

“防范风险、优化政策、构新模式” 仍为房地产未来政策主要方向

标配（维持）

房地产行业动态点评

2024年3月5日

分析师：何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-22177163

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

国务院总理李强 5 日在政府工作报告中对房地产行业作出一些表述。

点评：

5日的政府工作报告中，国务院总理对房地产行业相关的一些表述主要分三点。第一点：防范化解风险。“标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。”第二点：优化房地产政策。“对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。”第三点：健全长效机制。“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。”

首先，防范化解房地产行业的一些风险，我们认为当前主要风险包括房企资金链断裂，债务违约风险，烂尾楼风险，购房者断供带来的金融性风险，还有房价大幅下跌或房地产景气度持续低迷带来的对宏观经济冲击的风险等。第二点的优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展，我们认为主要包括加大房地产“因城施策”政策力度，放松调控及推出刺激政策。同时积极支持房企合理融资需求，改善房企资金面。优化政策的出台将从供需两端改善房地产行业基本面，也将有利于避免以上提及的房地产相关风险的发酵爆发。

最后建立长效机制，要认识到新型城镇化发展趋势，同时也要注意到房地产市场供求关系发生的变化，加快构建房地产新发展模式，建立长效机制，加大保障房建设等。我们认为主要包括我们之前报告中提到的或建立“保障房+商品房”双轨制的房地产行业新模式。中长期发展格局的改善，将有利于开发商开发投资信心的回归，提升供给；商品房回归商品属性，满足多样化及改善性住房需求，将有利于刚需及改善型需求的释放，提振销售。

整体来看，我们认为未来房地产政策上仍以“防范风险、优化政策、构新模式”为主要方向及目标。房地产优化政策仍将持续加码推出落地，包括地方性的放松房地产调控及刺激楼市需求政策，房企按揭贷款融资支持政策，以及保障房制度完善等一些更长效的政策。而楼市销售数据的改善仍需持续观察。但在政策持续加码叠加之下，相信行业整体风险可控，销售及开发投资建将逐步回暖，基本面改善值得期待。

风险提示：政策成效不及预期，楼市销售持续低迷，销售数据不理想；开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，债务违约持续出现；经济增速持续回落，失业率及降薪情况攀升，带来购房需求及信心不足。

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内
行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

证券研究报告风险等级及适当性匹配关系	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

证券分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券股份有限公司研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22115843

网址：www.dgzq.com.cn