

## 政策组合继续发力，助力行业止跌回稳

## ——房地产行业快评报告

强于大市(维持)

2024年10月14日

## 行业核心观点:

当前房地产行业持续承压，近期国新办新闻发布会释放房地产行业五项政策，从行业供需及去化多维度支持行业修复，9月政治局会议进一步加强政策预期并首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，此次财政部主要从库存去化及税收优化等维度提出具体支持政策，近期需求端及供给端支持性政策持续落地，预计后续关于支持行业“止跌回稳”的相关政策仍将持续推出，在一系列政策推动下一线城市近期基本面边际改善，但仍需持续关注延续性，市场方面，建议关注基本面稳健的相关标的以及市场修复预期下有困境反转预期的标的。

**事件：**国务院新闻办公室于2024年10月12日（星期六）上午10时举行新闻发布会，请财政部部长蓝佛安、财政部副部长廖岷、财政部副部长王东伟、财政部副部长郭婷婷介绍“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况，并答记者问。

## 点评:

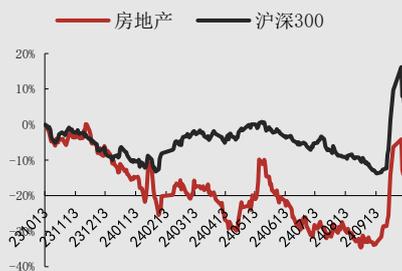
此次会议中关于房地产行业方面的政策思路延续9月政治局会议内容，进一步明确“将坚持严控增量、优化存量、提高质量，积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施”，并介绍了三个方面的具体举措：

**针对存量土地，允许专项债券用于土地储备：**5月自然资源部提及“对于收购土地用于保障性住房项目的，可通过地方政府专项债券等予以资金支持”；9月24日国新办新闻发布会提及“在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地”

“在必要的时候，也可以由人民银行提供再贷款支持”。此次财政部进一步明确“当前各地闲置未开发的土地相对较多”、“支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地”，这将有利于盘活存量土地、调节土地市场供求关系、缓解地方政府和房地产企业的流动性压力。

**针对已建待售房屋，加大资金来源支持收购存量房，优化保障性住房供给：**此次会议提及考虑当前已建待售房屋较多，采取两项措施，一方面，用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。另一方面，适当减少保障性住房新建规模，用好保障性安居工程补助资金，支持地方消化存量房以筹集保障性住房

## 行业相对沪深300指数表现



数据来源：聚源，万联证券研究所

## 相关研究

政治局会议加强政策预期，地产链行情有望延续

供需两端政策齐发力，关注地产链β行情  
行业各指标表现仍较弱，持续关注政策端

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

房源。此前针对地方“收储”的资金支持主要通过保障性住房再贷款的形式，此次会议明确扩大了“收储”的资金来源，有利于加快推进“收储”节奏，优化保障房供给，但是仍需关注“收储”的实际操作情况，关于定价、收储范围等方面或仍对“收储”的推进形成一定阻力。

**延续政治局会议要求，及时优化完善相关税收政策：**9月政治局会议提出“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”。此次财政部指出“正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策”，下一步将进一步研究加大支持力度，调整优化相关税收政策，促进房地产市场平稳健康发展。税收政策的持续优化有利于减轻房企、购房者等主要参与主体的成本，有利于推动行业修复。

**风险因素：**政策支持力度及政策效果不及预期、房地产行业修复不及预期、房地产行业信用风险超预期、需求端信心修复不及预期、房价持续下行等。

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

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。

## 证券分析师承诺

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登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，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。

## 免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街28号中海国际中心

深圳福田区深南大道2007号金地中心

广州天河区珠江东路11号高德置地广场