

行业点评

首提促进房地产止跌回稳，强调回应群众关切

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*稳需求去库存，政策全面呵护房地产发展*强于大市20240924

【平安证券】行业深度报告*房地产*供需框架下楼市趋势探讨——地产杂谈系列之五十九*强于大市20240918

证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号

S1060514080002

BQV514

YANGKAN034@pingan.com.cn

王懂扬

投资咨询资格编号

S1060522070003

WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



事项：

9.26政治局会议明确“要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。”

平安观点：

- **明确促进房地产止跌回稳，一线城市限购宽松值得期待。**根据国家统计局数据，8月70城新建商品住宅房价环比降0.7%、同比降5.3%，本次政治局会议明确要促进房地产市场止跌回稳，意味着在房价企稳之前，政策支持仍将不断，信号意义明确；同时会议明确“要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率”，目前限购城市主要为一线，其未来限购进一步放宽值得期待。
- **政策对症下药，积极因素逐步积累。**当前行业复苏主要障碍为：1）存量库存较大；2）房价下行及收入担忧下居民购房意愿不足。本次政治局会议明确“严控增量、优化存量、支持盘活存量闲置土地”，结合“9.24国新办”会议内容，一方面通过降低存量房贷利率减轻居民月供压力，另一方面当前百城租金回报率已经高于十年期国债收益，随着LPR下调，新增房贷利率进一步下降，租金回报吸引力提升有望带动需求入市；另一方面保障性住房再贷款人民银行出资比例由原来的60%提高到100%，有望显著降低收储融资成本，加快收储落地消化存量库存，最终带来供需格局改善，房价逐步企稳。
- **强调“提高质量”，重申产品力强、历史包袱较轻、库存结构优化房企或率先走出低谷：**近年中央及住建部多次表态“建好房子”，多地发布住宅品质新规，高品质的第四代住宅项目去化较好，重申历史包袱较轻、库存结构优化房企或率先走出低谷。从房企2019-2024H1拿地情况看，越秀、建发2022年以后拿地占比较高，若考虑自2023H2以来房企拿地存在调规可能，中海、建发、保利、绿城、华润土储调仓相对积极，建发、滨江、华润、绿城2024H1补仓相对较多，绿城、建发、越秀2023H2-2024H1拿地金额与市值比排名靠前。
- **投资建议：**尽管短期板块及个股有所反弹，部分投资者担忧出现类似“5.17”政策落地后的回撤风险。我们认为概率较小：一方面主要个股涨幅不及“5.17”政策出台前，目前主要房企市值及仓位仍处于历史低位；另一方面当前市场对于楼市下行及业务承压反应已相对钝化，多数个股破净已反应房价下行带来的减值等风险，未来潜在利空较少；同时从基本面来看，当前楼市量价较2021年高点均明显回落，同时随着首付、房贷

利率大幅下降，居民购房门槛已明显回落，百城租金回报率已大于十年期国债收益率，吸引力逐步增强，积极因素逐步积累。维持板块适度积极观点，再次强调中期板块机会大于风险，短期板块催化仍在于政策，持续关注收储进展及降息效果，中期趋势性机会仍在于楼市量价企稳，个股关注历史包袱较轻、库存结构优化的房企如绿城中国、招商蛇口、滨江集团、建发国际集团、中国海外发展、越秀地产、保利发展等，同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）等细分领域头部企业。

风险提示：1）若后续货量供应由于新增土储不足而遭受冲击，将对行业销售、开工、投资等产生负面影响；2）若楼市去化压力超出预期，销售持续以价换量，将带来部分前期高价地减值风险；3）政策呵护力度有限，行业调整幅度、时间超出预期，将对行业发展产生负面影响。

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。

免责条款:

此报告旨为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。



平安证券研究所

电话:4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼	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