

行业点评

国常会再提去库存，稳市场趋势延续

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业深度报告*房地产*新一轮去库存背景、效果及展望——地产杂谈系列之五十五*强于大市20240527

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

1) 国常会听取关于当前房地产市场形势和下一步工作考虑的汇报；2) 广州市增城区新塘镇拟以“土地成本+建安成本”购买市场化商品房，作为广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）安置房源。

平安观点：

- **再次强调房地产业关系大局，提出继续研究储备新政策措施：**继“5.17”何立峰副总理在全国切实做好保交房工作视频会议上强调，要深刻认识房地产工作的人民性、政治性后，本次国常会再次指出，房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。会议同时提出，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施，后续财税（增值税、契税）等支持仍有空间。
- **降利率、降首付加速推行，新房回温仍待观察：**根据贝壳研究院统计，“5.17”新政落地后，5月百城首套房平均房贷利率环比下降12BP至3.45%、二套房环比下降26BP至3.9%，自2019年以来首次进入“3字头”。截至5月底，百城中超八成城市明确执行最低首套首付15%、二套首付25%，沪深首、二套首付比例最低20%、30%。楼市表现方面，50城新房新政后21天累计成交套数较前21天环比增长18.8%，但6月（截至7日）日均成交环比5月下降8.1%；20城二手房新政后21天累计成交套数较前21天环比增长16.7%，6月日均成交亦环比5月增长9.1%。房贷利率、首付比例下调，叠加房价下行，有望切实改善购房负担，但需注意更多需求可能流入价格调整较多的二手房市场，或带动其率先企稳。
- **要求扎实推进存量房产消化等工作，收储或加速落地：**近日广州市增城区新塘镇拟购买商品房作为安置房，房源交易单价以评估方式确定，采用成本法评估，原则上为“土地成本+建安成本”。我们认为收储参与各方（地方政府、开发商、商业银行）诉求不一，对收购价格、对象存在不同倾向。但考虑保障房需求主要集中在一二线，意味收储将以一二线为主，银行在信贷投放压力叠加一二线风险较小背景下或不局限前期开发贷项目，开发商可能折价出售公寓或较差住宅，地方国企在价格控制下可能通过招标完成收储，实现三方利益平衡，增城“土地成本+建安成本”平价收购方式或难大规模推广。测算全国范围收储或需万亿资金（详见报告《新一轮去库存背景、效果及展望》），但若仅考虑一二线主场，5000亿收储资金或相对充足，持续关注收储进展。
- **投资建议：**本次国常会再次强调房地产业关系大局，着力推动已出台政策落地见效，同时要求继续研究储备新政策。当前地产板块连续三周调整，但势能持续减弱，当下坚守投资者或基于销售复苏信心、或基于政

府稳楼市信心。本次国常会表态有望进一步提振坚守者持有信心，短期建议保持仓位、高低切换，持续跟踪6月重点城市及房企销售表现。个股建议关注有出售资源和意愿、低PB的深圳国企万科A，以及具备基本面支撑、估值修复空间仍大的央国企，如保利发展、越秀地产、中国海外发展等。

- **风险提示：**1) 政策持续呵护不及预期风险；2) 楼市修复不及预期风险；3) 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。

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