

## 房地产行业点评报告

# 517 地产新政点评：四部委联合发布多项重磅政策，力度空前确认政策拐点

增持（维持）

2024年05月18日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

### 投资要点

■ **事件：**5月17日，国务院举行政策例行吹风会，住建部、自然资源部、央行、金融监管总局有关领导介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况。本次一揽子新政涉及多个方面，是对4月30日政治局会议中房地产的最新定调：“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”的具体落实。

■ **3000亿再贷款支持政府收储商品房，消化库存改善供需关系。**央行将设立3000亿元保障性住房再贷款（利率1.75%，期限1年，可展期4次），鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，收购主体不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，预计将带动银行贷款5000亿元。此收储模式自2022年以来，在济南、苏州、郑州、青岛等多个城市就已开展过。根据统计局数据，2024年1-4月全国商品住宅销售单价为9978元/平，假设收购价格为市场价7-8折为6985-7982元/平，5000亿元至多能够收购的面积对应为6264-7159万方；占2023年全国商品住宅销售面积9.48亿方的6.6%-8.3%。截至2024年4月，我国商品住宅待售面积为3.91亿方，静态测算下，本次收储将使商品住宅待售面积下降16.0%-18.3%。

我们认为该政策将带来三方面利好：1）有效减少市场新房库存，改善供需关系，促进市场对房价预期的稳定；2）缓解被收储房企现金流压力，从而助力保交楼进程推进；3）为保障性住房供给提供增量，央行要求严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

■ **支持地方回收存量闲置土地，进一步控制未来潜在供给。**自然资源部表示支持地方按照“以需定购”原则，通过发行地方政府专项债，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。回收土地享受保障性住房税收优惠政策，土地使用权权利性质可以根据批准文件变更登记为划拨土地。我们认为回收闲置土地可以与政府收储政策形成合力，通过控制未来潜在供给进一步消化存量房产。

■ **首付比例下降，利率下限取消，地产信贷政策放松力度空前。**地产信贷政策主要包括三方面：1）全国首套、二套房最低首付比例分别下调5pct至15%、25%；2）取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限；3）自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。回顾历史两大地产放松周期，2008年周期商品房最低首付款比例调整至20%；2015年周期不限购城市首套房首付比例降至20%（限购城市为25%），二套房首付比例降至30%；两轮周期的房贷利率虽有下调但仍需不低于基准利率的0.7倍。本轮政策放松力度已超越前两轮周期。后续各城市预计将逐步落实信贷放松政策，居民购房资金门槛和利息成本都将有明显下降，有利于提振刚性和改善型住房需求，促进房地产市场稳步复苏。

■ **融资“白名单”应进尽进、应贷尽贷，地产风险有望得到有效控制。**会议指出要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。截至到5月16日，全国297个地级及以上城市已经建立了房地产融资协调机制，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

### 行业走势



### 相关研究

《中央调控思路转向，把握地产布局机会》

2024-05-16

《自然资源部政策点评：限制供给消化库存，积极落实政治局会议精神》

2024-05-06

- 投资建议：**四部委联合推出一揽子房地产政策，需求端：减少居民购房成本，推进保交楼工作提振居民信心；供给端：消化存量住宅控制未来潜在供应。两端政策有望形成合力促进房地产市场供需关系逐步恢复健康状态，稳定市场价格预期。随着政策的逐步落地推进，地产销售基本面有望触底企稳。推荐1)财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产、华润置地，建议关注：中国海外发展；2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股，建议关注：龙湖集团；3)物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。
- 风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延,流动性恶化超预期。

表1：2022年以来政府收储商品房政策一览

时间	城市	内容
2022/8/15	湖州	鼓励国有企业收购滞销房作为保障安置用房
2022/8/30	济南	济南城发集团公开收购 3000 套商品房作为租赁储备
2022/9/21	郑州	郑地租赁发布招标公告，公开收购 2 万套存量房源
2022/9/28	阿勒泰市	鼓励国有企业收购市场房源用于保障性住房
2022/10/13	苏州	拟对 6 个区及 4 个县市共 10 个板块回购约 1 万套新房
2023/5/7	福州	计划盘活 8000 套左右空置安置房，将之转化为保障性租赁住房或长租房，已落实 7000 套
2023/10/20	连云港	支持国有房地产企业通过收购、易地建设的方法筹集保障性住房
2023/12/31	天津	国开行发放 12.88 亿元贷款，用于支持购置存量住房用作保障性租赁住房
2024/1/8	青岛	青岛建融投资置业已获得银行 12.4 亿元贷款支持，用于收购 1032 套存量商品房作为租赁住房
2024/2/21	重庆	7 个项目，合计 4207 套房源
2024/5/15	杭州	临安区收储 10000 平方米
2024/5/16	大理	鼓励收购存量房作为保租房或人才住房

数据来源：各地方政府网站，东吴证券研究所

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所  
苏州工业园区星阳街 5 号  
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>