

三中全会对房地产行业作出框架性改革指引，将助力行业行稳致远

标配（维持）

房地产行业动态点评

2024年7月23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：

《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》（下文简称“决定”）发布，其中对房地产行业也作出了框架性的改革指引。

点评：

中共二十届三中全会后发布了《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》（下文简称“决定”），提出：健全保障和改善民生制度体系，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。我们整理要点如下：

1. **加快建立租购并举的住房制度，构建房地产发展新模式。** 供应层面加大保障性住房建设，支持改善性商品房供给。加大保障房供给满足刚性住房需求，同时支持多样化改善性需求，建立“保障+市场”住房供应体系。2023年8月，国务院常务会议审议通过了《关于规划建设保障性住房的指导意见》，推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生。保障性住房供应增加，解决低收入家庭或新进入城市人群住房问题，让他们放开手脚为美好生活去奋斗。另一方面对于城乡居民的多样化改善性住房需求，则可使其回归市场化，发挥市场调节作用，支持商品房市场的发展。“保障+市场”住房供应体系的建立，有利于扩大有效投资，促进房地产市场平稳健康发展、推动构建房地产发展新模式。

2. **赋予地方政府市场调控自主权，预计因城施策将进一步推进。** 《决定》同时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。相信后续地方政府在当地楼市政策上自主权更高，地方楼市政策将更灵活、高效，进一步取消限购、取消普通住宅与非普通住宅标准、优化楼市调控政策并且加码刺激政策可期。

3. **改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。** 房地产开发融资方式变革，我们认为将强化房地产开发融资及资金运用的监测管理，提高资金使用效率，防范房地产与金融风险，促进金融与房地产良性循环。同时进一步落实建立城市房地产融资协调机制，加大合理融资需求支持力度，推动各商业银行加快对“白名单”项目授信审批，支持“保交楼”。预售制度变革上，预计未来将鼓励并加大现房销售占比，规范公摊计算等，进一步保护购房者权益，并提高预售资金的监管使用。

4. **完善城乡融合发展，推进城镇化。** 完善城乡融合发展体制机制，健全推进新型城镇化体制机制，加快农业转移人口市民化，探索建立农民土地自愿有偿退出的办法。同时，建立可持续的城市更新模式和政策法规，加强老旧改造升级，深化城市安全韧性提升行动。整体看，保障农民权益收益，加速农民市民化，推进城市更新建设，是房地产行业持续健康发展的有力保障。

5. **深化土地制度改革。** 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。优

本报告的风险等级为中风险。

本报告的信息均来自已公开信息，关于信息的准确性与完整性，建议投资者谨慎判断，据此入市，风险自担。

请务必阅读末页声明。

化土地管理，健全同宏观政策和区域发展高效衔接的土地管理制度，优先保障主导产业、重大项目合理用地，使优势地区有更大发展空间。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。探索国家集中垦造耕地定向用于特定项目和地区落实占补平衡机制。优化城市工商业土地利用，加快发展建设用地二级市场，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地。整体看，后续土地制度改革将以提升土地资源利用效率，提高流转流通，健全增值收益分配等方向为主。

6. 深化财税体制改革，减少地方政府对“土地财政”的依赖。《决定》指出，建立权责清晰、财力协调、区域均衡的中央和地方财政关系。增加地方自主财力，拓展地方税源，适当扩大地方税收管理权限。完善财政转移支付体系，提升市县财力同事权相匹配程度。建立全口径地方债务监测监管体系和防范化解隐性债务风险长效机制，加快地方融资平台改革转型。适当加强中央事权、提高中央财政支出比例。深化财税体制改革，拓展地方税源，提升地方财力事权相匹配程度，适当提高中央财政支出比例，有利于减少地方政府对于“土地财政”的依赖，增强地方经济及房地产市场持续健康发展能力，也有效防范地方债务危机等重大风险的产生。

整体来看，三中全会后发布的《决定》，对房地产行业作出了框架性的改革指引。短期地方政府加大楼市优化政策力度，提振房地产销售可期。而中长期社会将增加保障性住房供应，建立“保障+市场”双轨制的房地产发展新模式；提升地方政府对当地楼市的政策自主权，减少对“土地财政”的依赖，降低地方债务风险；同时将深化土地制度改革，提高流转及利用效率、提升农民收益；加强房地产融资及预售资金监测管理，防范房地产及金融风险。房地产行业或将迎来新一轮的深化改革，将助力行业继续行稳致远。

风险提示：政策落地执行力度低于预期；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