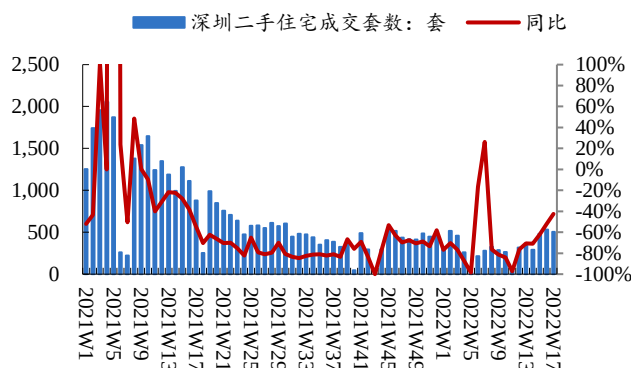
数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：北京二手住宅成交套数略有回升（单位：套）



数据来源：Wind、开源证券研究所

图10：深圳二手住宅成交套数略有回升（单位：套）

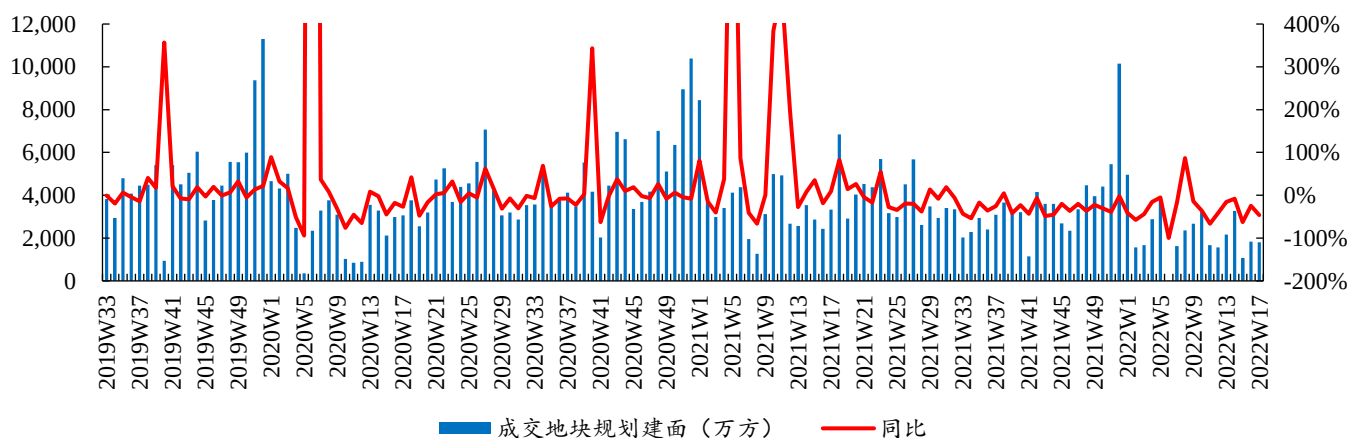


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地市场成交持续低位

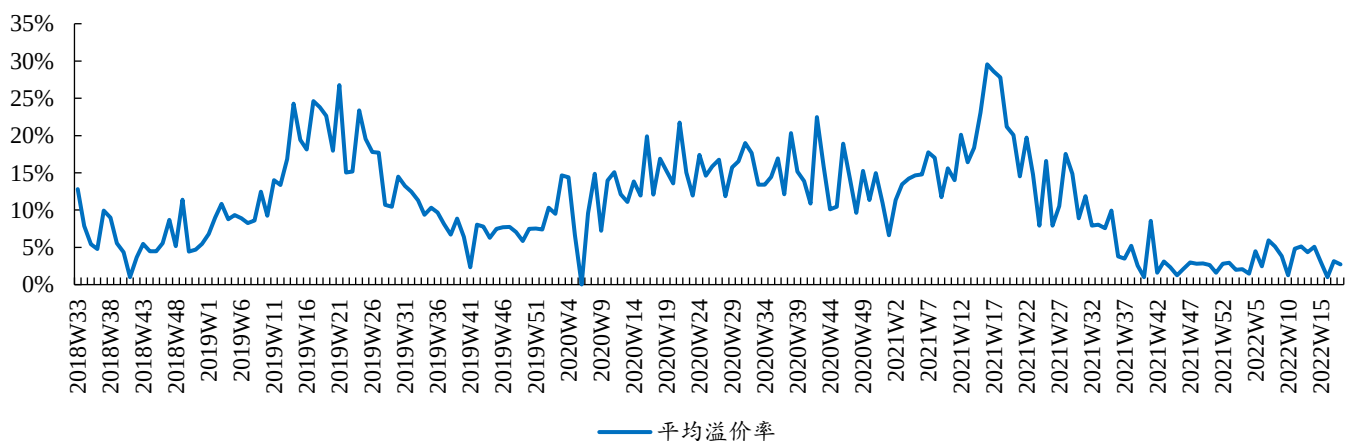
2022 年第 17 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 2943 万平方米，成交土地规划建筑面积 1801 万平方米，同比下降 46%，成交溢价率为 2.7%。一线城市成交土地规划建筑面积 140 万平方米，同比增加 69%；二线城市成交土地规划建筑面积 723 万平方米，同比下降 25%；三线城市成交土地规划建筑面积 938 万平方米，同比下降 59%。天津首轮土拍结束，拟出让的 30 宗地仅成交 6 宗，其中仅一宗溢价摇号成交，市场持续低迷。杭州和深圳首轮土拍较火热，其中杭州 23 宗地块进入一次性报价阶段，已成交 36 宗涉宅用地滨江独得十宗；深圳 8 宗宅地全部触顶，5 宗地块进入摇号环节。从拿地企业来看，央企国企仍为三座城市土拍主角，天津拿地以央企金茂和本地城投为主，杭州土拍参与者包括滨江、绿城等本土房企及保利、招商等央企国企，深圳土拍则由央企国企包揽本轮全部地块。

图11：100 大中城市土地成交情况依旧低迷（单位：万平方米）



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自 2021 年下半年来保持低位

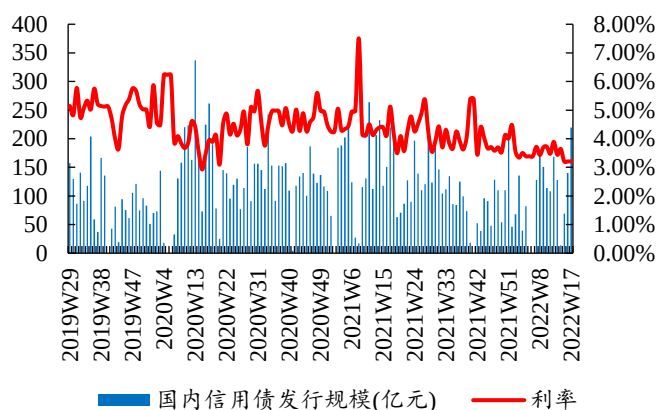


数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债规模明显回暖，海外债规模微升

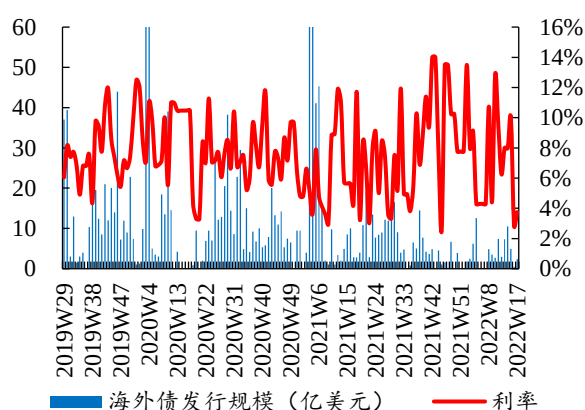
2022 年第 17 周，信用债发行 219.7 亿元，同比保持不变，环比增加 57%，平均加权利率 3.21%，环比无变化；海外债发行 2.4 亿美元，同比减少 17%，环比增加 365%，平均加权利率 3.75%，环比增加 90BPs。

图13：国内信用债发行规模同比不变，环比增长（单位：亿元人民币）



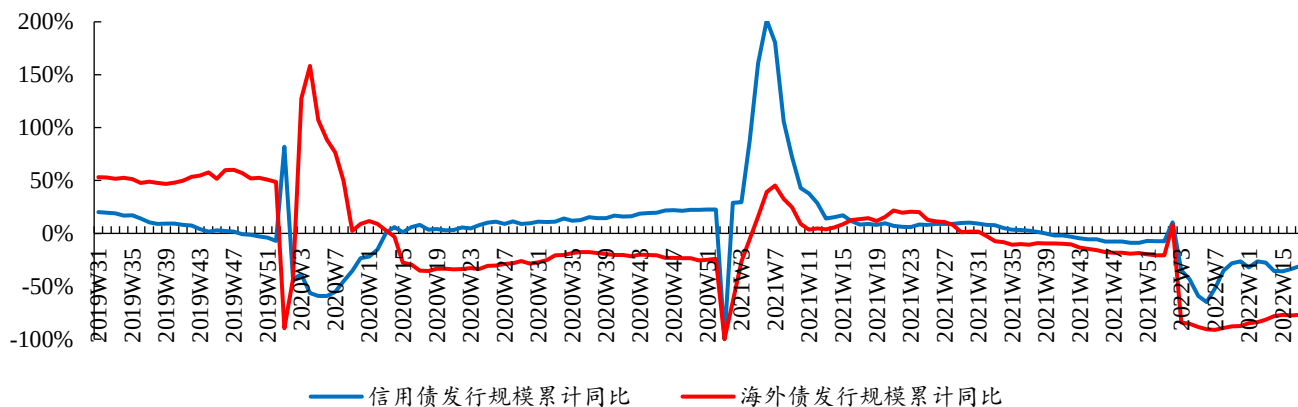
数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：海外债发行规模同比下降，环比有所回升（单位：亿美元）



数据来源：Wind、开源证券研究所

图15：债券发行规模累计同比持续下降

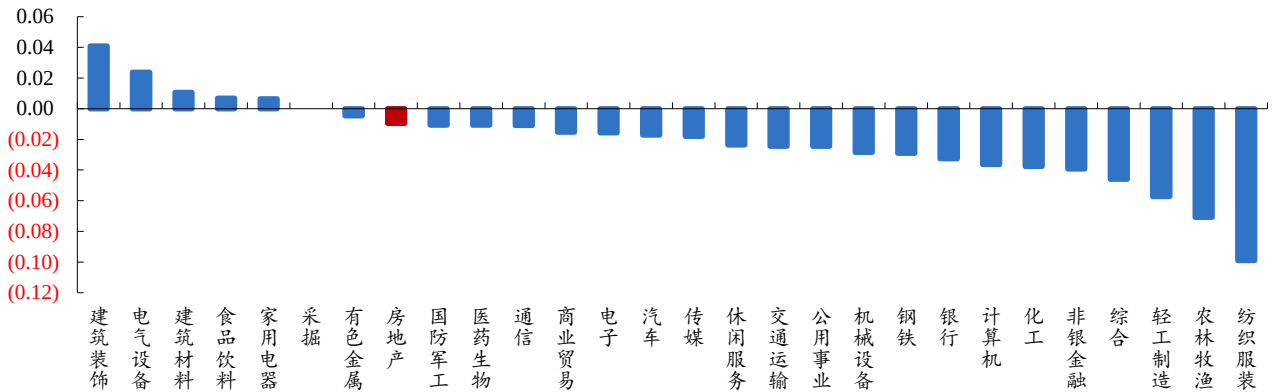


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2022 年 4 月 25-29 日，下同）房地产指数下跌 0.96%，沪深 300 指数上涨 0.07%，相对收益为-1.03%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 8 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：中交地产、南国置业、滨江集团、沙河股份、南山控股，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为皇庭国际、泰禾集团、*ST 绿景、*ST 中房、国创高新。

图16：本周房地产指数下跌 0.96% 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中交地产、南国置业、滨江集团涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产指数 (±%)
1	000736.SZ	中交地产	45.95%	45.88%	46.91%
2	002305.SZ	南国置业	33.91%	33.83%	34.86%
3	002244.SZ	滨江集团	22.62%	22.54%	23.58%
4	000014.SZ	沙河股份	19.84%	19.76%	20.79%
5	002314.SZ	南山控股	14.99%	14.91%	15.95%
6	000965.SZ	天保基建	14.02%	13.95%	14.98%
7	600639.SH	浦东金桥	12.06%	11.99%	13.02%
8	000797.SZ	中国武夷	10.90%	10.83%	11.86%
9	000720.SZ	新能泰山	9.85%	9.78%	10.81%
10	600657.SH	信达地产	9.80%	9.73%	10.76%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中皇庭国际、泰禾集团、*ST 绿景跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产指数 (±%)
1	000056.SZ	皇庭国际	-39.75%	-39.83%	-38.79%
2	000732.SZ	泰禾集团	-24.50%	-24.57%	-23.54%
3	000502.SZ	*ST 绿景	-22.45%	-22.52%	-21.49%
4	600890.SH	*ST 中房	-18.63%	-18.70%	-17.67%
5	002377.SZ	国创高新	-18.46%	-18.53%	-17.50%
6	000048.SZ	京基智农	-14.19%	-14.26%	-13.23%
7	000809.SZ	铁岭新城	-13.29%	-13.36%	-12.33%
8	000691.SZ	亚太实业	-13.10%	-13.17%	-12.14%
9	000069.SZ	华侨城 A	-12.19%	-12.27%	-11.23%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300(±%)	相对房地产指数(±%)
10	600565.SH	迪马股份	-11.38%	-11.46%	-10.42%

资料来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

中央政治局会议政策定调全年经济发展目标不变，提出在坚持“房住不炒”的前提下，支持各地从当地实际出发完善房地产政策。四月以来各地政府出台了众多调控政策，但多以低能级城市为主，在政治局会议向行业释放了更明确、更积极的政策信号后，未来放松政策有望往一二线核心城市扩散。从房企角度看，地方政府和金融机构纾困、开发贷与并购贷的支持也有助于缓解流动性危机，使市场信心逐渐修复。我们认为，在努力实现全年社会经济发展目标的要求下，地产行业也需要恢复到正常区间运行，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

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

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，属于机密材料，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10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16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