

# 供需两侧持续发力，房地产发展新模式或可期——2024年政府工作报告点评

房地产

推荐 (维持)

## 核心观点:

- 事件:** 2024年政府工作报告提到, 2023年因城施策优化房地产调控, 推动降低房贷成本, 积极推进保交楼工作; 2024年“标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险, 优化房地产政策, 适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化”等。
- 再度强调风险:** 2024年新增强调标本兼治化解房地产风险。在“稳妥处置风险隐患”部分中, 提到“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”。2023年11月1日, 中央金融工作会议提到“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”, 此次政府工作报告表述与前期基本一致。2024年1月12日, 住房和城乡建设部、金融监管总局发布建立房地产融资协调机制的通知, 提出确定支持项目名单, 精准满足合理融资需求; 自2024年1月城市房地产融资协调机制成立以来, 截至2月28日, 全国31省份276个城市已建立城市融资协调机制, 共提出房地产项目约6000个, 商业银行审批通过贷款超2000亿元。2024年供给侧或将持续发力, 房地产行业面临的融资问题或有望得到改善, 行业风险有望得到进一步化解。
- 房地产发展新模式:** 报告在“健全风险防控长效机制”部分提到1)“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。”2023年7月, 政治局会议首提“房地产市场供求关系发生重大变化”, 2023年三季度开始, 各能级城市依次加大放松需求侧购房政策的力度, 2024年春节假期前, 一线城市陆续降低限购门槛。2)“加大保障性住房建设和供给”, 2023年首提配售型保障性住房, 2023年12月, 获得全国首笔保障性住房专项贷款的项目在福州开工, 项目总投资2.54亿元, 国开行专项贷款授信2.02亿元。3)“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”, 2023年11月, 国务院颁布的14号文提到“让商品住房回归商品属性, 满足改善性住房需求”, 我们认为商品住房和保障性住房双管齐下有望实现新模式下的房地产发展。
- 投资建议:** 2024年政府工作报告首次提出“标本兼治化解房地产风险”, 2024年1月建立的城市房地产融资协调机制提出确定支持项目名单, 精准满足合理融资需求, 行业风险或将得到进一步化解; 供需两侧或将共同发力, 商品房和保障性住房双管齐下支持房地产新模式发展。我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势, 市占率有望进一步抬升, 供给端政策持续放松或对部分房企产生较大边际影响。我们看好: 招商蛇口、保利发展、万科A、滨江集团、龙湖集团、金地集团、新城控股; 建议关注: 1) 优质开发: 绿城中国、华润置地、中国海外发展; 2) 优质物管: 中海物业、华润万象生活; 3) 优质商业: 恒隆地产、大悦城; 4) 代建龙头: 绿城管理控股; 5) 中介龙头: 贝壳-W。
- 风险提示:** 政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

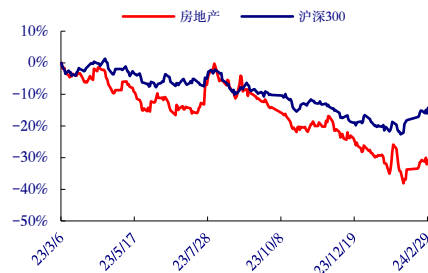
## 分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

## 相对沪深300表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

## 相关研究

【银河地产】五年期 LPR 超预期下调, 购房成本再降低\_2024年2月LPR下调点评

## 分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

**胡孝宇**，房地产行业分析师，3年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

## 评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

## 联系

### 中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

### 机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

唐嫚玲 010-80927722 tangmanling\_bj@chinastock.com.cn