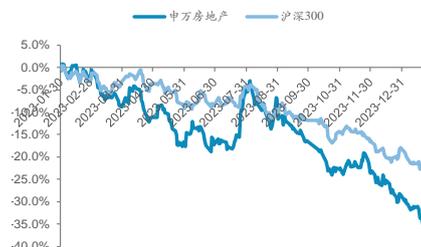


## 房地产行业点评

### 限购政策集中放松，楼市销售改善可期

### 强于大市(维持评级)

#### 一年内行业相对大盘走势



#### 投资要点:

➤ **事件:** 1月27日至1月30日, 广州、苏州、上海进一步放松房地产调控政策, 在改善企业融资、支持合理住房需求等方面加码宽松, 保障房地产行业平稳发展。

#### ➤ 广州: 三方面措施助力行业平稳

1月27日, 广州发布房地产行业调控新政, 主要涉及以下三个方面: 1、继续加大住房保障力度, 筹建配售型保障性住房和保障性租赁住房; 2、精准支持房地产项目合理融资需求, 建立房地产融资协调机制; 3、优化调整限购政策, 放宽购买建筑面积120平方米以上住房的限购条件, 核减出租或出售住房的家庭住房套数。

#### ➤ 苏州: 全面解除限购, 新房保持两年限售

1月30日起, 购买住房不再审核购房资格, 新房仍为两年限售, 二手房不限售。2023年9月, 苏州面积120平方米以上住房不限购, 120平方米以下最多可购3套, 本次新政后, 限购政策全面解除。

#### ➤ 上海: 外环线外解除单身限购要求

《关于优化本市住房限购政策的通知》于1月30日由市住房城乡建设管理委和市房屋管理局联合发布。通知规定, 自1月31日起, 非本市户籍居民在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满5年及以上者, 可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房。此举旨在满足居民的合理住房需求, 促进区域职住平衡和产城融合。

#### ➤ 住建部: 充分赋予城市调控自主权

1月26日, 住建部召开会议, 会议要求坚持因城施策、精准施策、一城一策, 用好政策工具箱, 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。当前政策基调下, 调控政策决策权进一步下放, 在当前广州、上海等城市持续宽松限购政策的基调下, 其他城市有望进一步跟进, 带动市场修复。

➤ **投资建议:** 我们认为, 调控政策的持续宽松, 有望带动购房预期的持续改善, 释放有效购房需求。建议关注重点龙头房企: 保利发展、招商蛇口、滨江集团; 优质混合所有制企业: 万科A、金地集团; 及优质园区类地方国企: 浦东金桥、张江高科。

➤ **风险提示:** 地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

#### 团队成员

分析师 陈立  
执业证书编号: S0210523080003  
邮箱: cl30270@hfzq.com.cn

#### 相关报告

《20240124 多项政策齐发力, 助力行业企稳回升——房地产行业点评》  
《20231214 北上政策齐发力, 市场复苏可期——房地产行业点评》

## 分析师声明

本人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，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。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，本公司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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息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。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中，A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。

## 联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn