

## 首提消化存量房产，关注后续政策进展

强于大市 (维持)

——房地产行业快评报告

2024年05月06日

## 行业核心观点:

房地产行业修复仍曲折推进，基于此次政治局会议表态，我们认为后续政策端在围绕供给端以项目为主体的保交楼政策仍会持续推进、以房企为主体的融资端政策仍会获得支持；需求端核心城市尤其是一线城市限购、首付比例调降等政策仍值得期待，房贷利率调降预计仍有空间，近期北京、天津均出台了放松限购等政策，对于释放部分需求以及提振购房者信心具有重要意义；库存方面，预计未来围绕新房库存去化以及“以旧换新”等盘活库存类的政策或将逐步推出。此外，此次会议未提及“三大工程”，但是我们认为未来仍是重点支持方向。建议关注基本面优秀的房地产开发类头部企业超跌反弹机会、受益于“三大工程”以及基建投资稳增长的优质建材个股、地产产业链中低估值高股息类个股。

**事件：**（1）2024年4月30日，中共中央政治局召开会议，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。

## 点评:

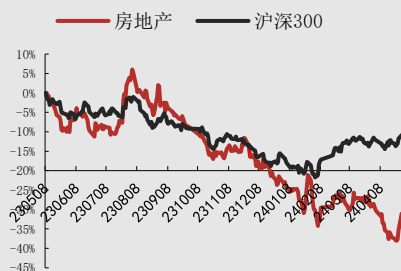
**坚持防范化解房地产行业风险，保交楼预计将持续获政策支持:**

从宏观角度看，房地产行业自2021年下半年开始下行至今历时近三年，房地产开发投资增速持续下行，目前仍承压，对宏观经济增长形成拖累；从微观主体看，大型房企暴雷等信用风险蔓延以及房价下降对购房者信心造成较大冲击，当前稳定房地产行业预期、防范化解行业风险仍是稳定并提振购房者信心的重要工作，保交楼是保民生、保障购房者权益的重要方面，预计未来政策端仍将积极支持保交付。

**提升住房品质，满足购房者需求：**此次会议在明确行业供求关系发生新变化的基础上，进一步明确需求端对于优质住房的需求方向，进一步确立行业由卖方市场转向买方市场，预计未来新增住房品质将持续提升。

**首提“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，未来或加强关于行业库存去化的相关政策，以进一步化解供求矛盾：**房地产行业供给端以及需求端政策持续不断，但至今并未扭

## 行业相对沪深300指数表现



数据来源：聚源，万联证券研究所

## 相关研究

城市融资协调机制取得新进展，央行表态加大金融支持住房供应体系力度

深圳、北京住房政策再优化，新房销售有所回暖

广州拟优化商品房预售审批，二手房成交环比延续涨幅

分析师：潘云娇

执业证书编号：S0270522020001

电话：02032255210

邮箱：panyj@wlzq.com.cn

转行业下行趋势，此次会议首次提出研究消化存量房产以及优化增量住房政策措施，我们认为未来围绕去库存方面的政策或有所加强，以此化解当前行业供求矛盾，实现新均衡。在行业供求基本面发生新变化的同时行业库存面临较大压力，在新房销售下滑下新房库存去化速度放缓，同时二手房存量供应增多，进一步分流新房销售需求。近期自然资源部发文要求严格落实“以需定供”，合理控制商品住宅去化周期较长城市的商品住宅用地供应。从土地供应端进行合理管控，进一步助力库存消化，预计未来关于库存去化的相关利好政策值得期待。

**风险因素：**政策支持力度不及预期、房地产行业修复不及预期、房地产行业信用风险超预期、房价持续下行等。

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

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。

## 证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街28号中海国际中心

深圳福田区深南大道2007号金地中心

广州天河区珠江东路11号高德置地广场