



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

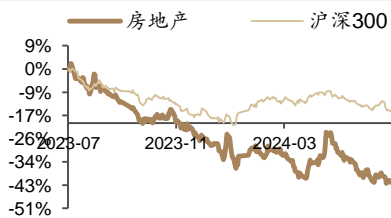
蔡萌萌

资格编号：S0120524050003

邮箱：caimm@tebon.com.cn

研究助理

市场表现



资料来源：聚源数据，德邦研究所

相关研究

- 《房地产行业周报（2024.7.22-7.26）-30大中城市成交环比改善，郑州推出首批配售型保障房》，2024.7.29
- 《三中全会地产相关政策解读-深化制度改革，加快构建房地产发展新模式》，2024.7.23
- 《房地产行业周报（2024.7.15-7.19）-北京启动商品房“以旧换新”，5年期以上LPR调降》，2024.7.22
- 《滨江集团（002244.SZ）首次覆盖报告-区域聚焦强品质，业绩稳健显韧性》，2024.7.17
- 《24年1-6月国家统计局房地产数据追踪-销售降幅略有收窄，竣工面积累计同比降幅扩大》，2024.7.16

再提“消化存量和优化增量”，政府收储有望提速

7月政治局会议地产相关表述解读

投资要点：

- 事件：**7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，其中提及，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。
- 再提“消化存量和优化增量相结合”，政府收储有望提速。**4月30日，政治局会议提及“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。收购已建成存量商品房用作保障性住房，有利于推动已建成存量商品房去库存，盘活存量资源加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。5月央行设立保障性住房再贷款支持收购存量房工作，地方政府也积极部署政府收储，5月杭州市临安区拟收购不超过1万平方米商品房；重庆在风险可控、商业可持续前提下，批量收购存量住房用作租赁住房，全年收购商品房约4200套、30万平方米。截至24H1全国商品房待售面积7.39亿方，同比增长15.2%。此次政治局会议再提消化存量和优化增量，预计未来地方政府收储有望提速，存量商品房屋存有望进一步消化。
- 保障性住房再贷款稳步推进。**5月17日，央行宣布拟设立保障性住房再贷款，规模3000亿元，利率1.75%，期限为1年，可展期4次，人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。设立保障性住房再贷款，有助于加快存量商品房去库存，加快保障性住房供给，助力保交楼和“白名单”机制。截至二季度末，金融机构已经发放近250亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过120亿元。
- 从“保交楼”到“保交房”，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。**2022年7月，中央政治局会议首次提出“保交楼、稳民生”，2023年“保交楼”工作取得积极进展，截至2023年末，350万套保交楼项目已实现交付超300万套，交付率超过86%。2024年5月召开全国切实做好保交房工作视频会议提出“继续坚持因城施策，打好商品房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作”，持续发挥房地产融资协调机制的作用，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足项目合理融资需求，截至5月16日，商业银行已审批通过“白名单”项目贷款金额9350亿元。
- 投资建议：**政治局会议再次提及消化存量和优化增量相结合，为后续政策工具颁布和制定奠定基础。政府收储有助于增加保障房供给，“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房870万套间，2021-2023年累计建设和筹集保障性租赁住房572万套，预计2024-2025年仍有近300万套的保障房建设和筹集任务。金九银十”前夕政策工具有望加码，各地政府收储和保障房建设相关标的值得关注，如城建发展、城投控股、越秀地产、天健集团等。
- 风险提示：**商品房销售复苏不及预期；政策调控效果不及预期；市场信心超预期下跌

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	类别	评级	说明
2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；	
	中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；	
	弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。	

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。

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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。