

## 行业点评

## 深圳再松住房限购，一线政策陆续优化

## 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\*高库存城市控制供地，优化增量快速落地\*强于大市20240505

## 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：

5月6日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》（以下简称《通知》），从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化房地产政策。

## 平安观点：

- 政治局定调去库存，一线城市快速响应。**4月30号政治局会议强调“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”，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”，直面当下库存高企的痛点，政策定调更加务实。继北京调整住房限购政策，上海推行“以旧换新”后，本次深圳继2月7日放松限购后、分区优化限购政策，符合政治局会议因城施策、消化存量房产的定位，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。
- 优化非户籍及多孩家庭在部分区域限购政策、允许符合条件企事业单位购房、支持开展“收旧换新”和“以旧换新”。**根据《通知》，非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，可在上述区域再购买1套住房。其次，允许满足一定条件的企事业单位在上述区域购买商品住房，用于解决员工住房等需求。此外，《通知》强调支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业，收购换房人旧房时不受本市关于企事业单位、社会组织等法人单位购房政策的限制。市住房公积金管理中心将提供房屋交易便民服务，优化商品住房“带押过户”流程，提升房地产交易便利度。
- 深圳住房库存去化承压，二手房成交好于新房。**从近期成交看，据Wind数据，深圳4月商品住宅、二手住宅分别成交2355套、4171套，同比降30%、升31%。高挂牌与以价换量带动下，二手房成交表现好于新房。从库存情况看，据中指院统计，3月末深圳商品住宅出清周期达30.5个月；另据深圳房协统计，二手房在售房源量达60435套，创2022年5月以来新高。高库存背景下，《通知》有助于进一步降低购房门槛，提升房产交易的便利度，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进深圳楼市平稳健康发展。
- 投资建议：**近期北京、深圳、成都等地政策相继优化，但市场焦点仍在

于楼市何时企稳，短期地产板块行情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；5) 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