

# 房地产行业点评报告

## 上海跟进楼市政策，放松外环外限购

增持（维持）

2024年01月30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

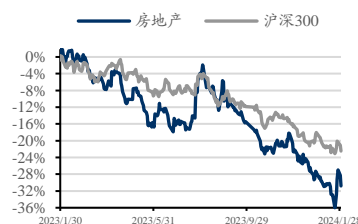
### 投资要点

- **事件：**2024年1月30日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》。
- **外环外限购政策放松，满足社保要求的单身非沪籍人士可购买1套住房。**本次《通知》明确：自1月31日起，在本市连续缴纳社保/个税满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房（调整前需要结婚）。本次放松后，当前非上海户籍单身人士，缴纳5年社保/个税，即可在上海外环外（崇明区除外）购买一套住房；如果是满足一定条件的人才，则仅需缴纳3年社保/个税，即可在金山区、青浦区、奉贤区购买1套住房。
- **上海新房销售分化趋势日益显著，本次限购放松有望提振外环外购房需求。**根据上海市房屋管理局的销售数据，2023全年上海住宅商品房的销售面积为1445万方，月均120万方。截至2024年1月28日，上海1月住宅商品房销售面积为75万方，同比下降39%，外环外销售景气度下行较为严重。根据中指数据，2023年全市住宅及综合用地出让按面积算有77%位于外环外，按数量算有74%位于外环外。供给较多叠加需求较弱，导致外环外新房销售承压。

我们认为本次放松外环外限购政策，有望释放一批有意向在沪置业的单身购买力，提振外环外购房需求，缓解外环外新房库存较高、去化率较低的情况，促进上海楼市温和复苏。

- **2023年下半年以来，上海住房政策放松按下加速键。**2023年9月8日，临港新片区放松限购政策；2023年10月24日，金山区放松限购政策；2023年12月14日，上海下调首付比例和房贷利率，调整普宅认定标准；2024年1月13日，青浦区和奉贤区放松限购政策。政策出台速度加快，有助于更好满足居民合理住房需求，稳定楼市预期。
- **充分赋予城市房地产调控自主权，其余核心城市跟进可期，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。1月26日，住建部召开会议表示充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。广州、上海率先响应放松限购政策，我们预计其余核心城市有望陆续跟进放松，推动房地产市场温和复苏，促进房地产市场健康平稳发展。
- **投资建议：**近期中央密集发声表态，广州、上海率先响应中央要求，预计供需两端政策将持续加码，推动市场温和复苏。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

《中央密集发声支持房地产，广州放松限购政策》

2024-01-29

《广州放松限购政策，房地产供需政策有望持续加码》

2024-01-27

## 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>