



政策周报第 17 期

宏观专题研究报告
证券研究报告

宏观经济组

分析师: 赵伟 (执业 S1130521120002)
zhaow@gjzq.com.cn

联系人: 侯倩楠
houqiannan@gjzq.com.cn

地方“收储”的最优解?

针对地产高库存, 5月以来各地收购存量房政策频出。地方“收储”有哪些模式, 背后有何考量? 系统梳理, 供参考。

一问: 地方“收储”的最新进展? 可分为“租赁机构收购”、“转化为保障房”、“拆迁安置”等模式

“消化存量”、“优化增量”的政策指引下, 多地加快推动存量住房收购, 梳理各地不同机制, 可大致分为“租赁机构收购模式”、“转化保障房模式”、“拆迁安置模式”三类。

“租赁机构收购模式”重庆最为典型。年初在央行租赁住房贷款支持计划下, 重庆地方国有租赁企业就已收购 4000 多套存量商品房转为租赁房, 收购项目资本金来源为住房租赁基金及租赁住房贷款支持计划相关贷款。4月政治局会议政策指引下, 重庆国有租赁企业于5月上旬再度发布公告, 向房企批量征收存量房以增加长租房等供给。

“转化保障房模式”相对普遍, 多地采取该模式收购存量房。随着保障房体系建设加速推进, 租赁型和配售型保障房均是存量房的可转换对象, 其资金来源或包括财政资金支持、国有企业自筹、开发贷款、专项债等; 而保障房项目收益除了“保本微利”的租金与购房款外, 保障性租赁住房 REITs 也为保障性租赁住房企业提供了退出渠道。

“拆迁安置模式”在广州率先落地, 为收购存量商品房用于对拆迁人的实物安置。例如, 广州城中村改造项目采取的房票安置, 将城中村居民的回迁用地安置需求通过房票转化为对当地新建商品房的需求。5月底, 广东增城区新塘镇发布公告, 向房企集中购买复合条件的住宅房源, 作为当地铁路项目的安置房源。

二问: “以需定购”视角看三类收购模式? 需求空间或由当地人口、居住情况、城中村规模等决定

需求视角看, “租赁机构收购模式”及“转化为保障房模式”适合住房自有率较低、人口持续增长的地区。七普数据显示, 重庆、四川等 18 个地区家庭住房自有率低于 85%; 且从近十年各地常住人口净流入规模来看, 广州、成都、深圳等居于前列。较低的家庭住房自有率及大规模的人口净流入均指向当地住房租赁需求和保障房需求空间较大。

“转化为保障房模式”或更适合房价收入比较高、保障房体系亟待完善地区。七普数据显示, 广东、北京、上海、浙江等房价收入比较高地区, 家庭住房自有率不足 65%, 且公租房占比在 5% 及以下。同时, 2024 年四大一线城市及杭州、武汉、成都等核心二线城市保障房建设计划规模较大, 其收购存量房转化保障房需求或相对更大。

“拆迁安置模式”适合城中自建房较多及城中村改造等项目较多的地区。以城中自建房占比衡量其拆迁安置潜在规模, 则湖南、广西、河南拆迁安置潜在规模较大、城中自建房比例超 16%; 从 2024 年各地城中村改造规模来看, 重庆、成都城中村改造项目数量较多, 广州、成都城中村改造首批授信额度较高, 或指向其收购存量房进行安置空间更大。

三问: 成本收益视角看三类收购模式? 租赁、保障房收购或需贴息等支持, 安置收购收益考量较少

“转换为保障房模式”或需财政贴息或折价收购才能满足项目成本收益自平衡。相比商品房建设, 保障房建设用地通常采用土地划拨模式, 其土地成本多为安置补偿支出, 或明显低于商品房建设用地的“招拍挂”成本。因此在考虑不新增地方隐债下, 收购商品房用作租赁型保障房或需财政贴息或折价收购, 用作配售型保障房或需折价收购。

“租赁机构收购模式”若要平衡成本和收益, 或需中央财政对收储项目贷款贴息, 或因地制宜根据各地不同租金收益率水平对存量房进行折价收购。2023 年 50 城平均租金回报率为 2.2%, 假使租赁公司收购存量房项目收益满足 3.75% 的企业贷款加权平均利率成本, 则或需财政贴息 1.5% 以上, 或对存量房折价六成收购。

与“转换为保障房模式”和“租赁机构收购模式”不同, “拆迁安置模式”对收购存量房收益考量较少, 收购规模或取决于项目建设及土地出让情况。专项债投向中, 除棚户区、老旧小区改造外, 产业园建设、交通基础设施建设等也可能涉及拆迁安置; 而土地出让支出中约六成为安置补贴, 因此土地出让情况或也一定程度体现当地的拆迁安置需求。

风险提示:

经济复苏不及预期, 政策落地效果不及预期。



内容目录

1、地方“收储”的最优解？	4
1.1、一问：地方收购存量房的最新进展？	4
1.2、二问：“以需定购”视角看三类收购模式？	6
1.3、三问：成本收益视角看三类收购模式？	8
2、政策跟踪	10
2.1、国常会提出继续研究储备新的去库存、稳市场政策	10
2.2、汽车以旧换新补贴预算下发	11
2.3、超长期特别国债各地部署新动态	11
2.4、全国住房公积金 2023 年数据公布	12
2.5、苏州等地“因地制宜”进一步出台稳地产政策	12
风险提示	13

图表目录

图表 1：2024 年初以来地方收购存量房的三种模式	4
图表 2：“租赁机构收购模式”示意图	5
图表 3：“转化保障房模式”示意图	5
图表 4：“拆迁安置模式”示意图	6
图表 5：七普数据中各地居民住房自有率	6
图表 6：近十年部分常住人口净流入排名靠前城市	6
图表 7：2024 年部分城市房价收入比	7
图表 8：七普各地自有住房比例及公租房比例	7
图表 9：部分城市 2024 年保障房建设计划	7
图表 10：七普数据中城市居民自建房比例	8
图表 11：部分城市 2024 年保障房建设计划	8
图表 12：过往保障房建设相关支出来源	8
图表 13：土地成交面积及成交均价情况	8
图表 14：2023 年 50 城租金回报率	9
图表 15：保交楼、房企纾困、租赁住房相关再贷款工具	9
图表 16：中央财政贴息可与央行再贷款政策配合	9
图表 17：地方专项债投向	10
图表 18：2024 年地方新增专项债提前批额度	10
图表 19：土地出让支出中八成为安置补助等成本支出	10



图表 20: 近一年各能级城市建设用地成交情况.....	10
图表 21: 国常会提及“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”.....	11
图表 22: 汽车以旧换新中央财政补贴分配.....	11
图表 23: 各地超长期特别国债部署新动态.....	12
图表 24: 2015-2023 年住房公积金实缴人数趋势.....	12
图表 25: 2016-2023 年公积金新开户人数占比趋势.....	12
图表 26: 苏州等地“因地制宜”进一步出台稳地产政策.....	13



1、地方“收储”的最优解？

1.1、一问：地方收购存量房的最新进展？

“消化存量”、“优化增量”的政策指引下，多地加快推动存量住房收购，梳理各地不同机制，可分为“租赁机构收购模式”、“转化为保障房模式”、“拆迁安置模式”三类。“租赁机构收购模式”为租赁机构向开发商收购存量商品房，用于增加租赁住房房源等；“转化保障房模式”为地方政府组织地方国企向开发商或居民收购存量新建商品房或二手房，用作租赁型保障房或配售型保障房等；“拆迁安置模式”则为城中村改造、铁路建设等涉及拆迁安置项目，通过购买存量商品房来代替拆迁安置房建设。

图表1：2024年初以来地方收购存量房的三种模式

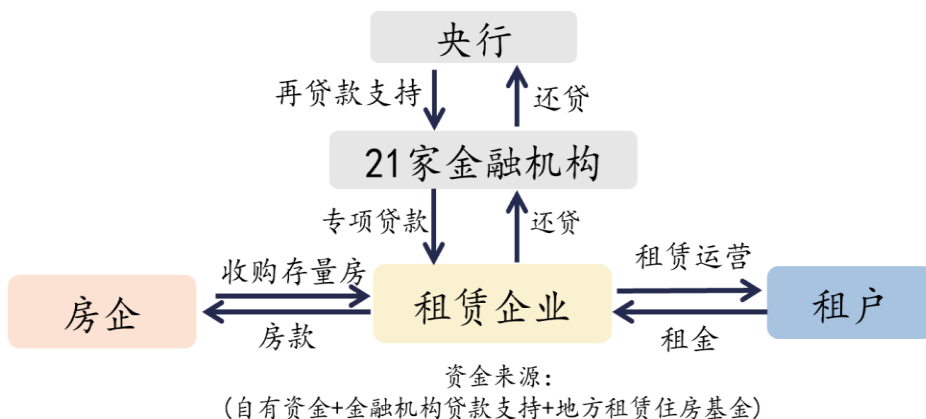
类型	时间	地区	主要内容
租赁机构收购	2024/2/20	重庆	重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购7个项目，合计4207套房源，集中在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院（医院）区等“一点四区”人口聚集区...
	2024/5/9		（重庆嘉寓房屋租赁公司）为贯彻落实重庆市政府关于开展租赁住房贷款支持计划试点工作要求，增加公租房及长租房供给，现面向全市征集市场化批量收购商品房用于租赁住房房源。
	2024/5/28	广州	鼓励规模化租赁机构收购存量商品住房。
转化保障房	2024/4/1	郑州	通过国有保障房运营公司收购一部分区域位置、教育等产业配套优越的二手住房，丰富保障性租赁住房供应...：郑州城市发展集团有限公司（政府指定作为收购主体，以下简称收购主体）收购二手住房...全年计划完成5000套。
	2024/5/14	杭州临安	经临安区人民政府研究决定，在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房...房源以整幢作为基本收购单位，同时单套建筑面积不超过70m ² ...本次收购房源面积原则不超过10000平方米，现房或一年内具备交付条件的期房...
	2024/5/15	云南大理州	房去化周期超过24个月的，除产业园区内部配套和离县城（主城区）较远的镇区外，不再新建保障性租赁住房，鼓励采取“以购代建”方式筹集保障性租赁住房房源...
	2024/5/27	昆明	拟由市属国有企业在部分行政区域征集已建成未出售的商品住房用作保障性住房。
	2024/6/2	苏州	坚持“以需定购”，组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房。
拆迁安置	2024/5/9	云南楚雄州	有序引导重大工程搬迁人口、生态搬迁人口、地质灾害点搬迁人口等向城镇集中安置。大力推动货币化安置、房票安置等多元化安置方式，采取“以购代建”方式采购商品房源作为安置房源。
	2024/5/15	云南大理州	城市更新、城中村改造等项目除改建地段或就近地段可提供存量房屋进行房屋产权调换的，优先采取市场购买安置...
	2024/5/30	广州增城	广州市增城区新塘镇发布《关于广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）征集符合条件商品性安置房源报名的公告》，提及拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企）。

来源：各地政府网站、国金证券研究所

“租赁机构收购模式”重庆最为典型。年初在央行租赁住房贷款支持计划下，重庆地方国有租赁企业就已收购 4000 多套存量商品房转为租赁房，收购项目资本金来源为重庆建渝住房租赁基金，同时配套租赁住房贷款支持计划相关贷款。4 月政治局会议政策指引下，重庆国有租赁企业于 5 月上旬再度发布公告，向房企批量征收存量房以增加长租房等供给。



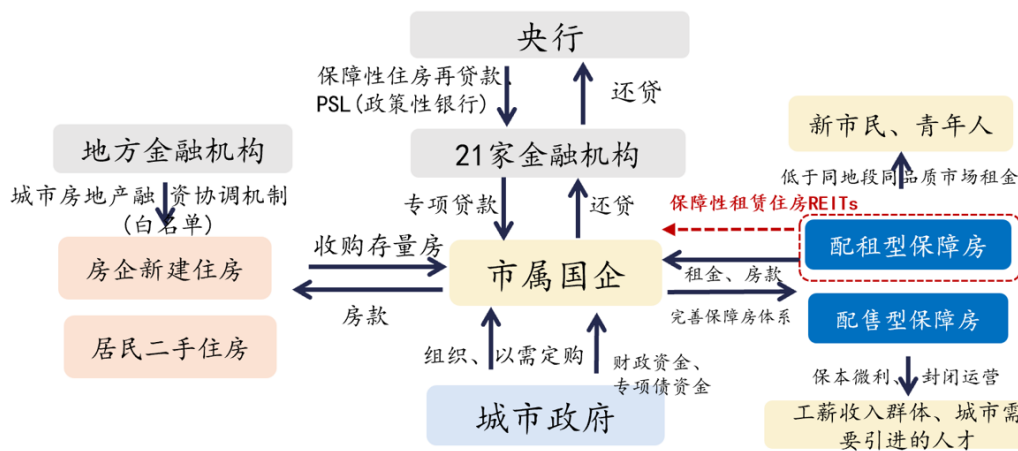
图表2：“租赁机构收购模式”示意图



来源：国金证券研究所

“转化为保障房模式”则更加普遍，郑州、杭州等多地收购存量房均采取该模式。随着保障房体系建设加速推进，租赁型和配售型保障房均是存量房的可转换对象，其建设资金来源或包括中央及地方财政资金支持、国有企业自筹、政策行开发贷款、专项债等。且保障房项目收益除了“保本微利”的租金与购房款外，保障性租赁住房REITs也为保障性租赁住房企业提供了退出渠道。4月，郑州已组织国有保障房运营机构收购二手住房用作保障性租赁住房及人才房，全年预计收购5000套；5月，杭州临安区政府公示2024年面向房企收购不超过一万平方米的现房或一年内具备交付条件的期房，用作公共租赁住房。

图表3：“转化保障房模式”示意图

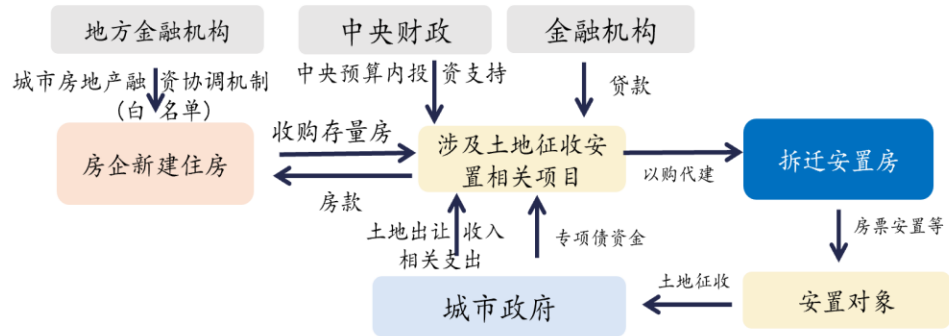


来源：国金证券研究所

“拆迁安置模式”在广州率先落地。各类涉及土地征收、房屋拆迁的项目通常会被征收人及拆迁人进行拆迁安置，包括货币安置、实物安置等。“拆迁安置模式”收购现有存量商品房来代替拆迁安置房建设。例如，广州城中村改造项目采取的房票安置，即将城中村居民的回迁用地安置需求通过房票转化为对当地新建商品房的需求。5月底，广东增城区新塘镇发布公告，向房企集中购买复合条件的住宅房源，作为当地铁路项目的安置房源。



图表4：“拆迁安置模式”示意图



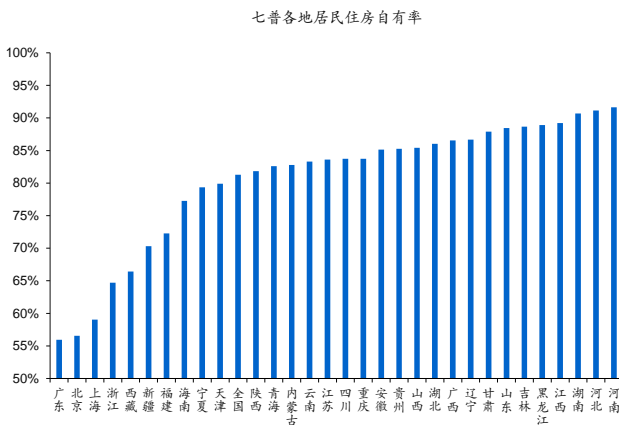
来源：国金证券研究所

1.2、二问：“以需定购”视角看三类收购模式？

以需定购指引下，地方选择收购存量房模式可能依据当地租金回报率、房价收入比、人口、住宅自有率等因素来因地制宜。

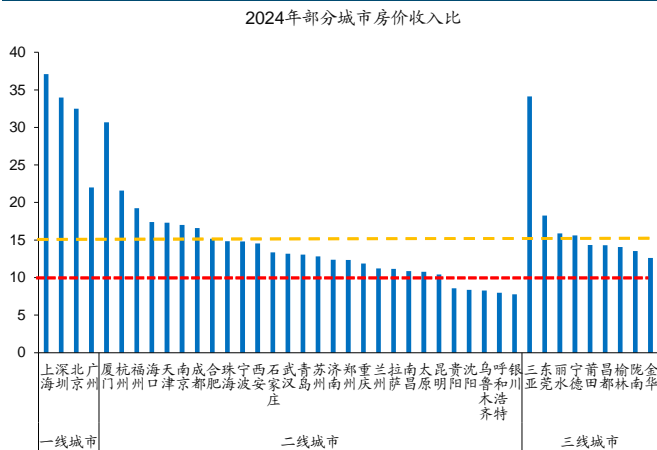
需求视角看，“租赁机构收购模式”及“转化保障房模式”适合住房自有率较低、人口持续增长的地区。2020年第七次人口普查数据显示，重庆、四川、江苏等18省及直辖市家庭住房自有率低于85%，广东、北京、上海家庭住房自有率甚至在六成以下。而从近十年各地常住人口净流入规模来看，广州、成都、深圳、西安、杭州位列前五，2014-2023年人口净流入规模均超350万人。较低的家庭住房自有率和大规模的人口净流入均指向当地住房租赁需求和保障房需求空间较大。

图表5：七普数据中各地居民住房自有率



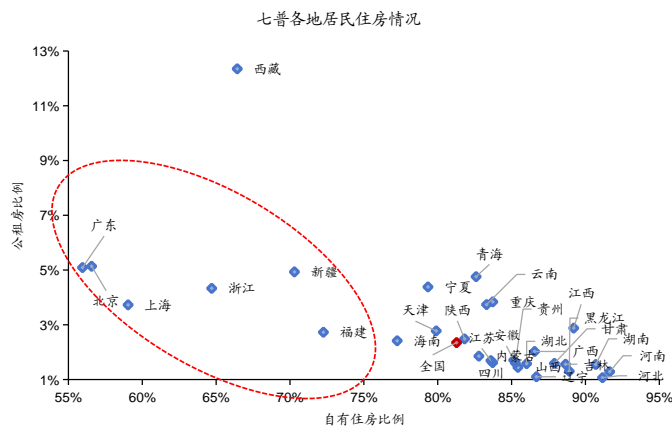


图表7: 2024年部分城市房价收入比



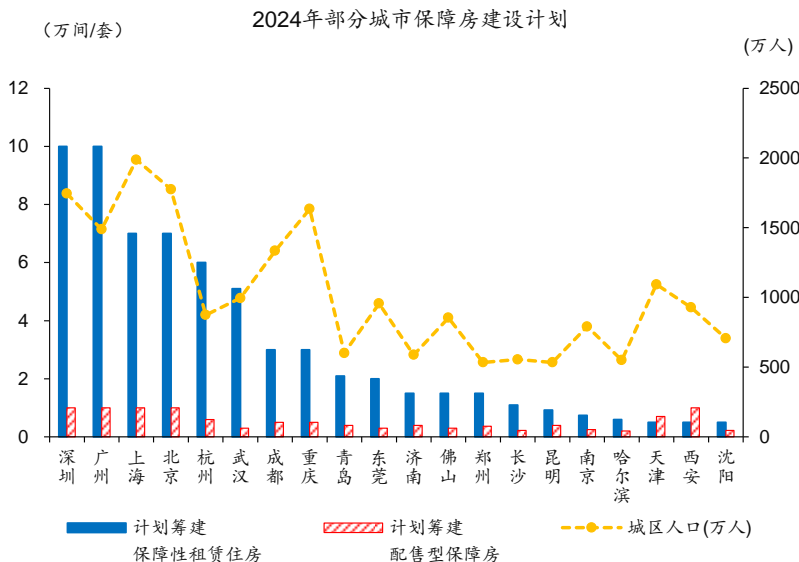
来源: 聚汇数据、国家信息中心宏观经济与房地产数据库、统计局、国金证券研究所

图表8: 七普各地自有住房比例及公租房比例



来源: 统计局、国金证券研究所

图表9: 部分城市2024年保障房建设计划

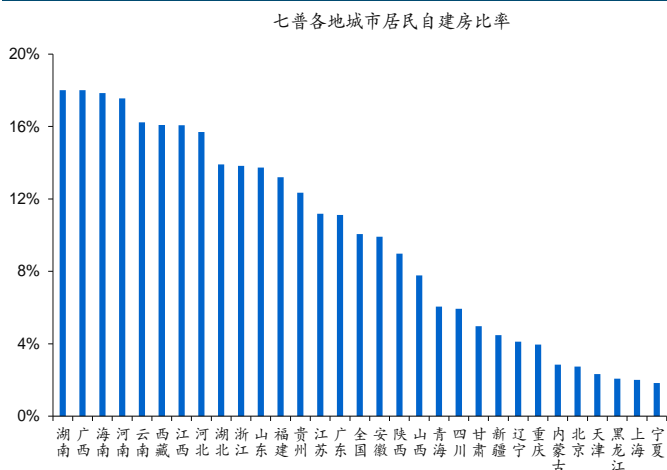


来源: 统计局、公开资料整理、国金证券研究所

“拆迁安置模式”适合城中村改造等项目较多、城镇自建房较多的地区。拆迁安置需求通常在涉及城中村改造以及土地征收等项目。以各地城中居民自建房大致衡量其拆迁安置潜在规模可得, 中西部地区的湖南、广西、河南拆迁安置潜在规模较大、城中居民自建房比例超16%; 东部地区的海南、浙江、山东等城中居民自建房比例超12%, 福建、江苏、广东城中自建房占比亦超全国10%的平均水平。类似地, 从各地披露2024年城中村改造项目数量来看, 重庆、成都、郑州城中村改造项目数量较多, 广州、成都、济南城中村改造首批授信额度较高, 或意味着其收购存量房进行拆迁安置需求空间较大。

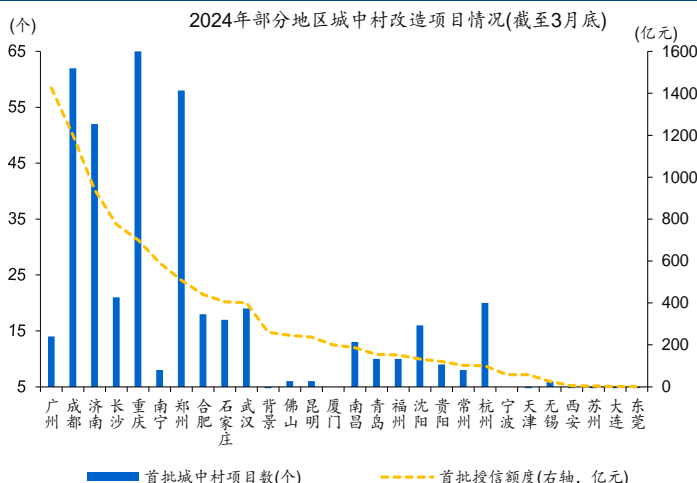


图表10：七普数据中城市居民自建房比例



来源：统计局、国金证券研究所

图表11：部分城市 2024 年保障房建设计划

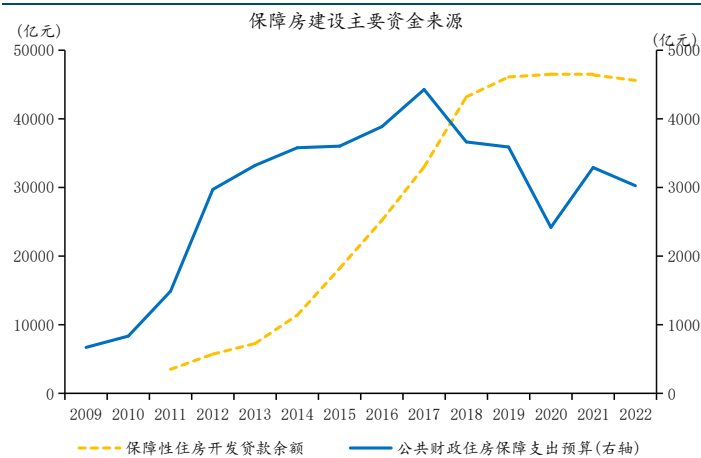


来源：公开资料整理、国金证券研究所

1.3、三问：成本收益视角看三类收购模式？

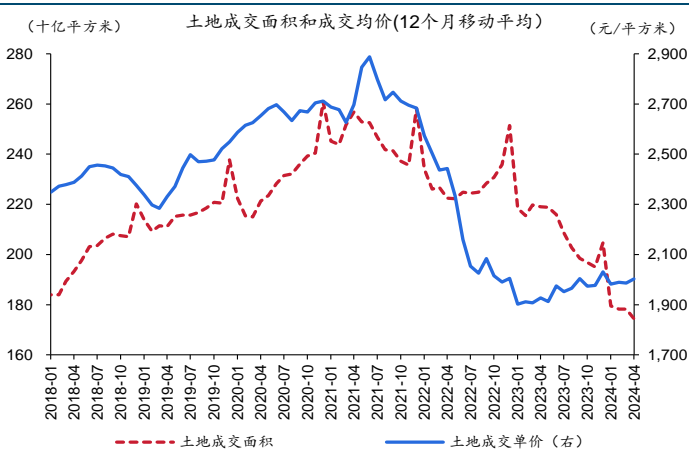
成本收益视角看，“转换为保障房模式”和“租赁机构收购模式”或需财政贴息或折价收购才能满足项目成本收益的自平衡。保障房项目资金主要来源于财政资金等做资本金，专项债、信贷资金等配套资金支持。与商品房建设不同，保障房建设用地通常采用土地划拨模式，其土地成本多为安置补偿支出，或明显低于商品房建设用地采用的“招拍挂”模式成本。因此在考虑不新增地方隐债，且“保本微利”原则下，收购商品房用作租赁型保障房或需财政贴息或折价收购，用作配售型保障房或需折价收购。

图表12：过往保障房建设相关支出来源



来源：Wind、国金证券研究所

图表13：土地成交面积及成交均价情况



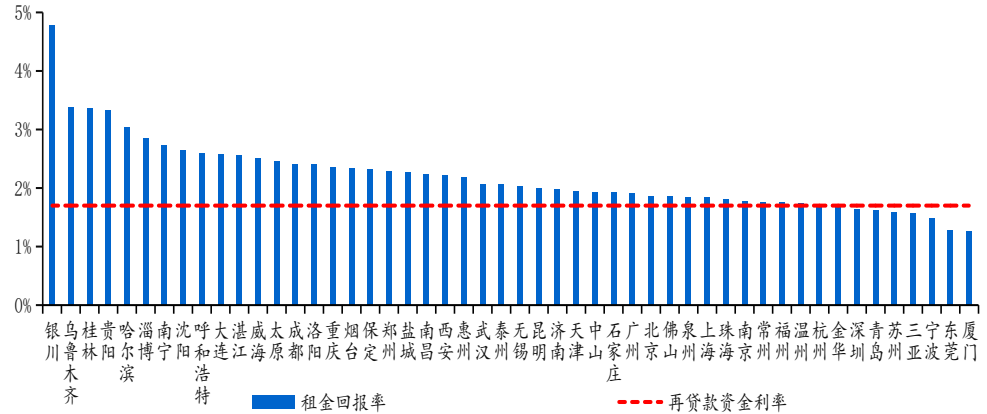
来源：CEIC、国金证券研究所

2023 年 50 城租金回报率来显示，仅 11 城租金回报率高于 2.5%，近半数城市租金收益率低于 2%。考虑 2024 年一季度企业贷款加权平均利率为 3.75%，“租赁机构收购模式”若要平衡成本和收益，或需中央财政对收储项目贷款贴息，或因地制宜根据各地不同租金收益率水平对存量房进行折价收购。例如，2023 年 50 城平均租金回报率为 2.2%，租赁公司收购存量房项目收益若要满足 3.75% 的企业贷款加权平均利率成本，则或需财政贴息力度 1.5% 以上，或对存量房折价六成收购。



图表14: 2023年50城租金回报率

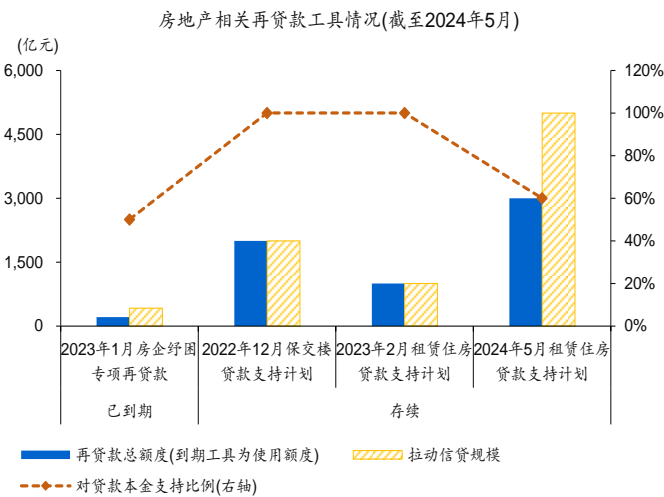
2023年50城租金回报率



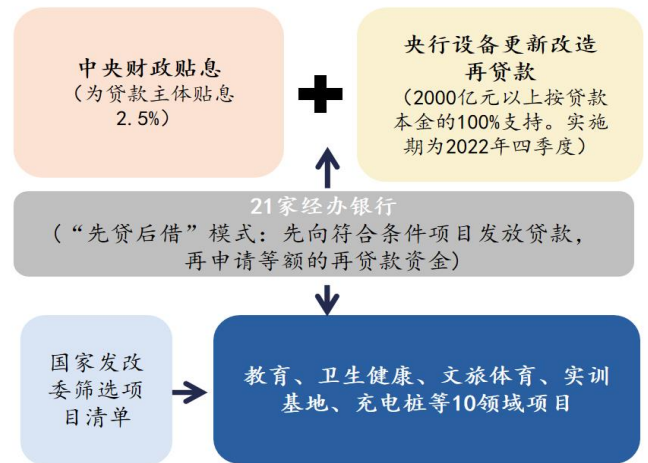
来源: 诸葛找房, 国金证券研究所

图表15: 保交楼、房企纾困、租赁住房相关再贷款工具

图表16: 中央财政贴息可与央行再贷款政策配合



来源: 中国人民银行、国金证券研究所

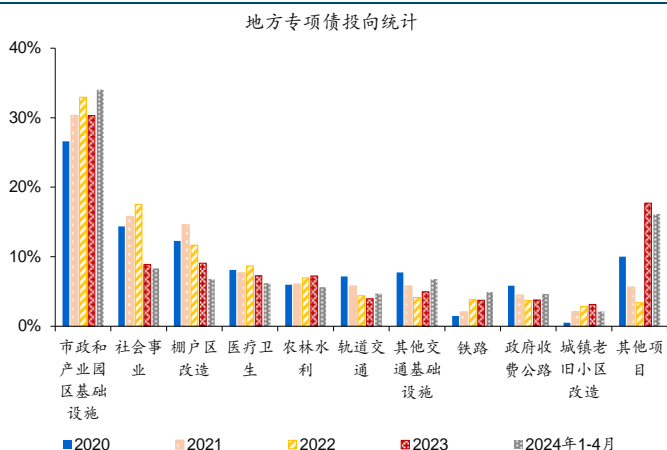


来源: 中国政府网、国金证券研究所

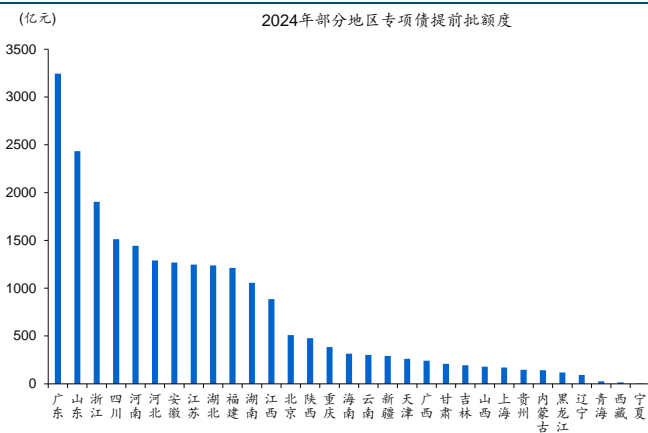
与“转换为保障房模式”和“租赁机构收购模式”不同，“拆迁安置模式”对收购存量房项目收益考量较少，收购规模多取决于项目建设情况及土地征收情况。“拆迁安置模式”下，收购存量房的安置成本计入土地成本及项目成本，因而该模式无需考量收购存量房项目收益，收购规模或取决于地方项目建设规模及土地出让收入情况。从地方专项债投向来看，除棚户区改造、老旧小区改造外，产业园建设、交通基础设施建设等也可能涉及拆迁安置。而从2015年地方国有土地出让支出结构看，约六成为安置补贴被征地的农民及职工，因此土地成交及收入情况或也在一定程度上体现当地的拆迁安置需求。



图表17: 地方专项债投向



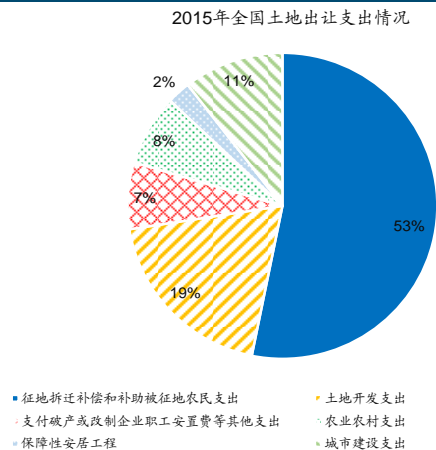
图表18: 2024年地方新增专项债提前批额度



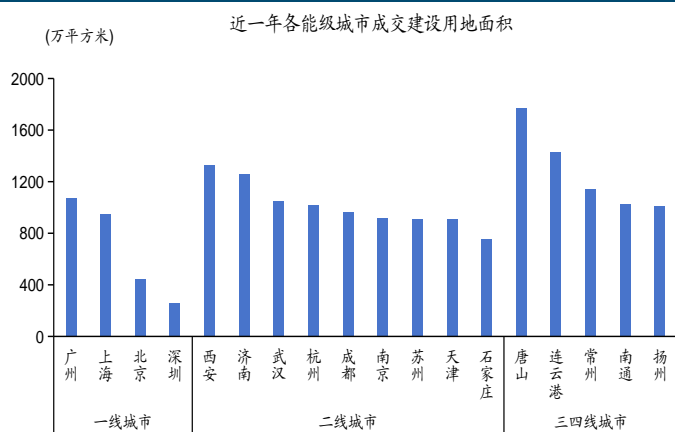
来源: 中国债券信息网、国金证券研究所

来源: 企业预警通、国金证券研究所

图表19: 土地出让支出中八成成为安置补助等成本支出



图表20: 近一年各能级城市建设用地成交情况



来源: 中国政府网站、国金证券研究所

来源: 中指数据、国金证券研究所

经过研究, 我们发现:

(1) 地方“收储”模式可大致分为“租赁机构收购模式”、“转化为保障房模式”、“拆迁安置模式”三类。“租赁机构收购模式”为租赁机构向开发商收购存量商品房, 用于增加租赁住房房源等; “转化为保障房模式”为地方政府组织地方国企向开发商或居民收购存量新建商品房或二手房, 用作租赁型保障房或配售型保障房等; “拆迁安置模式”则为城中村改造、铁路建设等涉及拆迁安置项目, 通过购买存量商品房代替拆迁安置房建设。

(2) 需求视角看, “租赁机构收购模式”及“转化保障房模式”适合住房自有率较低、人口持续增长的地区, 如广州、成都、深圳、西安等。“转化保障房模式”或更适合房价收入比较高、保障房体系亟待完善地区, 如广东、北京、上海、浙江等。“拆迁安置模式”适合城镇自建房较多、城中村改造等项目较多的地区, 如广州、成都、济南等。

(3) 成本收益视角看, “转换为保障房模式”和“租赁机构收购模式”或需财政贴息或折价收购才能满足项目成本收益自平衡。与“转换为保障房模式”和“租赁机构收购模式”不同, “拆迁安置模式”下, 收购存量房的安置成本计入土地成本及项目成本, 因而该模式无需考量收购存量房项目收益, 且其收购规模或取决于项目建设规模及土地出让收入情况。

2、政策跟踪

2.1、国常会提出继续研究储备新的去库存、稳市场政策

上周, 国务院常务会议召开, 聚焦促进创业投资高质量发展支持政策举措, 地产去库存、稳市场政策等。继5月17日国新办吹风会, 国常会本次再度提及了“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”, 强调具体包括对存量房产、土地消化与盘活等工作要拓宽思路、扎实推进, 对促进房地产市场健康发展, 要加快构建房地产发展新模式, 完善“市场



+保障”住房供应体系，改革相关制度等。

图21：国常会提及“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”

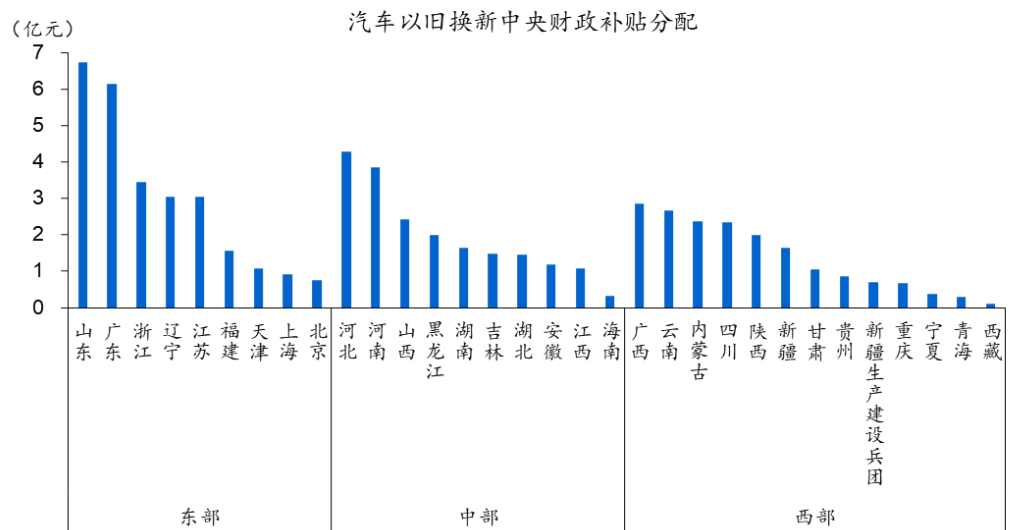
时间	会议	主要内容
2024/6/7	李强主持召开国务院常务会议研究促进创业投资高质量发展的政策举措等	<p>要围绕“募投管退”全链条优化支持政策，鼓励保险资金、社保基金等开展长期投资，积极吸引外资创投基金，拓宽退出渠道，完善并购重组、份额转让等政策，营造支持创业投资发展的良好生态。要针对创业投资特点实施差异化监管，落细税收优惠政策，支持专业性机构发展，处理好政府性基金和市场化基金关系，充分发挥创业投资及早、投小、投硬科技作用。</p> <p>要充分认识房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。要加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”住房供应体系，改革相关基础性制度，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>要持续优化参保结构、提高参保质量。要进一步开放放宽参保户籍限制、放宽职工医保个人账户共济范围，建立连续参保、基金零报销激励机制，设置固定等待期和变动等待期，改进医保管理和医疗服务，切实增强群众参保获得感、就医便利度。</p> <p>要稳妥推进存量公司出资期限调整等政策落地，指导公司规范股东依法履行出资义务，优化登记注册服务，做好政策宣传解读，持续打造一流营商环境。</p>

来源：中国政府网站、国金证券研究所

2.2、汽车以旧换新补贴预算下发

6月4日，财政部发布《关于下达2024年汽车以旧换新补贴中央财政预拨资金预算的通知》，用于2024年汽车以旧换新中央财政补贴资金预拨。此次补贴年度资金总额约为112亿元，中央资金64.4亿元，地方资金47.6亿元。同时要求全年报废汽车回收量达到378万辆的数量绩效目标。补贴分配上，东部、中部、西部地区分别为26.7、19.7、17.2亿元，3个地区中获得预拨资金最多的为东部地区，3个地区中获得预拨资金最多的区域分别为山东、河北和广西，获得预拨资金最少的区域分别为北京、海南、西藏。

图22：汽车以旧换新中央财政补贴分配



来源：财政部、国金证券研究所

2.3、超长期特别国债各地部署新动态

近期，四川、北京等地召开会议，强调积极争取超长期特别国债支持。5月下旬，四川省召开专题会议，研究超长期特别国债支持“两重”建设工作。会议强调最大程度争取好、使用好超长期特别国债。对国债投向项目分出轻重缓急、明确优先重点、注重投资效益，



特别要突出能源安全、燃气管网及城市地下综合管廊建设、地灾高风险区县城避险搬迁等领域，以及“卡脖子”技术攻关和人工智能、绿氢、低空经济等新质生产力重点产业发展。

图表23：各地超长期特别国债部署新动态

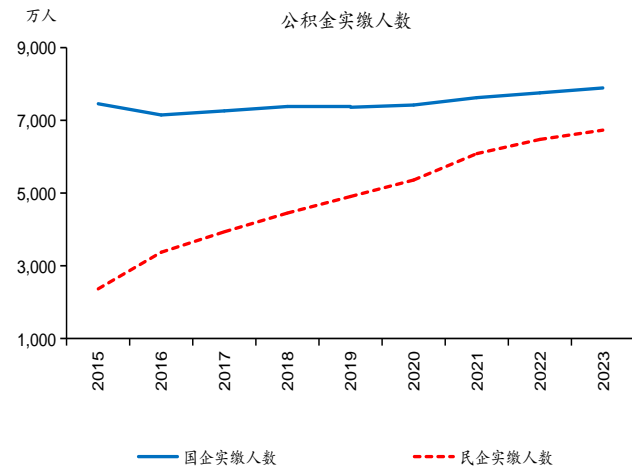
地区	时间	名称	内容
四川省	2024/5/25	省专题会议	会议强调，要全力争取第一批项目获得最大支持，抓紧做好第二批项目申报工作。要最大程度争取好、使用好超长期特别国债。会议要求，要提高工作精准度，对项目分出轻重缓急、明确优先重点、注重投资效益，特别要突出能源安全、燃气管网及城市地下综合管廊建设、地灾高风险区县城避险搬迁等领域，以及“卡脖子”技术攻关和人工智能、绿氢、低空经济等新质生产力重点产业发展
天津市	2024/5/29	市委常委会议	领会把握谋划实施“两重”建设项目的重要要求，用好超长期特别国债等政策，高质量做好支持国家重大战略实施和重点领域安全能力建设各项工作
2	2024/6/4	市委月度工作点评会	房山区充分利用国债支持资金推进灾后恢复重建，受损公路、学校、医疗机构等如期修复。积极争取超长期特别国债支持，用好真抓实干奖励政策，支持各区加快推进重大项目建设。
	2024/6/4	市政府常务会议	管好用好增发国债资金，主动与国家部委沟通对接，积极争取超长期特别国债支持。
北京市	2024/6/4	规划自然资源委怀柔分	高效推进超长期特别国债项目规划前期手续工作。对拟申报超长期特别国债项目提前研判、分类施策，针对需要提前核发规划意见的项目统筹梳理，集中函告规划意见，已完成安佳医院等重点项目规划意见核发

来源：地方政府官网、国金证券研究所

2.4、全国住房公积金2023年数据公布

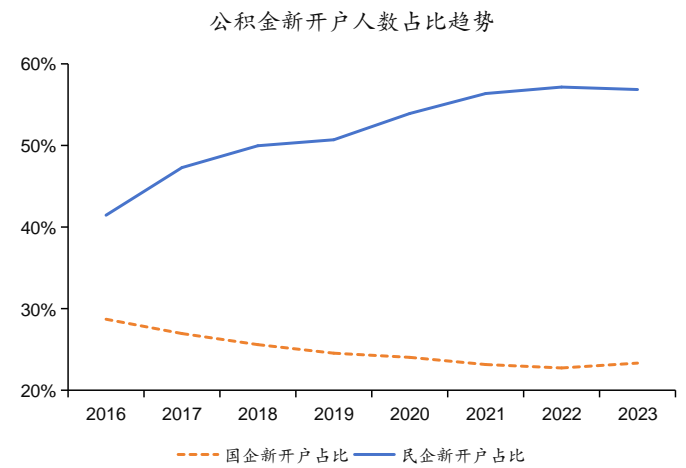
5月31日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2023年年度报告》(以下简称《报告》)，全面披露了2023年全国住房公积金运行情况。从报告数据来看，2023年新开户职工共计2017.11万人，其中中国企的新开户职工人数占比为23%，民企的新开户职工人数占比为57%；从历年的新开户人数占比趋势来看，民企占比逐年上升，已经成为吸纳就业、缴纳住房公积金的重要组成部分。

图表24：2015-2023年住房公积金实缴人数趋势



来源：住建部、国金证券研究所

图表25：2016-2023年公积金新开户人数占比趋势



来源：住建部、国金证券研究所

2.5、苏州等地“因地制宜”进一步出台稳地产政策

上周，苏州发布16条相关举措，包括住房供给、配套服务、降低成本等方面，以促进房地产市场平稳健康发展。其中，针对改善供给，建立“市场+保障”住房供应体系、制定“以需定购”、确立入市地块产品类型等；针对优化服务，建立房地产项目“白名单”制度，给白名单上的企业给予相应政策支持，另外赋予开发企业更多自主权等；针对降低成本，主要体现在放松限购落户制度、购房补贴和下调贷款利率等。



近期，沈阳和佛山均推出了“租房即可落户”的政策，进一步激活购房需求。重庆的“换新购”补贴可能以货币或者消费券的形式发放，胶州推出“团购”和“共有人才房政策”，长沙等城市鼓励房企推出“无理由退定”的服务。

图表26：苏州等地“因地制宜”进一步出台稳地产政策

地方地产政策				
地区	时间	政策	概述	重要内容
沈阳	2024/5/1	沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市进一步促进外来人口落户若干政策措施的通知	落户政策极大放松	在我市城镇地区租赁住房的外地居民，其本人及近亲属可在我市落户。在沈就读大学生，其本人及近亲属可在我市落户。
佛山	2024/5/13	佛山市人民政府办公室关于稳定居住就业入户事项调整的通知	租房即可落户	在本市持有合法产权住宅房屋，或在本市合法稳定就业满3年（连续缴纳社会保险满3年，或连续经商满3年，可互叠加）并有合法稳定住所（含租赁）的非本市户籍人员，可以申请入户，共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。
重庆	2024/5/20	重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于支持刚性和改善性购房需求的通知	“换新购”补贴	即日起至2024年12月31日，通过“换新购”活动在重庆市中心城区购买新建商品住房并完成网签合同备案的，由房屋所在区政府（管委会）给予新购商品住房购房款总额0.5%的补贴。购房补贴以货币或消费券等形式一次性发放。
胶州	2024/5/31	胶州市推出房票安置、购房补贴、商品房团购、共有产权人才房等多项激励政策和举措	团购政策和共有产权人才房政策	在商品房团购政策方面，胶州市面向全市卫生系统、教育系统、大型工业企业的单位职工开展商品房团购。团购人员购买家庭首套房且收入相对困难的，首付款可按50%缴纳，市住房服务保障中心协调开发企业，剩余50%首付款可缓交1-2年交齐。在共有产权人才房政策方面，在确保价格低于同品质房屋团购价格的基础上，各类人才依据不同分类出资20%或30%购买房屋产权，待5年期限结束后，再依据人才分类赠送20%或30%产权，相当于在最低价基础上再打八折或七折。
苏州	2024/6/2	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知	全面放开限购，全市范围内不再审核购房资格	全市范围内不再审核购房资格。实施换购住房个税退税优惠（执行至2025年12月31日）：实施购房契税补贴（执行至2024年12月31日），对购买新建商品住房的给予50%契税补贴（最高不超过房屋契税计税依据的1%），对“卖旧买新”的实施分层次购房契税补贴。2. 在本市购买或拥有合法产权住房且实际居住的非苏州户籍人员，可以申请办理落户。
长沙	2024/6/5	长沙市房屋交易管理中心发布了《关于鼓励房地产开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务指引的通知》	购房无理由退款	《通知》明确，“购房无理由退定”承诺是指购房人因购买新建商品房需要在支付购房定金后，可以按照开发企业承诺的退定金时限申请退购房定金，且无需说明理由。“购房无理由退定”承诺，坚持政府鼓励倡导、企业自愿、承诺即受约束的原则。开发企业向购房人作出“购房无理由退定”承诺的时限不少于七日（含七日），具体时限由开发企业自行确定，并在销售现场醒目位置公示。

来源：地方相关网站、国金证券研究所

风险提示

- 1、经济复苏不及预期。海外形势变化对出口拖累加大、地产超预期走弱等。
- 2、政策落地效果不及预期。债务压制、项目质量等拖累政策落地，资金滞留金融体系等。



特别声明：

国金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。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，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国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-83831378
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	传真：0755-83830558
邮编：201204	邮编：100005	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	邮编：518000 地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806



【小程序】
国金证券研究服务



【公众号】
国金证券研究