

# 房地产

## 政治局会议定调，促进房地产市场止跌回稳

### 投资要点：

#### 事件：

中共中央政治局9月26日召开会议，传递出中央聚焦房地产行业企稳回升的积极信号。本次提出多项地产相关政策，随着会议召开，26日沪深300指数收涨4.23%，同花顺房地产板指收涨7.45%，体现资本市场对政策力度的信心。政治局会议涉及地产板块政策可总结为稳房价、降利率、松限购、稳风险、盘土地、好房子这几部分，具体梳理如下：

#### 促进房地产市场止跌回稳

房地产是国民经济和居民资产的重要组成部分，影响众多上下游行业和居民的未来预期。政治局会议明确提出，促进房地产市场止跌回稳。

我们认为，本次政治局会议的明确表述，代表未来将持续采取手段促进房价企稳，激活居民对未来经济的积极预期，推进行业平稳健康发展。

#### 降低存款准备金率，实施有力度的降息

本月24日国新办发布会曾提出，降存量房贷利率至新发放房贷利率附近，此政策对银行来说可能会压制其净息差空间，而同步的降准，则利于直接增加银行体系流动性，减少银行资金成本。

我们认为，政治局会议对降准降息的再次重申，鼓励银行推出有力度的降息政策，推进房贷利率中枢进一步下移，促进居民降低购房成本，减少提前还贷行为，并缓解二手房挂牌潮，改善二手房供需关系。

#### 回应群众关切，调整住房限购政策

2024年来陆续有省份或城市取消执行多年的限购政策，一线城市也陆续对限购进行“松绑”。

我们认为，本次进一步强调调整住房限购政策，表明未来北上广深的限购有望进一步放松，有望进一步释放一线城市购房需求，推进“新型城镇化”进程。

#### 加大“白名单”项目贷款投放力度

本月24日国新办发布会提出，3000亿保障房再贷款央行支持比例从60%提高100%，将提升金融机构支持地方国企收储的意愿和力度。

我们认为，本次中共中央政治局会议再次重申加大“白名单”贷款投放力度，表明中央将持续支持央行-银行-国企收储的路径，防范化解房企流动性风险。

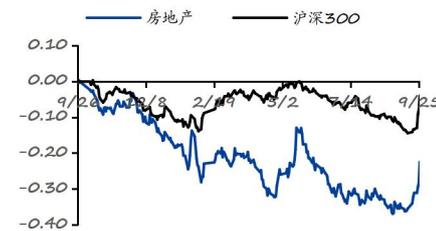
#### 支持盘活存量闲置土地

在过往的城镇化过程中，存在一些企业囤地但因为种种原因，导致所持有土地未能及时开发利用，进而形成存量闲置土地。这类土地一方面拖累企业现金流，另一方面限制了土地资源向需求区域的有效流转。

我们认为，盘活存量闲置土地，有利于促进城市发展用地从增量依赖向存量挖潜转变，并且帮助部分地产企业减负，推进土地资源合

## 强于大市（维持评级）

### 一年内行业相对大盘走势



### 团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yir30611@hfzq.com.cn

### 相关报告

1. 华福地产日报：齐齐哈尔“满五唯一”免个税——2024.09.25
2. 华福地产日报：头部中介于西南省会新增拿地——2024.09.25
3. 降存量利率落地，一揽子政策提振预期——2024.09.24



理配置。

➤ **对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量**

会议还提出，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。我们认为，该指引有助于避免过度开发和资源浪费，推进房地产市场供需平衡，并满足居民对“好房子”的需求，未来改善型房产需求也有望得到持续释放。

➤ **投资建议**

我们认为，在海外降息周期开启，国内利率下行空间打开的背景下，建议关注以下两类房企：

1) 9月地产政策宽松预期逐渐兑现背景下，困境反转房企：**【金地集团】、【新城控股】**；

2) 上半年拿地较高、下半年销售预期改善房企：**【招商蛇口】、【绿城中国】、【保利发展】、【滨江集团】**。

➤ **风险提示**

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧



## 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并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

## 联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn