

行业点评

高库存城市控制供地，优化增量快速落地

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*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20240430

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑南宏 投资咨询资格编号
S1060521120001
ZHENGNAHONG873@pingan.com.cn



事项：

- 4月29日，自然资源部办公厅发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，提出一、做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接；二、合理控制新增商品住宅用地供应；三、继续大力支持保障性住房用地的供应；四、严格执行住宅用地收回的有关要求；五、层层压实责任。
- 4月30日，北京市住房和城乡建设委员会发布关于优化调整本市住房限购政策的通知。
- 克而瑞公布2024年1-4月中国房地产企业销售TOP100排行榜。

平安观点：

- 4月百强销售延续低位，政治局基调更加务实。**根据克而瑞统计，4月百强房企全口径销售面积、销售金额分别同比下滑42%、47%，降幅较3月收窄7.8pct、0.4pct，1-4月销售面积、销售金额分别同比下滑48.6%、48.5%，整体看房企销售与市场热度延续低位。4月30日政治局会议强调“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”，并首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，结合当下行业较高的库存现状，政策定调更加务实，注重解决行业短期痛点。自然资源部提出合理控制新增商品住宅用地供应，北京调整住房限购政策，与中央政策基调一脉相承。近期上海等多地推行“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。
- 合理控制新增商品住宅用地供应，严格控制去化周期超18个月城市用地供应。**自然资源部此次通知提出，“商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的城市，要按照‘盘活多少、供应多少’的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限”，“严格控制商品房去化周期超18个月的城市商品住宅用地供应”，“对于超期未动工两年以上的闲置住宅用地，该收回的要依法收回”。根据中指院统计，截至3月末64城平均商品住宅出清周期为27个月，其中超过36个月的有9个，18-36个月的有39个，18个月及以下的有16个。值得注意的是，尽管高库存城市土地供应将合理控制，但此前该类城市已经历土地出让下滑及开工萎缩，未来库存去化缓解仍有赖于需求端恢复。
- 北京优化限购政策，符合条件家庭五环外可新购一套。**继2月6日放松通州区购房政策后，此次北京再次发文，提出允许以下居民家庭或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房（包括新建商品住房和二手住房）

：1、本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭），已在京拥有2套住房的；2、本市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；3.连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套住房的。其中，新购买商品住房位于通州区（不含台湖、马驹桥地区）的居民家庭或成年单身人士，还须为通州区户籍，或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。随着此次政治局会议重申坚持因城施策，预计后续更多核心城市限制性政策有望优化，更多去库存支持政策有望出台。

投资建议：受益政策提振与港股整体反弹，五一假期内房股表现较好，香港房地产II指数于5月2日、3日分别上涨3.0%与1.4%。尽管行业乐观情绪有所升温，但当下市场对于楼市何时企稳仍有分歧，行情的持续性仍有待政策支持的落地及行业基本面的验证。站在当前时点，我们为投资者提供两种策略建议，一是考虑地产板块尽管经历连续反弹，但机构持仓及个股市值仍处于历史低位、同时市场对房价下行及房企业绩担忧反应已逐步钝化，随着下半年基数回落，行业量价存在企稳的可能性，可以适度底仓布局；另一方面，考虑房价底部确认将存在反复，未上车或谨慎投资者仍可等待房价企稳右侧上车机会。个股方面，地产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，建材领域建议关注安全边际高（具备高股息或成长性）、且受益政策端改善的优质个股，例如海螺水泥、华新水泥、福莱特、旗滨集团、北新建材、伟星新材等。

风险提示：1）楼市修复不及预期风险；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3）房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等；4）建材行业格局出清低于预期风险：水泥与玻璃等产能过剩问题严重，若后续水泥错峰生产、玻璃冷修进度不及预期，叠加地产需求萎缩，将导致建材行业盈利进一步下行；3）建材企业应收账款回收不及时与坏账计提风险：若后续地产资金环境与房企违约情况未出现好转甚至恶化，将导致建材企业应收账款回收不及时、坏账计提压力增大。

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