

标配（维持）

杭州全面放开限购，政策力度较大提振市场情绪

房地产行业动态点评

2024年5月9日

分析师：何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-22177163

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

5月9日，杭州市发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》，全面取消限购。

点评：

根据杭州市发布的《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》，其中提到，全面取消住房限购。在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。在本市取得合法产权住房的非本市户籍人员可申请落户。购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。

整体来看，杭州作为高能级城市，全面放开限购，政策力度较大，提振市场情绪。杭州的楼市政策可谓持续加码优化。2023年10月杭州发布通知，将住房限购范围缩小为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区；2024年3月进一步全面放开二手房限购；5月再进一步全面放开限购。后续更多城市，特别是高能级城市进一步放开限购或出台更大力度的刺激楼市措施预期提升。

另一方面，近期全国多地也密集发布楼市优化政策。4月底成都出台通知，全面放开住房限购。北京市发布允许已拥有住房达到限购套数的居民家庭，到五环外新购一套住房。天津市发布，北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受天津市户籍居民购房政策，同时120平方米以上新建商品住房放开限购。深圳分区优化住房限购政策，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、社会保险缴交年限要求由3年调整为1年。全国多地也推出住房“以旧换新”政策。

中央层面，4月30日，中央政治局召开会议，提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。指出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。从中央到地方，楼市政策全面转向加大力度支持、扶持及刺激，消化存量房也成为重要任务之一。

从楼市基本面来看，当前销售恢复进程仍相对缓慢。根据统计局数据，2024年1—3月全国商品房销售面积同比下降19.4%，全国商品房销售金额同比下降27.6%。预计在楼市优化政策持续加码叠加，将能带动楼市销售的修复，特别在基数已经下降的基础上，后续几个月销售同比数据或能得到持续改善。

从二级市场来看，地产板块4月份以来出现持续下跌，年内累计跌幅也超12%，跌幅明显。整体我们认为，短期在政策持续提振之下，带来超跌反弹行情预计能有所延续。而后续楼市销售数据改善以及房企逐步化债完成，修复基本面及业绩，将能带动板块个股更持续的修复行情。

风险提示：楼市销售持续低迷，销售数据不理想；开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，债务违约持续出现；购房需求及信心持续不足。

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内

行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

证券研究报告风险等级及适当性匹配关系	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

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或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司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，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券股份有限公司研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22115843

网址：www.dgzq.com.cn