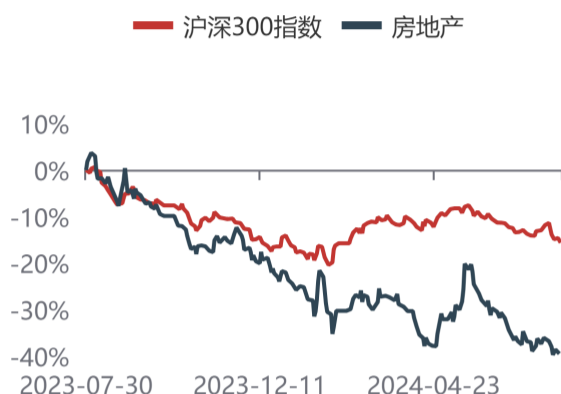


## 行业点评

## 持续防范化解风险，积极支持存量房收储

## 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\*郑州推出首批配售型保障房，市场+保障供应日渐清晰\*强于大市 20240729

【平安证券】行业深度报告\*房地产\*关于收储的十问十答\*强于大市 20240723

【平安证券】行业点评\*房地产\*“市场+保障”体系强化，新发展模式加快构建\*强于大市 20240722

## 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：

中共中央政治局7月30日召开会议，强调要持续防范化解重点领域风险，要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

## 平安观点：

- 持续防范化解风险，政策支持仍可期待：**430政治局会议及5.17系列政策出台后，楼市成交有所改善，根据Wind统计，5月、6月重点50城新房日均成交同比分别下降29.8%、11.5%，降幅持续收窄，重点20城二手房日均成交同比分别增长0.3%、15.8%，增幅持续扩大；但7月由于步入传统淡季，叠加购房预期转弱，销售边际弱化，7月截至26日重点50城新房日均成交环比下降26.9%，上年同期低基数下同比下降5.9%，重点20城二手房日均成交同比增长38.4%，增幅较月初有所收窄。叠加商品库存去化压力仍高、全国房地产投资整体偏弱、房企业绩进一步承压，政策持续呵护防范化解风险仍有必要。
- 重申消化存量与优化增量，积极支持存量房收储：**消化存量方面，政治局会议积极支持收购存量商品房用作保障性住房。自5.17保障性住房再贷款设立以来，各地相继发布征集商品房用作保障房公告，根据央行公布，截至2024年6月末保障性住房再贷款余额121亿元，二季度净增101亿元；此外7月29日郑州推出首批配售型保障房，其中900套预配售项目计划通过收购筹集。基于加快商品房去库存，加快保障性住房供给，助力保交楼和“白名单”机制等目标，存量房收储存在必要，预计后续项目落地有望加快，持续关注相关进展。优化增量方面，上半年常州、苏州、武汉、天津等城市发布住宅品质新规，如天津将原标准“住宅层高宜为2.8米”调整为“住宅层高不应低于3.0米”，预计未来增量住房市场将更多聚集高品质住宅，满足市场多样化改善需求，“地段+品质”或成为改善盘去化关键。
- 投资建议：**此次政治局会议强调持续防范化解重点领域风险，坚持消化存量和优化增量，并着重强调积极支持收购存量商品房用作保障性住房，后续房地产政策仍有望持续发力，收储落地节奏有望加快。从房地产行业来看，短期楼市量价下行持续压制板块估值，积极关注政策端变化；中长期来看，关注资产质量优化、历史包袱较轻的房企如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产、滨江集团等，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) 楼市量价调整幅度大于预期风险：若市场修复不及预期，楼市量价持续调整，房企减值压力、资金压力将超出预期；2) 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；3) 收储推进进展不及预期风险；4) 保障房需求有限、收储适配房源规模不足风险。

## 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