

行业研究

廊坊官宣取消限购限售，需求侧宽松预期进一步提升

——对廊坊房地产政策的点评

要点

事件：近日，河北廊坊市全面取消楼市限购及限售

近日，廊坊市政府印发《扎实推动全市经济平稳健康发展的一揽子措施及配套政策》，包含 1 个总体文件和 20 个配套文件。其中，《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施明白卡》提出“优化调整住房限购、限售政策”。

点评：廊坊市官宣正式取消限购限售，需求侧宽松信号加强，或向周边环京及高能级城市传导政策进一步宽松预期，修复市场悲观情绪

1) 日前河北廊坊市正式取消已经严格执行超过 5 年的商品房全域限购政策。具体政策内容包括：①廊坊市取消户籍、社保（个税）等方面不适应当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。②对招才引智高端人才、招商引资企业高管、北京非首都功能疏解随迁人员购买首套住房时，廊坊市按照本地户籍对待。③廊坊市对“北三县”（三河市、大厂回族自治县以及香河县）和环雄安新区周边县（市）等重点区域，取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求。观察到廊坊市已于去年开始逐步松绑四限，而 22 年 6 月中旬廊坊市政府已发布《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施》，但此前取消限购政策并未对外公布。

2) 今年以来，从中央到地方的各级政府对房地产政策支持力度均较强，在“房住不炒”主基调下，保障居民合理住房需求，改善房企合理融资需求。二季度房地产调控由释放维稳信号步入针对信贷端出台更为积极的政策，政策宽松加码叠加年中房企推盘积极性较高，部分因疫情推迟的购房需求逐步迎来释放，6 月单月百强房企全口径销售迎来较大幅度量价环比双增。但受高温天气、部分区域疫情反复等因素影响，作为传统淡季的 7 月未能延续 6 月环比上涨势头，但累计同比降幅迎来进一步收窄（7 月单月百强房企全口径销售金额 6065 亿元，环比 -27.0%，同比 -35.3%）。整体来看，高能级核心城市房地产销售复苏迹象较为明显，三四线城市因需求相对疲软仍需一定筑底过程，而此次作为环京城市之一的廊坊全面取消限购限售，利于修复购房者情绪，也意味着房地产需求端宽松信号更为强烈，或进一步向环京周边城市及其他高能级城市传导。预期行业在政策利好、年末加速推盘叠加行业顺利渡过偿债高峰后或有望迎来单月销售同比转正。

投资建议：1) 2022 开年以来，多方释放资金面积极信号，5 年期 LPR 下调 20bp，保障房贷款不纳入集中度管理，预售监管资金新办法结构性纠偏，各大行提供并购融资支持，“α风险”修复进入执行阶段。2) 与此同时，金融审慎管理和“去杠杆”趋势仍将持续深化，部分前期过度激进房企“α风险”仍有暴露可能，但房地产市场“β系数”健康稳定的总体趋势不会改变。3) 2 月 24 日住建部提出“满足合理的改善型购房需求”，3 月 5 日全国两会报告“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，4 月 29 日中央政治局会议高层定调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”，政策路径更加清晰明确；5 月 15 日央行银保监会调整差别化住房按揭政策，省级市场自主确定按揭加点下限，独立自主性提升，购房促需求进入实质性执行阶段；后续随着疫情好转，房地产行业供需恢复可期。4) 近期市场对房地产板块关注度提升明显，建议关注万科 A/万科企业，中国金茂、新城控股、保利发展、金地集团、招商蛇口、中国海外发展、中国海外宏洋集团、华润置地、龙湖集团、越秀地产。

风险分析：房地产行业宽松政策推进不及预期风险，房地产市场需求不及预期风险，房地产企业项目竣工不及预期风险，房地产企业多元化业务经营不佳风险，房地产企业信用风险。

房地产（地产开发）

增持（维持）

作者

分析师：何缅甸

执业证书编号：S0930518060006

021-52523801

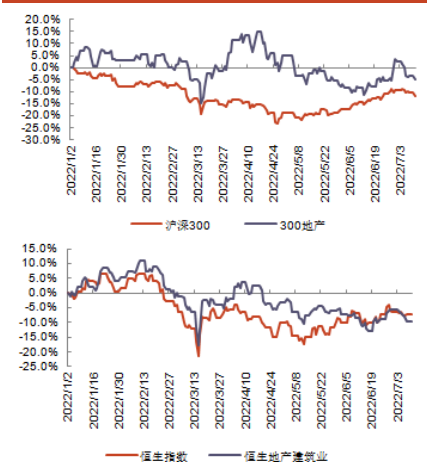
hemianan@ebscn.com

联系人：周卓君

021-52523855

zhouzj@ebscn.com

行业与沪深 300 指数对比图



资料来源：Wind

相关研报

20220802 7 月百强房企销售同比降幅小幅收窄，区域龙头销售表现优于大市——房地产行业百强销售月报（2022 年 7 月）

20220726 轮土拍加速推动土地市场复苏，50 强房企新增土地环比翻倍——百城土地成交月度跟踪报告（2022 年 6 月）

20220716 6 月销售回暖明显，一线新建住宅价格指数环比涨幅扩大——房地产行业统计局数据月度跟踪报告（2022 年 6 月）

20220712 上半年居民新增存款超 10 万亿，深圳保租房公募 REIT 审核通过——光大证券房地产行业流动性及公募 REITs 跟踪报告（2022 年 6 月）

20220628 22 城首轮土拍落幕，“缩量提价”明显——百城土地成交月度跟踪报告（2022 年 5 月）

行业及公司评级体系

	评级	说明
行业及公司评级	买入	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上
	增持	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
	中性	未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
	减持	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
	卖出	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；
	无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。
基准指数说明：		A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。

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。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不与、不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

法律主体声明

本报告由光大证券股份有限公司制作，光大证券股份有限公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格，负责本报告在中华人民共和国境内（仅为本报告目的，不包括港澳台）的分销。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格编号已披露在报告首页。

中国光大证券国际有限公司和 Everbright Securities(UK) Company Limited 是光大证券股份有限公司的关联机构。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。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。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中所载观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。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。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

光大证券研究所

上海

静安区南京西路 1266 号
恒隆广场 1 期办公楼 48 层

北京

西城区武定侯街 2 号
泰康国际大厦 7 层

深圳

福田区深南大道 6011 号
NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼

光大证券股份有限公司关联机构

香港

中国光大证券国际有限公司
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼

香港

中国光大证券国际有限公司
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼