

## 行业点评

## “市场+保障”体系强化，新发展模式加快构建

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业点评\*房地产\*三中全会明确地产防风险，产业链情绪有望提振\*强于大市20240718

## 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：

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》发布，提出深化土地制度改革，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

## 平安观点：

- **“市场+保障”供应体系强化，完善房地产基础制度：**决定提出加大保障性住房建设供给，满足工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善性住房需求。未来政府保障基本住房需求、市场满足多层次多样化住房需求的“市场+保障”住房供应体系强化。同时决定强调加快构建房地产发展新模式，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。当前房地产“三高”经营模式弊端持续暴露，房企更多倾向债权融资，预售制度为行业高周转、加杠杆创造条件，此次强调改革房地产开发融资方式和商品房预售制度，未来融资渠道多样、现房销售、地产财税改革完善值得期待。
- **明确赋予各城市调控自主权，更多政策支持值得期待：**决定明确充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。在短期楼市压力仍存、供求关系发生重大变化的背景下，一线城市楼市进一步宽松值得期待，同时取消普通住宅和非普通住宅标准，一方面利于降低非普住宅交易税费，提升楼市活跃度，另一方面利于开发商提供更多满足改善需求的高品质好房子。
- **深化土地制度改革，实施“人地挂钩”的土地供应制度：**决定允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全土地增值收益分配机制，有利于真正落实构建城乡统一的建设用地市场，让农民和农村有效参与到土地收益分配中。决定提出优化土地管理，建立新增城镇建设用地指标配置同常住人口增加协调机制，将真正实现“地随人转”，有效解决人地资源错配带来的区域发展失衡，提高土地要素配置精准性和利用效率。
- **投资建议：**本次决定明确加快建立租购并举住房制度，加快构建房地产发展新模式，并全新提出改革完善房地产相关制度，未来“市场+保障”住房供应体系进一步强化，各地因城施策，短期更多政策支持值得期待。投资建议方面，考虑目前板块较低涨幅、持仓，叠加政策持续呵护、供

需两端积极信号显现，维持适度乐观观点。个股建议关注积极优化土储、具备基本面支撑、估值修复空间仍大的优质房企如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产、保利发展等，同时建议关注经纪（贝壳）、代建（绿城管理控股）、物管（保利物业、中海物业、招商积余）等细分领域龙头。

- **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。

### 免责声明:

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