

## 房地产行业点评报告

# 广州放松限购政策，房地产供需政策有望持续加码

增持（维持）

2024年01月27日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

### 投资要点

■ **事件：**2024年1月27日，广州市政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。

■ **放松限购政策，力度超出市场预期。**本次《通知》明确：（1）在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围；（2）在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。

2023年8月30日，广州在一线城市中率先官宣“认房不认贷”：居民家庭在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。2023年9月20日，广州放松限购，将番禺、花都、黄埔、白云（江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）移出限购区域，仅在越秀、珠海、荔湾、天河、白云（除上述四镇以外区域）、南沙等区域实施限购，并且将非广州市户籍居民家庭获取购房资格所需缴纳社保/个税的年限从5年下调至2年。

本次限购政策放松力度超出市场预期：将住房出租或挂牌出售即可核减套数，结合“认房不认贷”，我们认为接近于完全放开限购和限贷政策，预计将有效刺激置换改善需求，促进市场复苏。但同时也可能造成二手房挂牌量有所上升。

■ **加大保障房力度，精准支持房地产项目合理融资需求。**本次《通知》明确，将继续加大保障房供应力度，2024年计划筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套，发放住房租赁补贴1.8万户。同时建立我市房地产融资协调机制，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。1月13日，广州黄浦区首批配售型保障房已开工，保障房政策的迅速落地推进以及对房企的融资支持预计将有效拉动广州2024年的新开工和房地产投资。

■ **广州示范效应显著，全国政策方向明确，预计供需两端政策放松有望加速。**中央近期多次表态加大对房地产的金融支持力度。2024年1月12日，住房和城乡建设部金融监管总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》；2024年1月25日，国家金融监督管理总局副局长肖远企表示要加快推进城市房地产融资协调机制落地见效。根据以往经验，广州市往往率先响应中央要求放松地方政策，我们预计其他核心城市有望陆续跟进放松，推动房地产市场温和复苏。复苏的持续性仍受到宏观经济复苏的影响，因此需要进一步跟踪观察。

■ **投资建议：**近期中央密集发声表态，广州率先响应中央要求，预计供需两端政策将持续加码。我们推荐关注两类房企1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。

■ **风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

### 行业走势



### 相关研究

《经营性物业贷政策完善，房地产金融支持力度持续加大》

2024-01-26

《新房成交持续承压，多地三大工程持续推进》

2024-01-22

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中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投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 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），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，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。

东吴证券研究所  
苏州工业园区星阳街 5 号  
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>