

地产新政持续加码，楼市有望筑底回暖

宏观经济点评

2023年09月19日

上证指数-沪深300走势图



| % | 1M | 3M | 12M |
|-------|-------|-------|-------|
| 上证指数 | -1.20 | -4.50 | -0.01 |
| 沪深300 | -2.70 | -5.95 | -5.21 |

黄红卫

分析师

 执业证书编号:S0530519010001
 huanghongwei@hncasing.com

王与碧

分析师

 执业证书编号:S0530522120001
 wangyubi@hncasing.com

相关报告

- 1 财信宏观策略&市场资金跟踪周报 (9.18-9.22): 地产效果仍待观察, 权益市场弱势整理 2023-09-17
- 2 大类资产跟踪周报 (09.04-09.08): 强势美元压制全球风险资产, A股市场缩量调整 2023-09-13
- 3 财信宏观策略&市场资金跟踪周报 (9.11-9.15): 外围短期扰动, 维持中线反弹判断 2023-09-10

投资要点

- **事件:** 近期, 对于限购、限售等政策的积极调整成为继“认房不认贷”后的又一重要趋势。一周左右的时间内, 已有包括沈阳、南京、大连、兰州、济南、青岛、郑州、合肥等多个热点城市全面取消了限购政策
- **我国房地产调控政策进入新的宽松阶段。** 7月政治局会议的部署反映出中央对房地产市场的定调已经发生重大变化, 各地方政府近期以来相继调整房地产调控政策, 认房不认贷、降低首付比例、降低贷款利率、取消限购限售、现金或税收补贴等政策密集落地, 恢复房地产市场功能、实现房地产业健康平衡发展已成为广泛共识。其中, 取消限购是对7月政治局会议关于“我国房地产市场供求关系发生重大变化”定调的积极回应, 上周已有济南、青岛、福州、郑州、合肥等5个重要城市取消限购。截至9月17日, 还有杭州、武汉、成都、重庆、长沙等重要二线城市尚未取消限购政策。预计, 未来房地产调控政策将根据市场恢复情况进行科学合理调控, “金九银十”旺季期间还将会有其他二线城市取消限购等政策, 北上广深四大一线城市也有望进一步优化相关政策
- **补偿性需求有望得到一定程度的释放。** 9月以来, 核心城市的限购政策普遍放松, 预计在新政落地后, 补偿性购房需求将成为房地产市场回暖的主要推动力。此前, 部分拥有购买力及购买意愿的居民受到限购限售等政策的制约, 无法形成有效需求, 特别是改善性住房需求和异地购房需求积压较多。预计, 随着房地产新政的落地和市场预期的升温, 房地产市场销售有望在未来1-3个月内迎来一轮补偿性的增长, 房地产市场有望迎来筑底回升的走势。但是需要看到, 在刚需增速放缓、房地产投资属性已经明显削弱的情况下, 购房需求释放的持续性可能不足, 待补偿性需求充分释放后, 房地产市场大概率将重归常态。
- **房地产市场供大于求的长期格局可能难以改变。** 整体来看, 盘活存量去库存已成为当前我国房地产供给端的主要基调, 再叠加人口老龄化等长期趋势, 房地产业的存量市场特征日益凸显, 房地产市场供大于求的长期格局可能将难以改变。展望未来, 房地产市场将以结构性行情为主, 增长点或主要集中在一、二线城市和少部分优质项目。
- **投资建议:** 随着房地产新政的落地, 房地产市场有望迎来补偿性需求的释放, 部分头部房企的业绩可能将得到改善; 房地产市场的回暖叠加近期央行降准等积极信号, 宽货币到宽信用的传导机制将进一步疏通, 并带动整体经济复苏。
- **风险提示:** 政策落地不及预期; 房企信用风险加剧。

投资评级系统说明

以报告发布日后的 6—12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

| 类别 | 投资评级 | 评级说明 |
|--------|------|-------------------------------|
| 股票投资评级 | 买入 | 投资收益率超越沪深 300 指数 15% 以上 |
| | 增持 | 投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5%—15% |
| | 持有 | 投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为-10%—5% |
| | 卖出 | 投资收益率落后沪深 300 指数 10% 以上 |
| 行业投资评级 | 领先大市 | 行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5% 以上 |
| | 同步大市 | 行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为-5%—5% |
| | 落后大市 | 行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5% 以上 |

免责声明

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格，作者具有中国证券业协会注册分析师执业资格或相当的专业胜任能力。

本报告仅供财信证券股份有限公司客户及员工使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指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。任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，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。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人（包括本公司客户及员工）不得以任何形式复制、发表、引用或传播。

本报告由财信证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人（包括本公司内部客户及员工）对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司保留对该机构和个人追究相应法律责任的权利。

财信证券研究发展中心

网址：stock.hnchasing.com

地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438