



## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

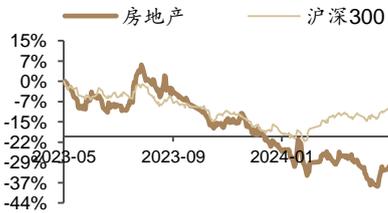
金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

### 研究助理

### 市场表现



### 相关研究

- 《房地产行业周报（2024.4.22-4.26）-多地新房二手成交持续改善，成都全面取消限购》，2024.4.30
- 《2024Q1 国家统计局房地产数据追踪-24Q1 销售未见明显改善，投资仍不乐观》，2024.4.16
- 《房地产行业周报（2024.4.7-4.14）-清明节后首周多地成交改善，居民中长期贷款同比少增》，2024.4.15
- 《构建房地产发展新模式系列报告一-当前形势下如何推进房地产良性发展新模式》，2024.4.9
- 《房地产行业周报（2024.3.25-3.31）-重点城市新房二手成交环比改善，深圳取消“7090”》，2024.4.3

# 消化存量和优化增量住房，构建房地产发展新模式

## 投资要点：

- 事件：**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。**强调统筹研究消化存量房产，优化增量住房的政策措施，构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。**
- 消化存量房产优化增量住房，后续支持政策或将跟进优化。**政治局会议从存量和增量角度，提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。对消化存量，截至2024年5月5日，超50城推出住房“以旧换新”政策，郑州、上海、深圳等重点城市均在其中。通过“以旧换新、卖旧买新”政策，打通一二手置换通道，实现存量房产去化。4月30日，北京发布《关于优化调整本市住房限购政策的通知》，调整优化五环外住房限购政策，助力北京五环外区域存量房源消化。另外，后期若通过二手房以旧换新、将部分存量商品房转化为保障房，既可增加保障房供应，又可带动更多存量房产去化。参考郑州“以旧换新、卖旧买新”细则，预计未来更多城市 and 平台参与到消化存量住房工作中，同时核心城市或将进一步调整限购政策，定向促进高库存区域存量去化。对优化增量住房，新建住房品质需要适应改善性需求，完善公共配套。此外，“三大工程”、“以旧换新、卖旧买新”、新型城镇化建设等相关政策逐步落地完善，有助于构建房地产发展新模式，推动房地产市场企稳回升。
- 金融支持地产责无旁贷，促进房地产健康发展。**政治局会议指出，继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业及金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。根据住建部数据，截至2024年3月底，各地推送的“白名单”项目中，有1979个项目共获得银行授信4690.3亿元，1247个项目已获得贷款发放1554.1亿元。建立城市房地产融资协调机制，有助于压实地方相关主体责任，落地解决改善融资环境，同时区分项目风险和公司风险，更加精准支持当地房地产项目融资，不盲目抽贷、断贷、压贷。同时，应更好地发挥贷款、债券和股权方面融资，支持优质房地产企业拓展融资渠道，盘活更多资金和资产，进一步促进房地产市场的健康发展。
- 积极稳妥化解房地产风险，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。**2023年12月，中央经济工作会议指出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。房地产融资协调机制、经营性物业贷可用于偿还存量房地产领域相关贷款和公开市场债券等政策，均有助于改善房地产企业融资环境，进而防范风险蔓延至金融部门及优质房企。
- 投资建议：**政治局会议强调统筹研究消化存量房产、优化增量住房的政策措施，从供给侧和需求侧带动房地产市场发展。通过“以旧换新”、城镇化改造等形式实现库存去化，增加高端住宅建设。建议关注：一是受益于城中村改造的相关标的，如城建发展、城投控股、天健集团、越秀地产等；二是土储布局高能级城市的开发商，如保利发展、招商蛇口、华润置地等；三是关注受益于“以旧换新、卖旧买新”新房二手置换的中介交易平台，如贝壳-W等。
- 风险提示：**商品房销售复苏不及预期；政策调控效果不及预期，资金投放不及预期

# 信息披露

## 分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

## 投资评级说明

类别	评级	说明
<b>1. 投资评级的比较和评级标准：</b> 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； <b>2. 市场基准指数的比较标准：</b> A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	买入	相对强于市场表现 20%以上；
	增持	相对强于市场表现 5%~20%；
	中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持	相对弱于市场表现 5%以下。
<b>行业投资评级</b>	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
	中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
	弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

## 法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。