

北京市政府工作报告重点任务清单地产部分点评

“一区一策”释放积极信号，北京郊区或现边际放松

超配

◆ 公司研究 · 公司快评

证券分析师： 任鹤 010-88005315
证券分析师： 王粤雷 0755-81981019
证券分析师： 王静 021-60893314

◆ 房地产

renhe@guosen.com.cn
wangyuelei@guosen.com.cn
wangjing20@guosen.com.cn

◆ 投资评级：超配(维持评级)

执证编码： S0980520040006
执证编码： S0980520030001
执证编码： S0980522100002

事项：

2023年1月31日，北京市人民政府印发《2023年市政府工作报告重点任务清单》，其中第232条提到，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，健全工作机制，完善“一区一策”调控措施，支持“一老一小”、中心城区人口疏解和职住平衡的合理住房需求。筹建保障性租赁住房8万套，竣工各类保障性住房9万套，保持住宅用地稳定供应，保障房地产市场平稳发展。

国信地产观点：1) 北京市政府对房地产调控的态度明显缓和，首次在重要文件中提到“一区一策”措施。2) 当前北京的限购政策较为严格，“一区一策”为调控打开口子，郊区边际放松概率较大。3) 北京作为首都，需求端政策一旦放松，其他核心城市势必跟进，有效释放居民购房需求。4) 投资建议：需求端政策继续发力，叠加传统销售旺季“金三银四”临近，政策与基本面共振可期，持续看好地产股。推荐三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐保利发展、招商积余。5) 风险提示：①后续政策落地不及预期；②疫情等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

评论：

◆ 北京市政府对房地产调控的态度明显缓和，首次在重要文件中提到“一区一策”措施

北京市政府对房地产调控的态度明显缓和。对比《2022年市政府工作报告重点任务清单》中关于房地产的表述，首先是被单独列在“坚持房住不炒”栏目中，强调保持房地产调控政策连续性稳定性，措辞谨慎。而2023年，涉及房地产的表述则被列在“健全社会保障体系”栏目中，且以支持为主，较2022年积极。虽然早在2022年11月8日，北京市经开区管委会在对与北京市住建委、北京市通州区人民政府联合发布的《关于加强亦庄新城台马地区商品住房管理的通知》政策解读中就提到“一区一策”，解除通州区台湖、马驹桥地区“双限购”政策约束。但本次是北京市政府在重要文件中首次正式表态，更具标志性意义。

表1：北京市政府工作报告重点任务清单中涉及房地产的表述对比

	2023年市政府工作报告重点任务清单	2022年市政府工作报告重点任务清单
所属部分	十、紧扣“七有”要求和“五性”需求，着力增进民生福祉	九、紧扣“七有”“五性”，持续保障和改善民生
所属栏目	(二)健全社会保障体系	(五)坚持“房住不炒”
具体表述	232. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，健全工作机制，完善地保障，筹集建设保障性租赁住房15万套(间)，竣工各类保障房8万套“一区一策”调控措施，支持“一老一小”、中心城区人口疏解(间)。更加注重职住平衡，优化住房用地规划布局。和职住平衡的合理住房需求。筹建保障性租赁住房8万套，竣工主责单位：市住房城乡建设委，市规划自然资源委 各类保障性住房9万套，保持住宅用地稳定供应，保障房地产市场平稳发展。 主责单位：市规划自然资源委，市住房城乡建设委	267. 坚持“房住不炒”，保持房地产调控政策连续性稳定性，做好住房供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善地保障，筹集建设保障性租赁住房15万套(间)，竣工各类保障房8万套。268. 研究适应多子女家庭的公租房政策，调整建设标准和配租办法。 主责单位：市住房城乡建设委 269. 加强住房租赁市场管理，规范长租、短租、互联网平台经营活动，强化租赁市场监测，推进租赁平台建设，促进房地产业良性循环和健康发展。 主责单位：市住房城乡建设委

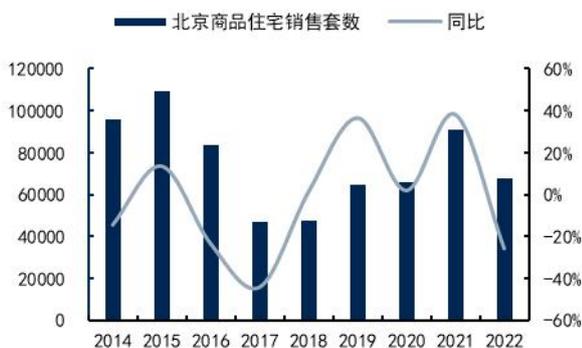
资料来源：北京市人民政府官网，国信证券经济研究所整理

◆ 当前北京的限购政策较为严格，“一区一策”为调控打开口子，郊区边际放松概率较大

当前，北京的限购政策较为严格：（1）京籍家庭：已婚且名下无房，可在京购买两套住房；单身人士只可购买一套。（2）外地户籍家庭：持有效《北京市工作居住证》的已婚家庭名下无房可购买两套住房，单身人士只可购买一套；在本市没有住房且连续 60 个月(含)以上在本市缴纳社保或个税的非京籍居民家庭，无论已婚或单身，只有购买一套住房的资格。而通州区在市级限购政策基础上，符合以下条件之一的家庭限购 1 套通州区住房：（1）未拥有住房的本市户籍居民家庭；（2）已有 1 套住房、户籍属于通州区且落户 3 年(含)以上的本市户籍居民家庭；（3）已有 1 套住房、近 3 年在通州区连续缴纳社保或个税的本市其他区县户籍居民家庭；（4）在本市未拥有住房且近 3 年在通州区连续缴纳社保或个税的非本市户籍居民家庭。

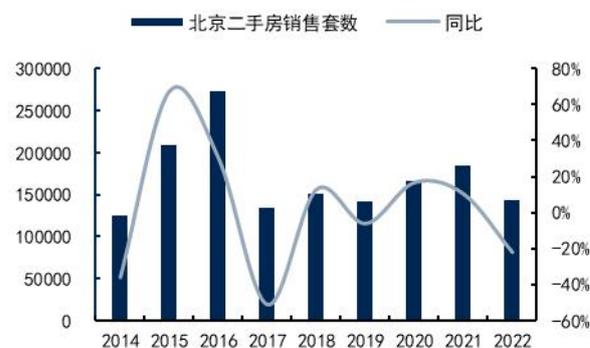
根据中指院数据，2022 年北京商品住宅销售套数 6.7 万套，同比-26%，二手房销售套数 14.4 万套，同比-23%。在房地产市场低迷的背景下，结合《2023 年市政府工作报告重点任务清单》中“一区一策”以及“中心城区人口疏解和职住平衡的合理住房需求”的表述，北京郊区首先出台边际放松政策的概率较大。

图1: 历年北京商品住宅销售套数及同比



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

图2: 历年北京二手房销售套数及同比



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

◆ 北京作为首都，需求端政策一旦放松，其他核心城市势必跟进，有效释放居民购房需求

虽然部分三四线城市需求端政策放松已基本到位，但核心城市在限购政策上仍有较大宽松余地。目前以统计局 70 城口径，仍有 35 个城市针对不同人群、区域、面积段实施限购。如果北京出台“一区一策”细则，则其他城市跟进的确定性非常高。我们认为，“一区一策”像 2016 年《政府工作报告》首次提出“因材施教”改变全国调控“一刀切”局面一样，将成为核心城市精准调控的新趋势，有效释放居民购房需求。

表2: 70 个大中城市限购政策力度汇总（截至 2023 年 1 月 31 日）

限购政策力度	城市
完全不限购	吉林、呼和浩特、长春、哈尔滨、重庆、贵阳、西宁、银川、乌鲁木齐、唐山、秦皇岛、包头、锦州、牡丹江、徐州、金华、蚌埠、安庆、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、桂林、泸州、南充、遵义、大理
部分人群不限购	昆明（本地户籍）、石家庄（本地户籍）、丹东（本地户籍）、泉州（本地户籍）、北海（本地户籍）
部分区域不限购	武汉（二环外）、天津（滨海地区）、太原（除小店区、迎泽区、杏花岭区、晋源区、尖草坪区、万柏林区）、沈阳（除辽中区、新民市、法库县、康平县）、杭州（临安新区）、宁波（除海曙江北镇海鄞州）、福州（长乐区）、济南（历下区市中区以外）、青岛（市南区市北区以外）、郑州（巩义市、登封市、新密市、上街区）、长沙（宁乡、浏阳）、广州（增城、从化）、成都（新津、金堂、彭州、青白江、崇州、仁寿视高）、西安（阎良区、高陵区、鄠邑区、蓝田县、周至县）、兰州（西固区、九州开发区、高坪偏远区域）、无锡（新吴区鸿山、滨湖区马山、锡山区除锡东新城外、惠山区除惠山新城外）、扬州（宝应、高邮、仪征）
部分面积不限购	厦门（180 m ² 以上）、无锡（144 m ² 以上）、福州（144 m ² 以上）

资料来源：各地政府官网，国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：

需求端政策继续发力，叠加传统销售旺季“金三银四”临近，政策与基本面共振可期，持续看好地产股。推荐三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐保利发展、招商积余。

◆ 风险提示：

1、后续政策落地不及预期；2、疫情等因素致行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告：

《房地产行业 2023 年 2 月投资策略-销售底部确认但复苏缓慢，政策跟进力度无需担忧》——2023-01-31
《近期高层对房地产行业的表态点评-支持态度愈发明确，需求端政策仍是关键》——2023-01-21
《数据背后的地产基建图景（一）-地产全年表现羸弱但单月修复，基建投资持续提速》——2023-01-17
《统计局 12 月房地产数据点评-销售表现羸弱，竣工显著修复》——2023-01-17
《《改善优质房企资产负债表计划行动方案》点评-多管齐下纾解风险，助力优质房企释放发展潜力》——2023-01-16

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。 ，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032