

行业点评

政治局会议延续宽松基调，首提消化存量与优化增量

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*对当下地产链投资的两大策略*强于大市20240429

【平安证券】行业月报*房地产*小阳春冷热不均，核心地块项目高热*强于大市20240415

证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号

S1060514080002

BQV514

YANGKAN034@pingan.com.cn

王懂扬

投资咨询资格编号

S1060522070003

WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



事项：

中共中央政治局4月30日召开会议。会议强调，要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。要深入实施地方政府债务风险化解方案，确保债务高风险省份和市县既真正压降债务、又能稳定发展。要持续推动中小金融机构改革化险，多措并举促进资本市场健康发展。

平安观点：

- 首提消化存量与优化增量，更多政策值得期待：**会议首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，消化存量方面，根据中指院统计，截止2024年3月，35城商品房平均出清周期38个月，库存持续积累，同时二手房挂牌量持续上升，截止4月30日，15个城市链家二手房挂牌量超174万套。当前多地已实施“以旧换新”、收购存量房作为保租房等政策，打通一二手置换链条，助力消化存量库存，预计后续更多城市将加入试点。优化增量方面，近期多地取消地价上限、放开容积率限制，从市场对优质住房的新期待出发，预计未来增量住房市场将更多聚集高品质住宅，满足市场多样化的改善需求。
- 因城施策延续支持，房贷利率仍有望下行。**会议强调坚持因城施策，压实地方政府、房企、金融机构责任，做好保交房，保障购房人合法权益，近期成都、天津等多地进一步优化限购等政策，预计后续更多核心城市限制性政策有望优化。同时会议提出，要灵活运用利率和存款准备金率等政策工具，预计房贷利率仍有下行空间，进一步降低购房者置业成本。
- 市场利空反应逐步钝化，关注量价何时企稳。**短期来看，尽管4月（截止29日）重点50城新房日均成交仍同比下降37.5%，但板块基金持仓处于低位（2024Q1基金地产持仓占净值比为0.17%）、年报业绩风险逐步释放、重点个股市值处于历史低位、板块对于房价下行及业绩风险反应逐步钝化，叠加政策利好持续释放，近期板块已有所反弹。中长期来看，随着下半年基数回落，预计地产销售同比降幅有望逐步收窄，关注房价企稳的可能性。
- 投资建议：**当下我们对于投资者有两种建议，一种是考虑板块下行风险有限，可以适度底仓布局等待房价企稳；另一种是考虑房价底部确认将存在反复，投资者可等待房价见底右侧上车。个股建议关注土储质量优

化、历史包袱较轻的优质房企如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团等；同时关注物管（保利物业、招商积余等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头等。

- **风险提示：**1) 若后续政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 房地产行业短期波动超出预期风险。

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券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。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层