



政策月报第 8 期

宏观专题研究报告
证券研究报告

宏观经济组

分析师：赵伟（执业 S1130521120002）
zhaow@gjzq.com.cn

联系人：侯倩楠
houqiannan@gjzq.com.cn

稳地产，当前的“堵点”？

相较过往，本轮稳地产政策“堵点”在哪，或该如何进一步优化地产政策？本文系统梳理，可供参考。

一问：年初以来，地产政策效果如何？年初新房销售仍在筑底，新开工、竣工面积延续低迷

2024年初，供需两端地产优化政策持续出台。供给端，政策加大对房企融资支持，包括建立城市房地产融资协调机制，加大住房租赁建设信贷、经营性物业贷款等金融支持；需求端，2月下旬5年期以上LPR利率调降25BP至3.95%，调降力度创历史新高；年初四大一线城市均放宽限购政策，公积金政策等随之调整，部分二线城市全面放开二手房限购。地产优化政策效果仍待显现，年初新房销售仍在筑底，二手房销售呈现“以价换量”。2024年一季度，新房成交面积同比下降近40%，二手房成交面积同比下降15.8%；两年复合同比来看，新房成交面积同比下降近14%，二手房成交面积同比增长约28%。而年初二手房销售回暖的背后，是全国各线城市挂牌指数同比降幅走阔的“以价换量”。地产新开工、竣工面积延续低迷，地产投资维持负增长。2024年1-2月，房屋新开工面积延续低迷、同比下降29.7%，竣工面积大幅回落、同比下降20.2%；房地产投资同比下降9%，设备购置和安装工程投资继续下探，同比分别为-24%、-18%，土地购置费及建筑工程边际修复，降幅较2023年12月有所收窄，同比分别为-6%、-9%。

二问：本轮稳地产，与过往有何不同？地产销售、住宅库存、房企融资等方面均存在“堵点”

过去两轮稳地产时期，购房政策优化、棚户区改造等落地效果较好。2008年10月起稳地产政策持续落地，2009年一季度地产销售已显著回暖，累计同比转正至8.2%。2015年稳地产以“去库存”为主，“认贷不认房”等政策自2014年9月起陆续出台；同时，2015年6月棚户区改造加速推进，促使当年地产销售、投资企稳回升。与2008年、2015年不同，本轮稳地产，地产销售、住宅库存、房企融资等方面均存在“堵点”，或对稳地产政策落地生效形成掣肘。2023年，我国居民部门杠杆率已处较高水平、达64%，同时居民可支配收入增速放缓、就业信心待修复等或拖累居民购房意愿。居民杠杆率及收入预期的不同，或使本轮地产销售修复所需时间长于过去两轮。

与过去两轮地产低迷时期相比，本轮地产开发投资资金不仅销售资金、首付按揭大幅回落，房企融资亦面临困难。从上市公司数据来看，2021年，房地产开发运营行业筹资性现金流净流出超3000亿元，2023年未见明显改善，房企筹资性现金流仍净流出超千亿元。这也导致地产开发投资资金累计同比2022年2月下探至-18%，2024年初仍为-24%。

三问：地产政策，或如何进一步优化？居民住房仍有较大改善空间，非国有房企融资仍需支持

需求端来看，我国居民住房仍有较大改善空间，政策加大对保障性住房体系建设支持力度的同时，或可进一步推动改善性住房需求释放。2020年七普调查数据显示，广东、上海、浙江家庭住宅一户式占比超25%。考虑到2023年中国四大一线城市及中国香港房价收入比均超35，以更低的购房成本满足居民真实住房需求或是需求端政策优化方向。供给端看，房企尤其是非国有房企融资仍需政策支持。疏通房企融资“堵点”或是本轮稳地产的关键。2022-2023年非国有企业地产债发行占比仅14%、明显低于2020-2021年的32%；同时，境外到期地产债主要为非国有房企发行，2024年非国有房企中资美元地产债到期占比达80%。2023年央行设立的房企纾困相关再贷款工具使用进度亦较慢。住宅高库存或亦需稳地产政策加码推动解决。2024年2月，全国商品房住宅库存达20.4亿平方米，虽低于2020年的27亿平方米，但主因2021年起新开工投资大幅下挫；2024年2月广义住宅库销比仍达26个月、处于69%的历史分位水平。地产去库存，一方面新房销售政策或可进一步优化；另一方面，“三大工程”或可部分推动地产去库存。

风险提示：

经济复苏不及预期，政策落地效果不及预期。



内容目录

1、稳地产，当前的“堵点”？	4
1.1、一问：年初以来，地产政策效果如何？	4
1.2、二问：本轮稳地产，与过往有何不同？	6
1.3、三问：地产政策，进一步优化可能的空间？	8
2、政策跟踪	11
2.1、中央政策会议跟踪	11
2.2、近期重要文章及会议	12
2.3、各类文件和法规	13
风险提示	15

图表目录

图表 1：2024 年初城市地产融资协调机制落地	4
图表 2：2024 年 2 月 5 年期 LPR 调降 25BP	4
图表 3：2024 年初以来，各地地产限购政策持续优化	4
图表 4：2024 年春节后 30 大中城市新房销售回升	5
图表 5：2024 年春节后全国二手房销售明显修复	5
图表 6：2024 年一季度新房、二手房成交增速下滑	5
图表 7：二手房挂牌售价指数同比下滑	5
图表 8：2024 年初新开工、竣工面积回落	6
图表 9：2024 年初地产投资各分项增速延续低迷	6
图表 10：过去两轮稳地产相关政策	7
图表 11：2008 年、2014 年地产开发投资仍处正增长	7
图表 12：2009、2014 年房贷利率调降地产景气快速修复	7
图表 13：当前居民就业、收入方面信心仍待修复	8
图表 14：2020 年以来居民杠杆率增长放缓	8
图表 15：2022 年以来地产开发资金来源持续负增长	8
图表 16：2021 年起 A 股房地产开发运营现金大幅下滑	8
图表 17：七普调查中各地家庭住房情况	9
图表 18：我国房贷加权利率及公积金贷款利率	9
图表 19：2023 年我国四大一线城市及中国香港房价收入比处于世界较高水平	9
图表 20：2024 年初非国有企业地产债发行量较低	10
图表 21：非国有企业中资美元地产债到期规模较高	10



图表 22: 保交楼、房企纾困相关再贷款投放进度较慢.....	10
图表 23: 2024 年初住宅广义库销比仍处较高水平.....	10
图表 24: 广州城中村改造的“房票”机制.....	10
图表 25: 近期中央政策及会议.....	11
图表 26: 近期重要文章及发布会.....	13
图表 27: 近期各类文件和法规.....	14

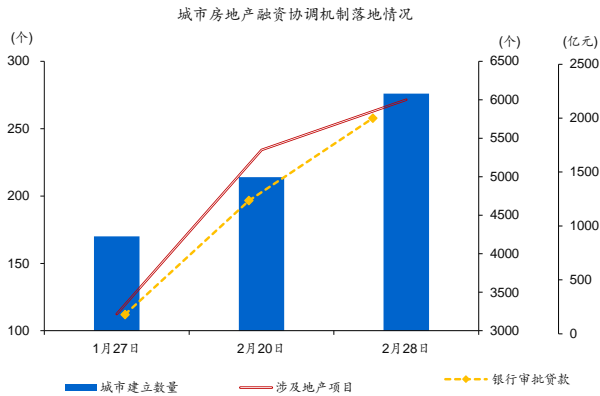


1、稳地产，当前的“堵点”？

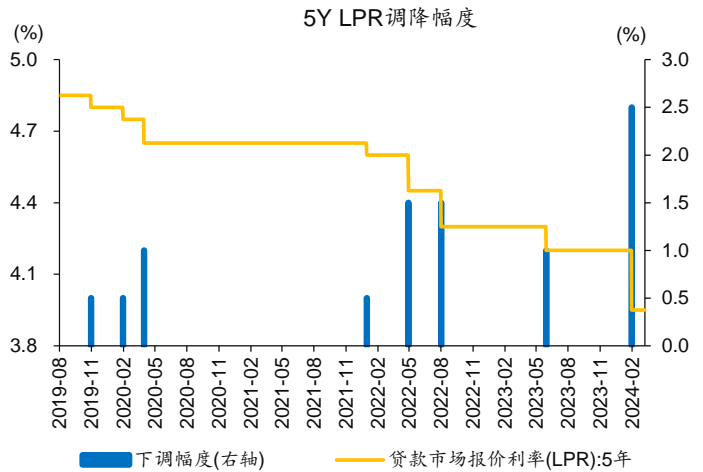
1.1、一问：年初以来，地产政策效果如何？

2024年初，供需两端地产优化政策持续出台。供给端，政策加大对房企融资支持，包括建立城市房地产融资协调机制，加大住房租赁建设信贷、经营性物业贷款等金融支持；需求端，2月下旬5年期以上LPR利率调降25BP至3.95%，调降力度创历史新高，或可有效降低购房贷款成本；地方层面，年初四大一线城市均放宽限购政策、降低居民购房门槛，公积金政策等亦随之调整；部分二线城市（例如苏州、杭州）全面放开二手房限购，以满足居民真实购房需求。

图表1：2024年初城市地产融资协调机制落地



图表2：2024年2月5年期LPR调降25BP



来源：住建部、国金证券研究所

来源：Wind、国金证券研究所

图表3：2024年初以来，各地地产限购政策持续优化

时间	城市	文件	内容
2024年1月	上海	《关于优化本市住房限购政策的通知》	自1月31日起，在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房。
		《关于调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知》	对于认定为第二套改善型住房最低首付款比例为50%；对于认定为第二套改善型住房，且贷款所购住房位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域的，最低首付款比例为40%。
2024年1月	广州	《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展》	全域取消120平方米住房限购，并支持“租一买一、卖一买一”，居民挂牌出租或出售房产可核减家庭住房套数。
2024年2月	北京	《关于调整通州区商品住房销售政策的通知》	具有北京市购房资格且符合以下条件之一的家庭，可在通州区购买1套商品住房：在本市未拥有住房的本市户籍居民家庭；在本市已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭；在本市已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的本市户籍居民家庭；在本市未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非本市户籍居民家庭。
2024年3月		不再执行离婚限购政策	3月27日起北京市不再执行“夫妻离异任何一方3年内不得在京购房”的规定政策。
2024年2月	深圳	《关于优化住房限购政策的通知》	本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房，对户籍居民不再限定落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限。
2024年3月	杭州	《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》	明确在杭州市范围内购买二手房，不再审核购房人资格。

来源：地方政府网站、新华社、国金证券研究所

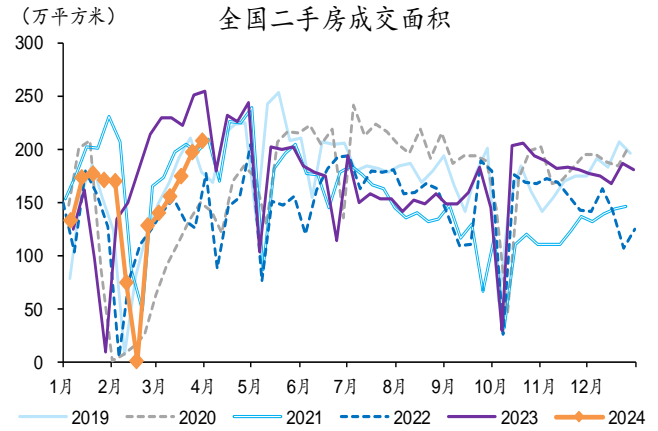
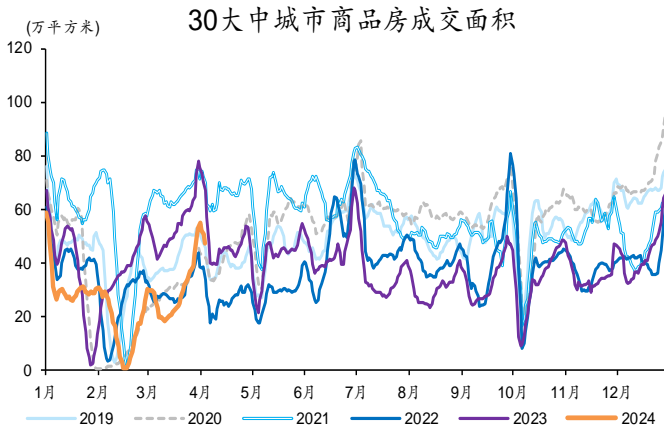
地产优化政策效果仍待显现，年初新房销售仍在筑底，二手房销售呈现“以价换量”。2024年春节后，30大中城市新房日均成交面积持续修复，4月首周新房成交日均面积较前周增长21%，但仍低于2023年同期、同比下降29.8%；全国二手房成交面积明显回升，4月首周二手房成交面积环比继续增长6%，但仍较2023年同期下降9%。2024年一季度，新房成交面积同比下降近40%，二手房成交面积同比下降15.8%；考虑到2023年一季度住房挤压需求释放的高基数影响，两年复合同比来看，新房成交面积同比下降近14%，二手房成



交面积同比增长约 28%。而年初二手房销售回暖的背后，是全国各线城市挂牌指数同比降幅走阔的“以价换量”。

图表4: 2024年春节后30大中城市新房销售回升

图表5: 2024年春节后全国二手房销售明显修复

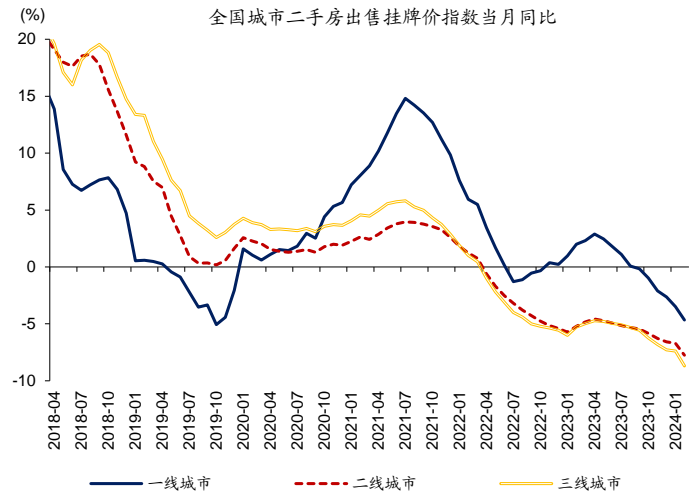
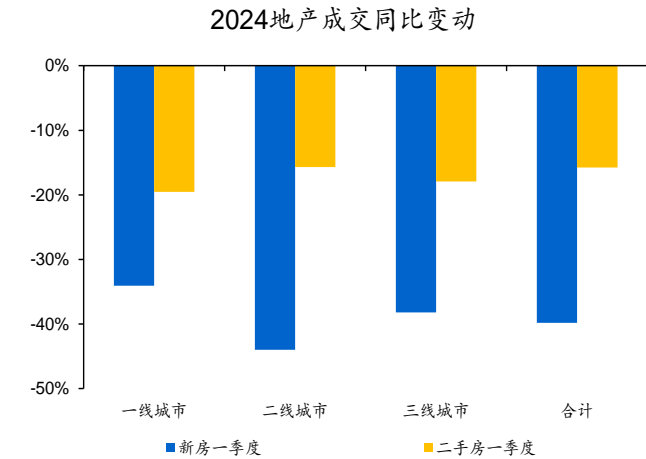


来源: Wind、国金证券研究所

来源: Wind、国金证券研究所

图表6: 2024年一季度新房、二手房成交增速下滑

图表7: 二手房挂牌售价指数同比下滑



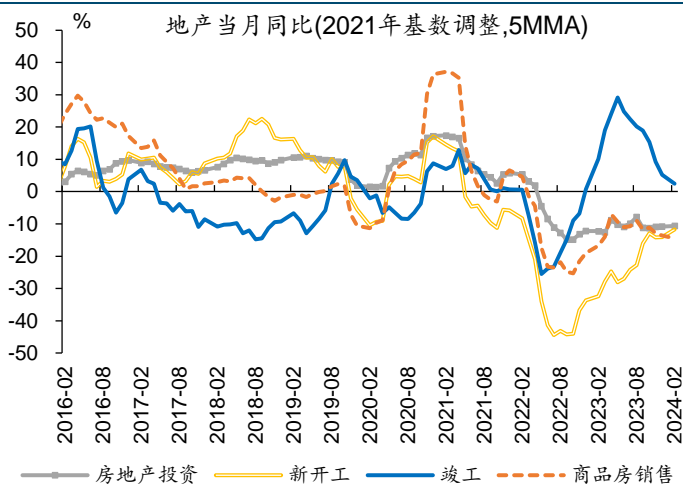
来源: Wind、国金证券研究所

来源: Wind、国金证券研究所

地产新开工、竣工面积延续低迷，地产投资维持负增长。2024年1-2月，房屋新开工面积延续低迷、同比下降29.7%，竣工面积大幅回落、同比下降20.2%。房地产投资维持负增长长达21个月，2024年1-2月同比下降9%；分项上看，设备购置和安装工程投资继续下探，同比分别为-24%、-18%，土地购置费及建筑工程边际修复，降幅较2023年12月收窄约13个百分点、3个百分点，同比分别为-6%、-9%。

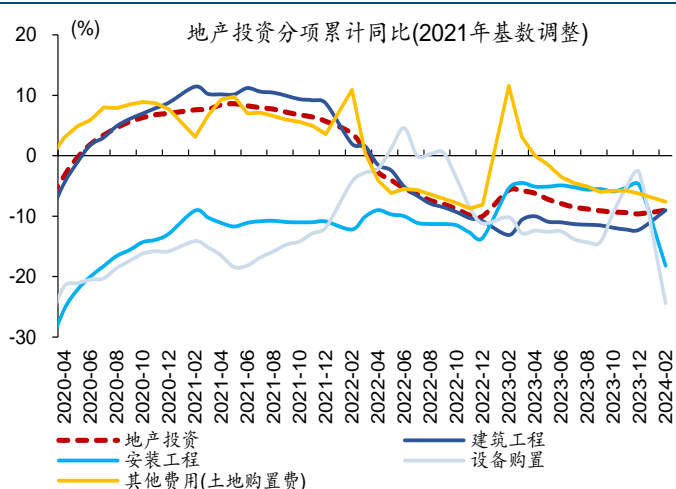


图表8: 2024年初新开工、竣工面积回落



来源: Wind、国金证券研究所

图表9: 2024年初地产投资各分项增速延续低迷



来源: Wind、国金证券研究所

1.2、二问：本轮稳地产，与过往有何不同？

2008年、2015年两轮稳地产时期，降低购房门槛及成本，实施棚户区改造工程等政策的出台，推动地产需求快速修复。全球金融危机背景下，2008年我国出台系列稳地产政策。2008年10月央行将商业性个人房贷利率的下限调降至贷款基准利率的0.7倍，购买首套普通自住房最低首付款比例调降至20%；12月，财政部、国家税务总局对2009年个人购买2年及以上住房转让实施营业税减免。政策支持下，2009年一季度地产销售已显著回暖，累计同比由负转正至8.2%，国房景气指数亦于2009年快速提升、2010年初达105。

2015年，全国商品房住宅库存高企背景下，稳地产以“去库存”为主。一方面，2014年9月起，“认贷不认房”等政策持续落地，降低居民购房门槛及成本；另一方面，2015年6月棚户区改造项目支持力度进一步加大，推动商品房去库存加速。2015年年中，地产销售结束持续15个月的负增长、累计同比由负转正至3.9%；且随着商品房住宅库存自2015年底开始回落，2016年地产投资当月同比涨幅不断回升，国房景气指数亦在2015-2016年快速改善。

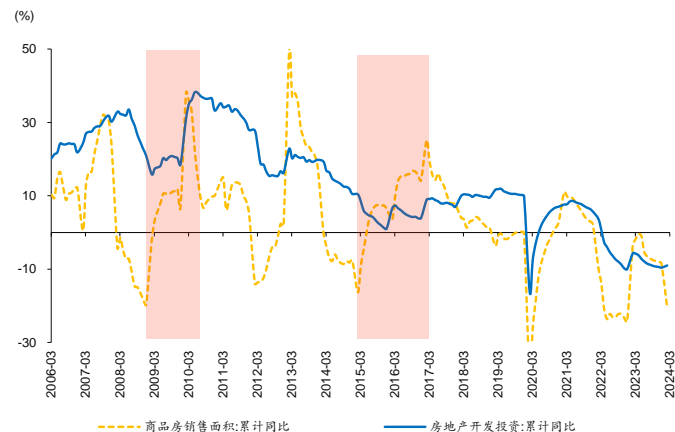


图表10: 过去两轮稳地产相关政策

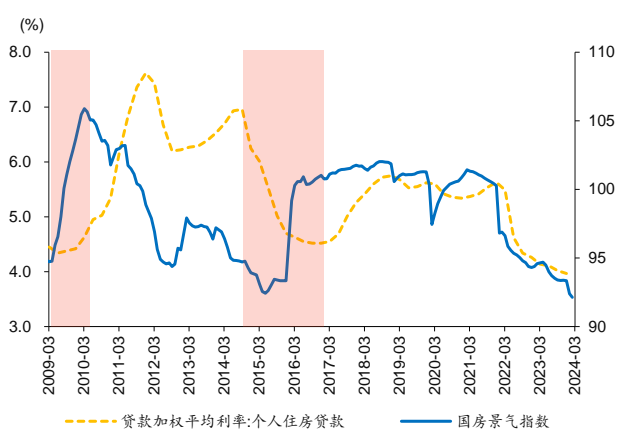
时间	部门	文件	内容
2008年10月	央行	《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》(银发〔2008〕302号文件)	1、自2008年10月27日起,将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付比例调整为20%。2、金融机构对客户的贷款利率、首付比例,应根据借款人是首次购房或非首次购房,自住或非自住、套型建筑面积等是否系普通住房,以及借款人信用记录和还款能力等风险因素在下限以上区别确定...
2008年10月	财政部、国家税务总局	《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税〔2008〕137号)	1、对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一调到1%。首次购房证明由住房所在地县(区)住房城乡建设主管部门出具。2、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。3、对个人销售住房暂免征收土地增值税。
2008年12月	国务院办公厅	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	落实居民首次贷款购买普通自住房,享受贷款利率和首付比例优惠政策的同时,对已贷款购买一套住房,但人均住房面积低于当地平均水平,再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民,可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。
2008年12月	财政部、国家税务总局	《关于个人住房转让营业税政策的通知》(财税〔2008〕174号)	自2009年1月1日至12月31日,个人将购买不足2年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过2年(含2年)的非普通住房或者不足2年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过2年(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。
2014年9月	央行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房,积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求,扩大市场化融资渠道,支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。
2015年3月	央行、银监会、住建部	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	①对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付比例调整为不低于40%;②缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付比例为20%;③对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付比例为30%。
2015年3月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	①个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;②个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;③个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。
2015年6月	国务院	国务院常务会议	会议决定,按照推进以人为本的新型城镇化部署,实施三年行动计划,改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区1800万套,农村危房1060万户,同步规划和建设公共交通、水气热、通讯等配套设施。
2015年9月	央行、银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付比例调整为不低于25%。
2016年2月	央行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	①在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款原则上最低首付比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;②对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付比例调整为不低于30%。
2016年2月	财政部、国家税务总局、住建部	《关于调整房地产交易环节契税》	①对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税;②除北京、上海、广州、深圳,对个人购买家庭二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

来源: 部委网站、国金证券研究所

图表11: 2008年、2014年地产开发投资仍处正增长



图表12: 2009、2014年房贷利率调降地产景气快速修复



来源: Wind、国金证券研究所

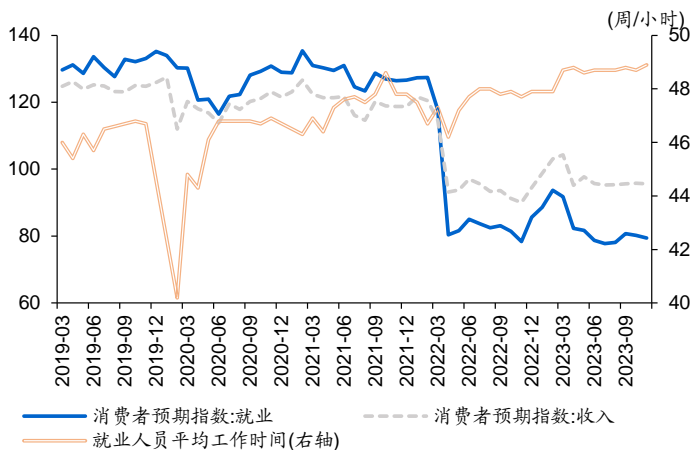
来源: Wind、国金证券研究所

与2008年、2015年不同,本轮稳地产,地产销售、住宅库存、房企融资等方面均存在“堵点”,或对稳地产政策落地生效形成掣肘。

相较2008年、2015年,当前居民部门杠杆率已处较高水平,同时居民可支配收入增速放缓、就业信心待修复等或对拖累其购房意愿修复。从居民杠杆视角来看,2023年我国家庭杠杆率处于较高水平,达64%。居民可支配收入增速亦放缓,2020-2023年平均增速为3%、低于2016-2019年7%的均值,且2023年底居民就业、收入预期指数亦处低位、尚在修复。居民杠杆率及收入预期的不同,或使本轮地产销售修复所需时间长于过去两轮。

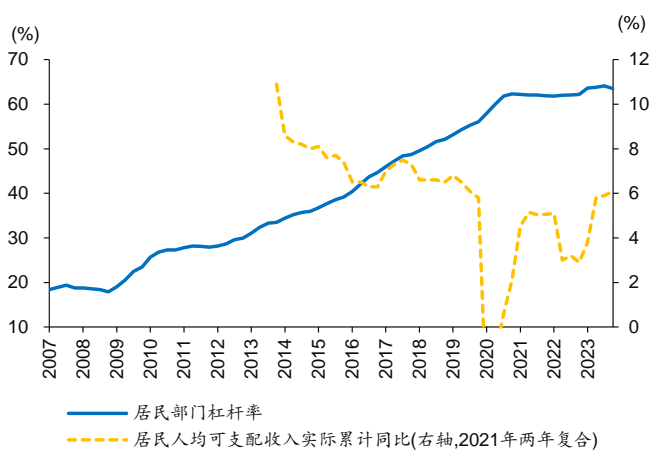


图表13: 当前居民就业、收入方面信心仍待修复



来源: Wind、国金证券研究所

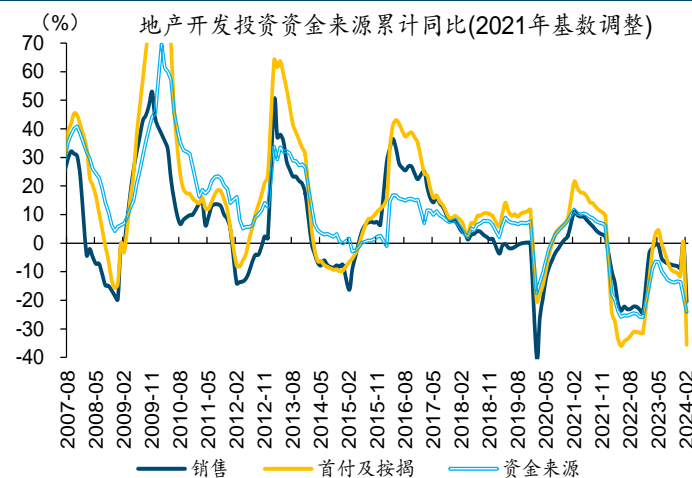
图表14: 2020年以来居民杠杆率增长放缓



来源: Wind、国金证券研究所

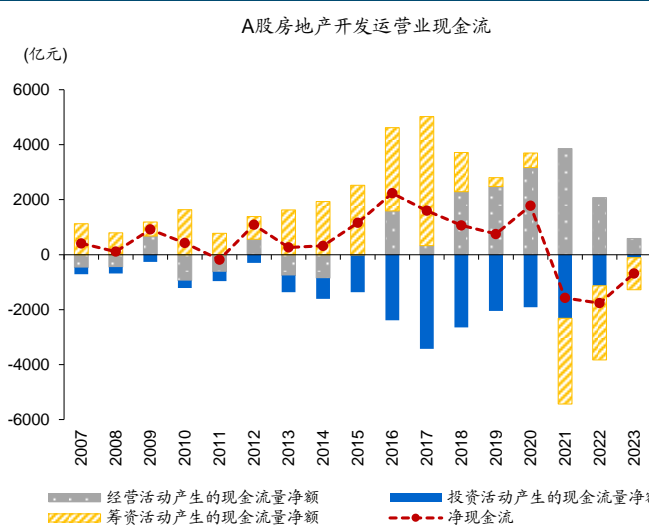
住宅库存高企, 叠加房企融资存在“堵点”, 使得本轮地产投资下滑持续时间超过两轮。过去两轮地产低迷时期, 地产销售资金及首付按揭资金虽负增长, 但总体地产开发投资资金维持正增长。相比之下, 本轮地产开发投资资金不仅存在销售资金、首付按揭回落, 房企融资亦面临困难。从A股房地产开发运营行业上市公司数据来看, 2021年, 行业房企筹资性现金流净流出超3000亿元, 且2023年末未见明显改善, 房企筹资性现金流仍净流出超千亿元。这也导致本轮地产开发投资资金累计同比自2022年2月下探至-18%, 2024年2月仍在探底、为-24%。

图表15: 2022年以来地产开发资金来源持续负增长



来源: Wind、国金证券研究所

图表16: 2021年起A股房地产开发运营业现金大幅下滑



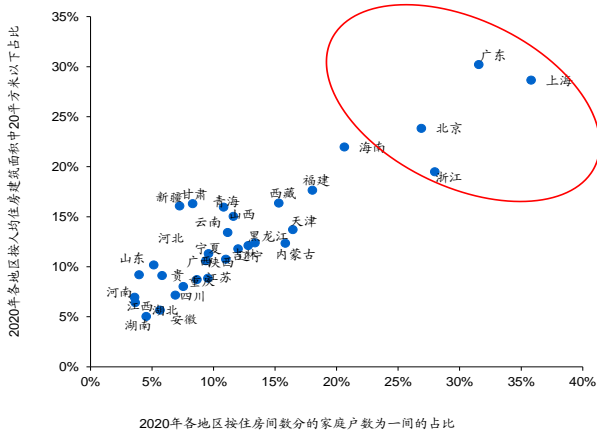
来源: Wind、国金证券研究所

1.3、三问：地产政策，进一步优化可能的空间？

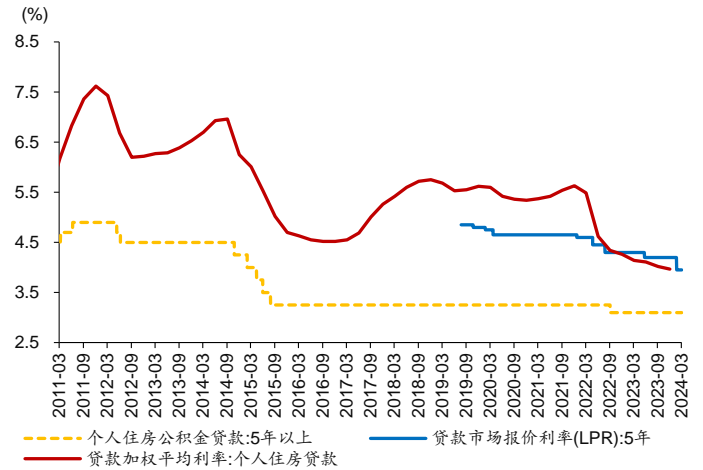
需求端来看, 我国居民住房仍有较大改善空间, 政策加大对保障性住房体系建设支持力度的同时, 或可进一步推动改善性住房需求释放。2020年七普调查数据显示, 广东、上海、北京、浙江家庭住宅一户式占比超25%, 同时, 广东、上海人均居住面积小于20平方米家庭占比超25%。考虑到2023年中国四大一线城市及中国香港房价收入比均超35, 位于国际代表性城市前列, 以更低的购房成本满足居民真实住房需求或是需求端政策优化方向。



图表17: 七普调查中各地家庭住房情况



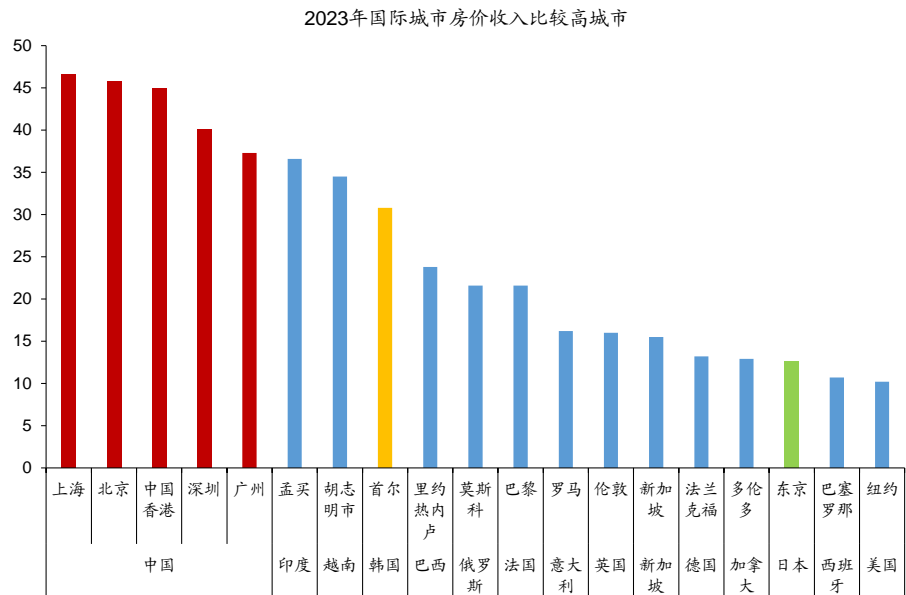
图表18: 我国房贷加权利率及公积金贷款利率



来源: 国家统计局、国金证券研究所

来源: Wind、国金证券研究所

图表19: 2023年我国四大一线城市及中国香港房价收入比处于世界较高水平

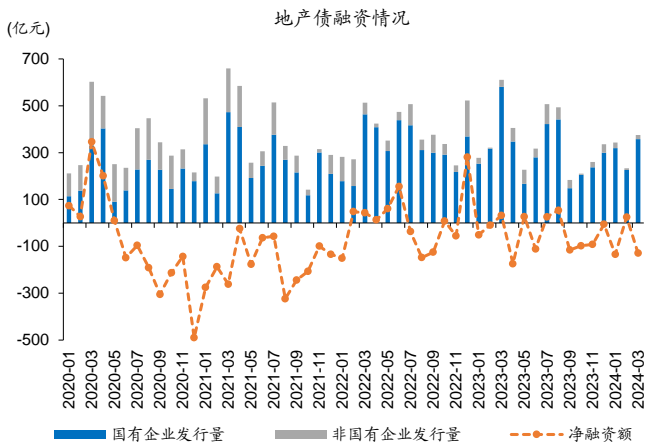


来源: Numbeo、国金证券研究所

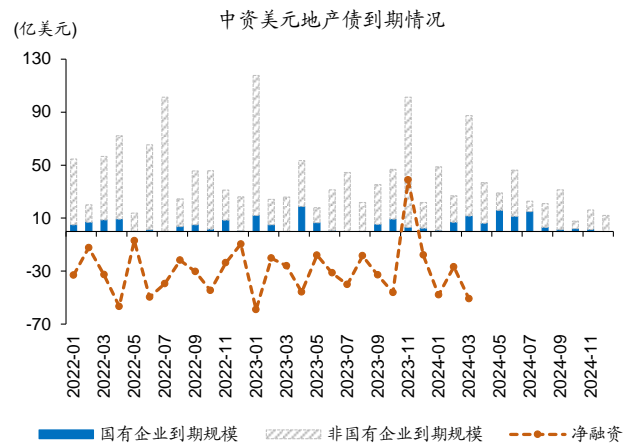
供给端，房企尤其是非国有房企融资仍需政策支持。房企融资“堵点”或是本轮稳地产的关键。2020年以来，地产债净融资发行规模持续低位徘徊；2022-2023年非国有企业地产债发行占比仅14%、明显低于2020-2021年的32%；同时，境外到期地产债主要为非国有房企发行，2024年非国有房企中资美元地产债到期规模占比达80%。且2023年央行设立的房企纾困相关再贷款工具使用进度较慢，截至2023年底，民企债务融资支持工具、保交楼贷款支持计划、房企纾困专项再贷款等相关工具中，仅有保交楼贷款支持计划使用56亿元。



图表20: 2024年初非国有企业地产债发行量较低



图表21: 非国有企业中资美元地产债到期规模较高



来源: Wind、国金证券研究所

来源: Wind、国金证券研究所

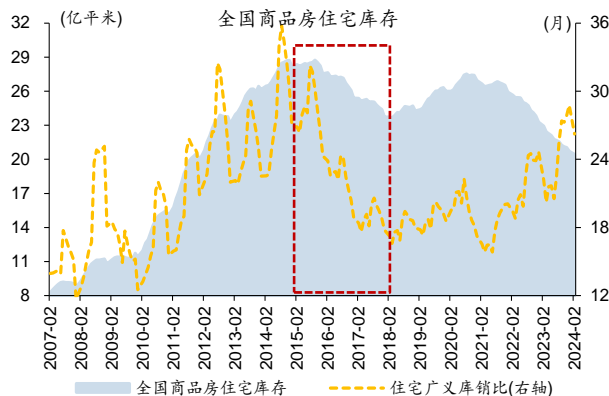
图表22: 保交楼、房企纾困相关再贷款投放进度较慢

工具名称	状态	支持领域	发放对象	利率(1年期)	额度(亿元)	余额(亿元)			
						2023Q4	2023Q3	2023Q2	2023Q1
民企债务融资支持工具(II)	存续	民营企业	专业机构	1.75%	500	0	0	0	0
保交楼贷款支持计划	存续	保交楼项目	工农中建交、邮储	0%	2000	56	56	5	5
租赁住房贷款支持计划	存续	试点城市收购存量住房	工农中建交、邮储、开发银行	1.75%	1000	0	0	0	0
房企纾困专项再贷款	到期	房企项目并购	5家全国性资产管理公司	1.75%	800	0	0	0	0

来源: 人民银行、国金证券研究所

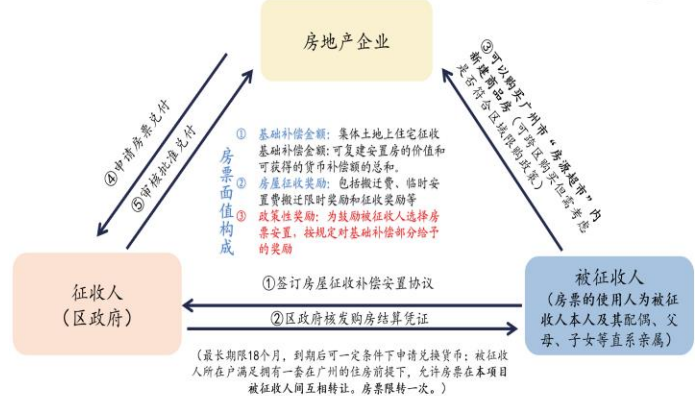
住宅高库存或亦需稳地产政策加码推动解决。2024年2月,全国商品房住宅库存达20.4亿平方米,虽低于2020年的27亿平方米,但主因2021年地产新开工投资大幅下挫;2024年2月广义住宅库销比仍达26个月、处于69%的历史分位。地产去库存,一方面新房销售政策或可进一步优化;另一方面,“三大工程”中,城中村改造项目的房票安置、保障房体系建设中对存量房的收购或可部分推动地产去库存;例如:广州城中村改造项目的房票安置,或可降低回迁用地安置需求,节省安置临迁费,帮助广州新房去库存。

图表23: 2024年初住宅广义库销比仍处较高水平



来源: Wind、国金证券研究所

图表24: 广州城中村改造的“房票”机制



来源: 广州市政府、国金证券研究所



经过研究，我们发现：

(1) 2024 年初，供需两端地产优化政策持续出台。但地产优化政策效果仍待显现，新房销售仍在筑底，二手房销售呈现“以价换量”；2024 年一季度，新房成交面积同比下降近 40%，二手房成交面积同比下降 15.8%；1-2 月，地产新开工、竣工面积延续低迷，地产投资维持负增长，设备购置和安装工程投资继续下探，土地购置费及建筑工程边际修复。

(2) 2008 年、2015 年两轮稳地产时期，购房政策优化，棚户区改造等政策的出台，一定程度上拉动地产供需快速修复。与 2008 年、2015 年不同，本轮稳地产，地产销售、住宅库存、房企融资等方面均存在“堵点”，或对稳地产政策落地生效形成掣肘；尤其是，本轮地产开发投资资金不仅销售资金、首付按揭大幅回落，房企融资亦面临困难。

(3) 需求端来看，我国居民住房仍有较大改善空间，政策加大对保障性住房体系建设支持力度的同时，或可进一步推动改善性住房需求释放。供给端看，对房企尤其是非国有房企融资仍需政策支持。同时，住宅高库存或亦需稳地产政策加码推动解决一方面新房销售政策或可进一步优化；另一方面，“三大工程”或可部分推动地产去库存。

2、政策跟踪

2.1、中央政策会议跟踪

近期（2024 年 3 月 1 日-2023 年 3 月 31 日），总理主持召开国务院常务会议，重要研究发展银发经济增进老年人福祉的政策举措，听取保障农民工工资支付情况汇报；国家主席在二十届中央纪委三次全会上发表重要讲话，要深入推进党的自我革命，坚决打赢反腐败斗争攻坚战持久战；总理出席世界经济论坛 2024 年年会并就经济领域重建信任加强合作发表特别致辞；总理主持召开国务院常务会议，听取资本市场运行情况及工作考虑的汇报，研究全面推进乡村振兴有关举措，审议通过《关于促进即时配送行业高质量发展的指导意见》；国务院召开全国安全生产电视电话会议，强调坚决遏制各类安全事故多发连发势头，确保人民群众生命财产安全和社会大局稳定。

(1) 3 月 1 日，国务院常务会议审议通过《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》。

国务院总理 3 月 1 日主持召开国务院常务会议，审议通过《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》，研究加快现代化基础设施体系建设、持续深入推进长三角一体化高质量发展等工作，讨论《《中华人民共和国农业技术推广法》等 3 部法律的修正案（草案）》。

(2) 3 月 5 日，十四届全国人大二次会议在北京开幕。

第十四届全国人民代表大会第二次会议 5 日上午在北京人民大会堂开幕。根据会议议程，国务院总理李强代表国务院向大会作政府工作报告。报告共分三个部分：一、2023 年工作回顾；二、2024 年经济社会发展总体要求和政策取向；三、2024 年政府工作任务。

(3) 3 月 5 日，总书记在参加江苏代表团审议时强调，因地制宜发展新质生产力。

中共中央总书记在参加十四届全国人大二次会议江苏代表团审议时强调，要牢牢把握高质量发展这个首要任务，因地制宜发展新质生产力。面对新一轮科技革命和产业变革，必须抢抓机遇，加大创新力度，培育壮大新兴产业，超前布局建设未来产业。

图表25：近期中央政策及会议

类型	事件	时间	主要内容
中央	中央党校（国家行政学院）中青年干部培训班开班仪式	3 月 1 日	年轻干部是党和国家事业发展的生力军，是中国特色社会主义事业的接班人。新征程上，年轻干部重任在肩、大有可为，必须牢记初心使命、顽强拼搏进取，奋力跑好历史的接力棒。
	全国政协十四届二次会议	3 月 4 日	中国人民政治协商会议第十四届全国委员会第二次会议 4 日下午在人民大会堂开幕。2000 多名全国政协委员将紧紧围绕中共中央决策部署，牢记政治责任，积极建言资政，广泛凝聚共识，共同谱写中国式现代化的壮美华章。
	十四届全国人大二次会议江苏代表团审议	3 月 5 日	要牢牢把握高质量发展这个首要任务，因地制宜发展新质生产力。面对新一轮科技革命和产业变革，我们必须抢抓机遇，加大创新力度，培育壮大新兴产业，超前布局建设未来产业，完善现代化产业体系。
	十四届全国人大二次会议	3 月 5 日	第十四届全国人民代表大会第二次会议 5 日上午在北京人民大会堂开幕。近 3000 名全国人大代表肩负人民重托出席大会，履行宪法和法律赋予的神圣职责。根据会议议程，国务院总理李强代表国务院向大会作政府工作报告。报告共分三个部分：一、2023 年工作回顾；二、2024 年经济社会发展



			总体要求和政策取向；三、2024年政府工作任务。
	全国政协十四届二次会议的民革、科技界、环境资源界联组会	3月6日	民革要在对台工作大局中进一步找准定位、发挥优势、积极作为，更好团结海内外、岛内外一切可以团结的爱国力量，不断壮大反“独”促统力量，共同推进祖国和平统一进程。科技界委员和广大科技工作者要进一步增强科教兴国强国的抱负，担当起科技创新的重任，加强基础研究和应用基础研究，打好关键核心技术攻坚战，培育发展新质生产力的新动能。广大环境资源界委员要在加强生态环境保护、以高水平保护支撑高质量发展上作出新贡献。
	十四届全国人大二次会议解放军和武警部队代表团全体会议	3月7日	新兴领域战略能力是国家战略体系和能力重要组成部分，关系我国经济社会高质量发展，关系国家安全和军事斗争主动，对以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业具有重要意义。要强化使命担当，深化改革创新，全面提升新兴领域战略能力。
	十四届全国人大二次会议第二次全体会议	3月8日	十四届全国人大二次会议8日上午在北京人民大会堂举行第二次全体会议，听取和审议全国人大常委会工作报告和最高人民法院工作报告、最高人民检察院工作报告。
	习近平总书记考察湖南并主持召开新时代推动中部地区崛起座谈会	3月20日	中部地区是我国重要粮食生产基地、能源原材料基地、现代装备制造及高技术产业基地和综合交通运输枢纽，在全国具有举足轻重的地位。要一以贯之抓好党中央推动中部地区崛起一系列政策举措的贯彻落实，形成推动高质量发展的合力，在中国式现代化建设中奋力谱写中部地区崛起新篇章。
国务院	国务院常务会议审议通过《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》等	3月1日	国务院总理李强3月1日主持召开国务院常务会议，审议通过《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》，研究加快现代化基础设施体系建设、持续深入推进长三角一体化高质量发展等工作，讨论《〈中华人民共和国农业技术推广法〉等3部法律的修正案（草案）》。
	国务院常务会议讨论通过《国务院2024年重点工作分工方案》等	3月12日	国务院总理李强3月12日主持召开国务院常务会议，讨论通过《国务院2024年重点工作分工方案》、《新一轮千亿斤粮食产能提升行动方案（2024-2030年）》和《以标准升级助力经济高质量发展工作方案》，听取关于推进义务教育优质均衡发展有关举措的汇报，审议通过《军人抚恤优待条例（修订草案）》。
	国务院第四次全体会议	3月15日	国务院总理李强3月15日主持召开国务院第四次全体会议，深入学习贯彻习近平总书记在全国“两会”期间的重要讲话和全国“两会”精神，对落实国务院2024年重点工作进行部署。
	国务院常务会议研究统筹融资信用服务平台建设，提升中小微企业融资便利水平的举措等	3月22日	国务院总理李强3月22日主持召开国务院常务会议，研究统筹融资信用服务平台建设、提升中小微企业融资便利水平的举措，听取关于优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报，审议通过《国际邮轮在中华人民共和国港口靠港补给的规定（草案）》。

来源：中国政府网、国金证券研究所

2.2、近期重要文章及会议

近期（2024年3月1日-2023年3月30日），国新办就2024年1-2月国民经济运行情况举行发布会；国新办就投资、财政、金融有关数据及政策新闻发布会；国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，介绍推进高水平对外开放更大力度吸引和利用外资有关情况。

（1）3月18日，国新办就2024年1-2月国民经济运行情况举行发布会。

会上表示规模以上工业增加值同比增长7%，服务业生产指数同比增长5.8%，社会消费品零售总额同比增长5.5%，固定资产投资同比增长4.2%。国家统计局发布的前两个月经济运行数据显示，随着宏观组合政策效应持续释放，生产需求稳中有升，就业物价总体稳定，发展质量不断改善，我国经济运行延续回升向好态势。

（2）3月21日，国新办就投资、财政、金融有关数据及政策新闻发布会。

央行有关政策表述基本延续两会经济主题记者会时的导向，且或已更明确；表示后续降准有空间、降准和扩表具有一定的可替代性。发改委表示国债方面，超长期特别国债相关工作仍在部署中；民间投资方面，1-2月民间投资增速由负转正。财政部表示“适度加力”不仅体现在赤字政策，还包括专项债、超长期特别国债、税费优惠等多种政策工具，或提示财政力度应看广义财政；保持财政运行可持续性方面，我国的负债水平也是合理的。

（3）3月20日，国务院举办政策例行吹风会，介绍推进高水平对外开放更大力度吸引和利用外资有关情况。

会上表示将从扩大市场准入、畅通创新要素流动、对接国际高标准经贸规则等方面，采取务实措施，更大力度吸引外资；全国鼓励外商投资产业目录的修订将继续以制造业作为鼓励外商投资的重点方向；全面推进实施外籍人员工作许可和工作类居留许可“一口受



理、并联审批、同时发证”；对于外资企业的管理和技术人员以及随行配偶、未成年子女，签证入境有效期放宽至2年；允许北京、上海、广东等自由贸易试验区选择若干符合条件的外商投资企业在基因诊断与治疗技术开发和应用等领域进行扩大开放试点。

图表26：近期重要文章及发布会

部门	主题	事件	日期	主要内容
重要文章	反腐	《习近平在出席解放军和武警部队代表团全体会议时强调》	3月7日	新兴领域战略能力是国家战略体系和能力重要组成部分，关系我国经济社会高质量发展，关系国家安全和军事斗争主动，对以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业具有重要意义。要强化使命担当，深化改革创新，全面提升新兴领域战略能力。
	党的自我革命	《求是》发表习近平总书记重要文章《时刻保持解决大党独有难题的清醒和坚定，把党的伟大自我革命进行到底》	3月15日	文章强调，治国必先治党，党兴才能国强；文章指出，我们党是在马克思主义建党学说指导下、按照民主集中制原则建立起来的世界最大政党，在世界上人口最多的国家长期执政，历史久、人数多、规模大，既有办大事、建伟业的巨大优势，也面临治党治国的特殊难题。文章强调，必须把促进全党牢记“三个务必”、践行党的宗旨作为根本指向，把从严管理监督和激励担当作为高度统一起来，从而锻造更为坚强的领导力量，凝聚更为广泛的奋斗力量。
发布会	财政经贸	国新办举行推进灾后水利基础设施建设进展情况新闻发布会	3月1日	本次增发国债将水利领域的防灾减灾救灾能力建设作为重中之重，支持力度是近年来最大的。中国于去年四季度增加发行2023年国债1万亿元(人民币，下同)，作为特别国债管理。增发国债主要用于支持以京津冀为重点的华北地区等灾后恢复重建和提升防灾减灾能力，以海河、松花江流域等北方地区为重点的骨干防洪治理工程等八个方向。前述增发国债项目已全部下达完毕。
		国务院新闻办公室于3月20日下午举行国务院政策例行吹风会	3月20日	从扩大市场准入、畅通创新要素流动、对接国际高标准经贸规则等方面，采取务实措施，更大力度吸引外资；全国鼓励外商投资产业目录的修订将继续以制造业作为鼓励外商投资的重点方向；全面推进实施外籍人员工作许可和工作类居留许可“一口受理、并联审批、同时发证”；对于外资企业的管理和技术人员以及随行配偶、未成年子女，签证入境有效期放宽至2年；允许北京、上海、广东等自由贸易试验区选择若干符合条件的外商投资企业在基因诊断与治疗技术开发和应用等领域进行扩大开放试点
		国新办举行2024年1-2月份国民经济运行情况新闻发布会	3月18日	规模以上工业增加值同比增长7%，服务业生产指数同比增长5.8%，社会消费品零售总额同比增长5.5%，固定资产投资同比增长4.2%……3月18日，国家统计局发布的前两个月经济运行数据显示，随着宏观组合政策效应持续释放，生产需求稳中有升，就业物价总体稳定，发展质量不断改善，我国经济运行延续回升向好态势。
		国新办举行近期投资、财政、金融有关数据及政策新闻发布会	3月21日	【央行】基本延续两会经济主题记者会时的货币政策导向，且导向或已更明确。表示后续降准有空间、降准和扩表具有一定的可替代性 【发改委】国债方面，超长期特别国债相关工作仍在部署中；民间投资方面，1-2月民间投资增速由负转正 【财政部】财政部表示“适度加力”不仅体现在赤字政策，还包括专项债、超长期特别国债、税费优惠等多种政策工具。保持财政运行可持续性方面；我国的负债水平也是合理的。
金融监管	国新办举行解读强监管防风险推动资本市场高质量发展有关政策新闻发布会	3月15日	金融监管部门负责人解读四项“两强两严”政策文件，表示将严把发行上市准入关、推动上市公司提升投资价值、真正发挥中介机构“看门人”作用和全面加强证监会系统自身建设	

来源：中国政府网、国新办、国金证券研究所

2.3、各类文件和法规

近期(2024年3月1日-2024年3月31日)，国务院发布《扎实推进高水平对外开放更大力度吸引和利用外资行动方案》，《行动方案》结合高水平对外开放新形势、新任务、



新要求，以更大力度吸引和利用外资为目标，系统地制定了未来一段时期内进一步提升我国外商投资吸引力的系列具体举措；工业和信息化部等十八部门发布《关于开展2024年“一起益企”中小微企业服务行动的通知》，要求各地相关行业主管部门充分发挥资源优势，积极动员系统力量，结合各地实际和产业特色，按照《服务行动清单》，重点从疏通政策落实堵点、化解经营痛点难点、提高发展质量效益等三个方面开展服务行动；国家能源局发布《2024年能源工作指导意见》，《指导意见》要求，持续推进能源治理体系和能力现代化，健全完善能源法治体系，持续深化能源体制机制改革，加大能源监管力度，加强能源电力安全治理，不断提升能源治理体系现代化水平。

(1) 3月8日，工业和信息化部等十八部门发布《关于开展2024年“一起益企”中小微企业服务行动的通知》。

服务行动贯穿2024年全年，并于6月组织开展“中小企业服务月”活动，重点从三个方面开展服务行动：一是疏通政策落实堵点。二是化解经营痛点难点。聚焦中小微企业生产经营中订单少、人才缺、融资难、防风险能力弱等痛点难点问题，加强精准服务。三是提高发展质量效益。

(2) 3月18日，国家能源局发布《2024年能源工作指导意见》。

《意见》提出了2024年我国能源工作的主要目标，即供应保障能力持续增强、能源结构持续优化和质量效率稳步提高。在优化能源结构方面，非化石能源发电装机占比提高到55%左右。风电、太阳能发电量占全国发电量的比重达到17%以上。天然气消费稳中有增，非化石能源占能源消费总量比重提高到18.9%左右，终端电力消费比重持续提高。《意见》指出，要强化化石能源安全兜底保障，提升电力系统稳定调节能力，提高区域协同保障能力。

(3) 3月19日，国务院发布《扎实推进高水平对外开放更大力度吸引和利用外资行动方案》。

《行动方案》提出，要扩大市场准入，提高外商投资自由化水平。出台新版外资准入负面清单，继续减少外资准入限制，并在外资企业非常关心的医疗、增值电信业务等领域开展准入试点。同时，将支持更多符合条件的外资机构开展银行保险、债券基金等领域业务。

图表27：近期各类文件和法规

类型	部门	政策	日期	主要内容
经济	国务院	《扎实推进高水平对外开放更大力度吸引和利用外资行动方案》	3月19日	《行动方案》结合高水平对外开放新形势、新任务、新要求，以更大力度吸引和利用外资为目标，系统地制定了未来一段时期内进一步提升我国外商投资吸引力的系列具体举措。
	工业和信息化部等十八部门	《关于开展2024年“一起益企”中小微企业服务行动的通知》	3月8日	服务行动贯穿2024年全年，并于6月组织开展“中小企业服务月”活动。要求各地相关行业主管部门充分发挥资源优势，积极动员系统力量，结合各地实际和产业特色，按照《服务行动清单》，重点从疏通政策落实堵点、化解经营痛点难点、提高发展质量效益等三个方面开展服务行动。
	国务院	《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》	3月13日	《行动方案》提出，到2027年，工业、农业、建筑、交通、教育、文旅、医疗等领域设备投资规模较2023年增长25%以上；重点行业主要用能设备能效基本达到节能水平，环保绩效达到A级水平的产能比例大幅提升，规模以上工业企业数字化研发设计工具普及率、关键工序数控化率分别超过90%、75%；报废汽车回收量较2023年增加约1倍，二手车交易量较2023年增长45%，废旧家电回收量较2023年增长30%，再生材料在资源供给中的占比进一步提升。
产业	商务部等九部门	《关于推动农村电商高质量发展的实施意见》	3月5日	《意见》提出用5年时间，基本建成设施完善、主体活跃、流通顺畅、服务高效的农村电商服务体系。在全国培育100个左右农村电商“领跑县”；培育1000家左右县域数字流通龙头企业；打造1000个左右县域直播电商基地；培育10000名左右农村电商带头人。
	发改委 住建部	《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》	3月12日	聚焦提高建筑领域能源利用效率、降低碳排放水平，系统部署了12项重点任务。
	国家能源局	《2024年能源工作指导意见》	3月18日	《指导意见》要求，持续推进能源治理体系和能力现代化，健全完善能源法治体系，持续深化能源体制机制改革，加大能源监管力度，加强能源电力安全治理，不断提升能源治理体系现代化水平。



民生	国务院	《中华人民共和国消费者权益保护法实施条例》	3月15日	《条例》共7章53条，主要规定了以下内容：一是细化和补充经营者义务相关规定。二是完善网络消费相关规定。三是强化预付式消费经营者义务。四是规范消费索赔行为。五是明确政府消费者权益保护工作职责。
	国务院	《关于加强生态环境分区管控的意见》	3月6日	意见锚定两个时间节点目标要求：到2025年，生态环境分区管控制度基本建立，全域覆盖、精准科学的生态环境分区管控体系初步形成。到2035年，体系健全、机制顺畅、运行高效的生态环境分区管控制度全面建立，为生态环境根本好转、美丽中国目标基本实现提供有力支撑。
	住建部国家标准化管理委员会	关于印发《城市运行管理服务标准体系建设指南》的通知	3月20日	围绕城市运行安全高效健康、城市管理干净整洁有序、为民服务精准精细目标，按照城市运管服平台业务逻辑，将城市运管服平台标准体系分为基础通用、运行与监测、管理与监督、服务与评价四个部分。
	水利部	《2024年水利工程建设工作要点》	3月21日	坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持治水思路，坚持问题导向，坚持底线思维，坚持预防为主，坚持系统观念，坚持创新发展，加快推动水利基础设施建设，强化工程质量管理，守牢水利工程建设安全底线，规范水利建设市场秩序，完善水利工程建设体制机制法治，着力构建现代化水利基础设施体系，推动新阶段水利高质量发展。
其他	国务院	《节约用水条例》	3月20日	这是中国首部节约用水行政法规，将于今年5月1日起正式施行。《条例》明确，人民政府水行政主管部门根据用水定额、经济技术条件以及水量分配方案、地下水控制指标等确定的可供本行政区域使用的用水量，制定本行政区域的年度用水计划。

来源：中国政府网、住建部、水利部、商务部、国金证券研究所

风险提示

- 1、经济复苏不及预期。海外形势变化对出口拖累加大、地产超预期走弱等。
- 2、政策落地效果不及预期。债务压制、项目质量等拖累政策落地，资金滞留金融体系等。



特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，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国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-83831378
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	传真：0755-83830558
邮编：201204	邮编：100005	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	邮编：518000 地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806



【小程序】
国金证券研究服务



【公众号】
国金证券研究