

房地产

投资建议： 强于大市（维持）
上次建议： 强于大市

政策持续优化，房地产新模式加速构建

行业事件

2024年3月5日，国务院总理向十四届全国人大二次会议作政府工作报告，就房地产行业工作作出了相关部署。重点提及“标本兼治化解房地产风险”，“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”，“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”，“积极推进新型城镇化”等方面。

标本兼治化解房地产风险，统筹发展和安全

报告指出，在过去一年中，通过因城施策制定了一揽子地方债务方案，积极推进保交楼工作，避免发生系统性风险。2024年将坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产风险，维护经济金融大局稳定。我们认为，防范地产风险仍然是目前的重点任务，但2024年也会更注重统筹发展和安全，持续推出行业政策带动市场复苏。

优化房地产政策，促进市场平稳发展

报告指出，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。我们认为，2024年或将仍是政策持续宽松推动市场复苏，政府加大对房企的支持力度，房企融资问题得到改善，2024年初住建部推出房地产项目“白名单”，更有针对性地助力行业融资改善。

加速住房双轨制落地，构建房地产发展新模式

报告指出，今年将继续加大保障性住房的建设和供给，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。同时也将根据城镇化发展趋势和市场供需关系，构建新的房地产发展模式。我们认为，目前楼市基本面发生重大变化，需要加大城市更新和旧区改造的力度来调节和适应市场，推进保障房+商品房双轨制建设。预计保障房建设将配合市场需求合理推进，改善性高品质商品房有望带来新的增量。

推动城乡融合和区域协调发展

报告指出，注重以城市群、都市圈为依托，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，促进大中小城市协调发展。推动成渝地区双城经济圈建设，支持京津冀、长三角、粤港澳大湾区等经济发展优势地区更好发挥高质量发展动力源作用。我们认为，短期看城中村改造有望带来主要增量，中长期看城镇化率提升仍然是需求端的重要支撑，优势地区资源有望进一步集中。

投资建议

我们认为，2024年国家在需求端、供给端、资金端的地产政策或将持续发力，带动市场逐步修复，城中村改造和城镇化建设依然贡献主要的需求增量。保障房+商品房双规制的建立将促进市场供需关系的稳定，高端住宅有望带动改善性需求。我们建议重点关注资金实力较强、土储更为优质充裕的国央企，以及在本轮行业出清中率先完成信用修复的优质民企。此外二手房市场恢复强劲，建议关注存量房龙头企业。

风险提示：行业修复不及预期；政策提振不及预期；信用风险加剧。

相对大盘走势



作者

分析师：杨灵修
执业证书编号：S0590523010002
邮箱：yanglx@glsc.com.cn

联系人：姜好幸
邮箱：hxjiang@glsc.com.cn

相关报告

- 《房地产：春节二手房量价稳定，政策有望进一步提振市场》2024.02.22
- 《房地产：多地放松限购，一季度销售有望边际改善》2024.02.18

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上
	行业评级	强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到国联证券及其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，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。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安定门外大街208号中粮置地广场A塔4楼
无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦12楼
 电话：0510-85187583

上海：上海浦东新区世纪大道1198号世纪汇一座37楼
深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼