

房地产

2024年03月10日

构建房地产发展新模式，融资白名单取得阶段性进展

——行业点评报告

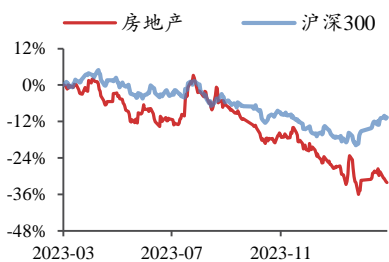
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《城市政府扛稳市场责任，加快构建房地产发展新模式—行业周报》

-2024.3.10

《新房、二手房成交环比增长，2月销售保持低位运行—行业周报》

-2024.3.3

《2024年1-2月百强销售金额点评：销售规模延续降势，建发房产单月降幅表现最优—行业点评报告》

-2024.3.1

● 事件：住建部部长倪虹在民生主题记者会上回答记者提问

据中国房地产报，3月9日住建部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上回答记者提问时表示，构建房地产发展新模式，是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策，要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系。

● 充分赋予城市调控的自主权，完善全生命周期管理机制

住建部提出已经充分赋予城市调控的自主权，“以人定房、以房定地、以房定钱”。从现有地方政策看，一线城市购房政策边际松动，二线城市限购陆续放开，在销售数据仍不及预期背景下，2024年预计更多城市将因城施策释放购房需求，核心城市限购、首付比例、房贷利率依然具备放松空间。同时住建部提出要完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，有力有序推进现房销售，据克而瑞数据，2023年下半年以来，至少13个省、市明确试点现房销售，9月雄安新区取消了商品房预售制度，成为继海南后第二个进行全面现房销售的地区。我们预计未来土地管理制度、住房交易和税收制度等多个方面将迎来与新阶段新模式相适应的制度完善与改革。

● 三大工程继续推进，融资白名单取得阶段性进展

住建部提出（1）要稳抓配售型的保障房建设和租赁型的保障房供给：自2023年8月以来，深圳、广州、福州计划建设配售型保障房1万余套，2021-2023年保租房合计建设和筹集量约573万套，完成计划量66%。（2）2024年将再改造5万个老旧小区：2023年，全国实施各类城市更新项目约6.6万个，完成投资2.6万亿元；截至2024年2月底，国开行已发放城中村改造专项借款575亿元，农发行已累计投放城中村改造专项借款521亿元。（3）全国31个省312个城市已经建立了房地产融资协调机制，涉及项目超过6000个，其中82.8%是民营和混合所有制企业的项目，截至2月底，商业银行已经审批贷款超过2000亿元，伴随白名单项目不断扩围，保交楼进程有望提速，市场预期有望进一步修复。

● 投资建议

本次住建部记者会发言对于2024年房地产发展新模式做出了重要指示，三大工程建设或将成为投资着力点，房地产项目风险化解取得重要进展。我们认为中央层面地产金融支持全面提速，未来房地产政策将延续宽松基调，购房需求仍有释放空间。新模式下拥有高质量、新科技、好服务的房企将有望迎来全新发展，我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产、华发股份等优质央企；（2）万科A、滨江集团、新城控股等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。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，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn