

房地产

2024年09月26日

促进房地产市场止跌回稳，政治局会议涉房定调转变

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

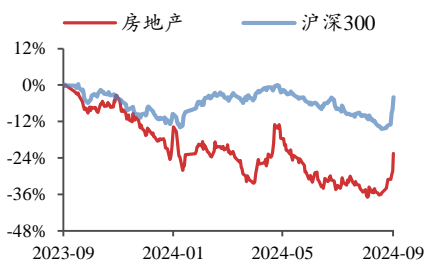
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《存量房贷降息落地，多举措推动房地产去库存——行业点评报告》-2024.9.25

《过往可鉴，存量房贷降息翘首而望——行业点评报告》-2024.9.23

《土地成交面积同比增长，9月LPR利率维持不变——行业周报》-2024.9.22

● 事件：中共中央政治局召开会议，提出要促进房地产市场止跌回稳

中共中央政治局9月26日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。提出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。

● 商品房销售面积连续下降14个月，去库存任重道远

2024年1-8月，全国商品房销售面积6.06亿平，同比下降18.0%，其中8月单月销售面积同比下降12.6%，已连续下降14个月，而累计销售面积自2022年2月以来处于下跌通道。与此同时，8月商品房待售面积7.38亿平，同比增长13.9%，虽然较二季度有所下降，但去库存进程依旧承压。从70城房价来看，8月新房价格环比-0.7%，同比-5.7%，创造2015年6月以来的最大降幅；二手房环比-0.9%，同比-8.6%，降幅创2006年以来新高。商品房市场量价齐跌，短期来看市场止跌回稳难度较大。在这种情况下，会议提出的严控增量指从土地端减少供应，1-8月Wind 322城宅地成交同比下降23%；优化存量一方面指盘活资产，包括加快收储进程、加强保障房的建设、保障“白名单”项目顺利推进等，另一方面指各地推进高品质住宅建设，优化建设标准，提高得房率，放开限价鼓励品质打造等。

● 政策端持续宽松，一线城市限购政策有望打开

从需求端政策层面，会议提出三个方面的优化空间：（1）存量房贷利率：9月24日，存量房贷降息政策落地，存量房贷利率预计平均下调约50BP，后续LPR有望下调20-25BP，带动房贷利率继续压降，同时二套最低首付比降至15%，购房门槛进一步降低。（2）限购政策：目前仅一线城市及海南仍有较大空间，预计一线城市限购政策最快四季度将进一步松动，限贷、限售、普宅标准等政策也有望迎来优化调整。（3）财税政策：后续在住房交易契税、增值税和个税层面拥有调整空间，同时各地购房补贴及公积金政策力度也有望提升。

● 投资建议

本次政治局会议对房地产行业的定调从以往“促进房地产市场平稳健康发展”变成“促进房地产市场止跌回稳”，明确了当前量价齐跌、预期较弱的行业现状，提出了供需两端多重优化方式，密集的会议和政策也传递了积极的信号。我们预计近期地方宽松购房政策将尽快落地，叠加去库存政策不断推进，购房信心将修复企稳，市场销售数据有望筑底，促进房地产行业平稳健康发展。2024年以来，在房地产发展新模式下，我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。推荐标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央企国企；（2）万科A、绿城中国、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

附表：中央政治局会议涉及房地产表述汇总

届别	日期	涉及房地产表述
第二十届 中央政治 局会议	2024/9/26	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。
	2024/7/30	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，进步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。
	2024/4/30	继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新式，促进房地产高质量发展。
	2023/12/8	统筹新型城镇化和乡村全面振兴
	2023/7/24	适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
	2023/4/28	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。
	2022/12/6	未提及
	2022/7/28	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
	2022/4/29	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。
	2021/12/6	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
第十九届 中央政治 局会议	2021/7/30	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
	2021/4/30	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
	2020/12/11	促进房地产市场平稳健康发展
	2020/7/30	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
	2020/4/17	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
	2019/12/6	未提及
	2019/7/30	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
	2019/4/19	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。
2018/12/13	未提及	
2018/7/31	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。	
2018/4/23	未提及	
2017/12/8	加快住房制度改革和长效机制建设	

资料来源：共产党员网、新华社等、开源证券研究所

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。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，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。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。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。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn