

房地产行业：中央政治局会议点评：楼市目标从维稳走向促稳，政策有望持续积极有力

2024年9月26日

看好/维持

房地产

行业报告

事件：9月26日，中共中央政治局召开会议，会议指出，要降低存款准备金率，实施有力度的降息。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。

点评：

- 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。**我们认为，这意味着政策将更多的关注房地产市场整体供大于求与区域供需不匹配的问题。政策有望从重点落实保交楼和保障房，进一步提升到供给端的优化与需求端的刺激双管齐下，通过更大力度的供需调节扭转房价下跌预期，促进房地产市场企稳回升。
- 加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。**我们认为，加大贷款投放力度，对于增强房企的资产变现能力，继续改善房企的融资环境，具有重要作用。盘活存量闲置土地，有助于房企进一步优化资产结构，既能够改善房企的资金问题，也能够促进房企更好的提升高质量的住房供给。
- 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。**我们认为，这意味各个部委的政策有望更好的形成合力，通过土地、财税、金融等多方面的综合政策，全面的促进房地产市场止跌回稳的目标。9月24日，央行对房地产方面提供了较大力度的金融政策支持，传递出维护房地产市场的决心。后续，土地、财税等相关部委，也有望推出更多的利好政策。

我们认为，过去的保交楼工作和贷款白名单政策，更多的是将政策的着眼点放在了项目层面。此次会议提出的“促进房地产市场止跌回稳”的目标，意味的政策的着眼点将更加关注楼市整体，政策后续有望从金融、土地、财税等方面多管齐下。1) 通过调整限购、降低房贷利率和首付比、加强税收减免、鼓励优质住宅产品供给等方式，提升居民购房意愿。2) 通过加大“白名单”贷款发放力度、推动保障房收储更好的落地、加强经营性物业贷款发放、拓宽房企特别是民营企业融资渠道等方式，更好的疏解房企压力，稳定市场预期。3) 通过收购房企存量土地、优化土地供给、调整设计政策等，进一步优化供给结构，提升住房居住品质和土地利用效率。

投资建议：我们认为，中央对于房地产市场的政策目标正在从维稳到促稳转变，已经明确表露出维护房地产市场企稳回升的意愿，后续政策将会更加积极、持续积极。当前地产板块在供需两端都在迎来更加积极、持续的政策拉动，建议持续关注地产板块的投资机会。

风险提示：盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产大幅减值的风险等

未来3-6个月行业大事：

2024年10月中旬公布9月房地产数据

资料来源：同花顺国家统计局，东兴证券研究所

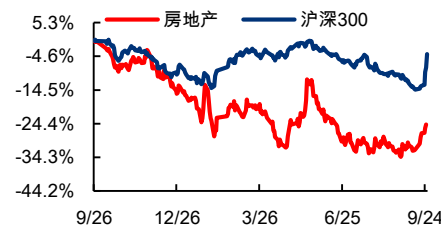
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	11044.45	1.38%
流通市值(亿元)	10169.26	1.58%
行业平均市盈率	-23.64	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产行业政策点评：央行宣布降低存量房贷利率和二套房首付比，金融政策支持力度大幅加强	2024-09-24
行业普通报告	房地产周报 20240923: 新房销售继续下行，最高法发文支持“白名单项目”融资交付	2024-09-23
行业普通报告	房地产统计局 1-8 月数据点评：8 月新房销售同比降幅略微收窄，竣工面积同比降幅明显扩大	2024-09-19
行业普通报告	统计局 70 城房价数据点评：8 月各线城市二手住宅价格环比继续下滑，二线城市降幅最大	2024-09-19
行业深度报告	房地产行业 2024 中报综述：行业迎来整体亏损，缩表之下流动性仍面临压力	2024-09-12
行业普通报告	房地产周报 20240909: 新房销售维持低位，二手房成交保持增长	2024-09-09
行业普通报告	房地产周报 20240902: 二手房成交维持增长，广州将推行购房即交房交证	2024-09-02
行业普通报告	房地产百强房企 1-8 月销售数据点评：百强房企销售同比降幅略微收窄，央国企销售情况优于民企	2024-09-02
行业普通报告	房地产周报 20240819: 新房销售降幅收窄，二手房成交维持增长	2024-08-19
行业普通报告	房地产 70 城房价数据点评：7 月各线城市住宅价格环比继续下滑，二三线降幅大于一线	2024-08-15
公司普通报告	华润万象生活 (01209.HK) 中报点评：提升经营质量，加强股东回报	2024-08-30
公司深度报告	华润万象生活 (01209.HK): 手握稀缺重奢资源，商管能力行业领先	2024-05-20

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526