

10月国新办发布会地产政策解读

“组合拳”新添政策，持续为市场注入信心

◆ 行业研究 · 行业快评

◆ 房地产

◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：	王粤雷	0755-81981019	wangyuelei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

事项：

2024年10月17日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部部长倪虹和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问。

国信地产观点：1) 中央高度重视房地产市场情况，“组合拳”又添两个增量政策。2) 即使增量政策很难立竿见影，持续出台新政策本身就具有积极的信号意义。3) 投资建议：自9月末中央政治局会议强调要促进房地产市场止跌回稳后，10月国新办发布会再次出台房地产增量政策，有效提振市场信心，后续地产板块的行情演绎将取决于相关政策的落地进度以及10月楼市表现。虽然从房企价值角度，在房价止跌、行业真实复苏前，基本面无法支撑房地产板块的趋势性行情。但从政策博弈角度，当下基本面越弱、过往政策效果一般，则重磅政策出台的预期越强，博弈行情将持续存在。个股推荐保利发展、中国海外发展、中国海外宏洋集团、华润置地、贝壳-W。4) 风险提示：①政策推出强度及落地效果不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

评论：

◆ 中央高度重视房地产市场情况，“组合拳”又添两个增量政策

中央高度重视房地产市场平稳健康发展。9月26日，中央政治局会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量、提高质量。9月29日，国务院召开常务会议，研究部署具体落实工作。基于此，住建部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门，抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套政策“组合拳”，概括为四个取消、四个降低、两个增加。其中，“四个取消”包括：①取消限购、②取消限售、③取消限价、④取消普通住宅和非普通住宅标准。“四个降低”包括：①降低住房公积金贷款利率、②降低住房贷款的首付比例、③降低存量贷款利率、④降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。这两类政策整体延续此前基调，坚持因城施策、逐步调增力度。

本次会议的重点在于“两个增加”，即①通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。货币化安置一举多得，既可以更好满足居民对房型、地点的需求，还可以免去等候安置房建设直接搬入新居，也有利于消化存量商品房。②增加“白名单”项目的信贷规模。截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款2.23万亿元，预计至2024年底将超过4万亿元，后续还会优化完善“白名单”项目融资机制，做到合格项目“应进尽进”，已审贷款“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”。

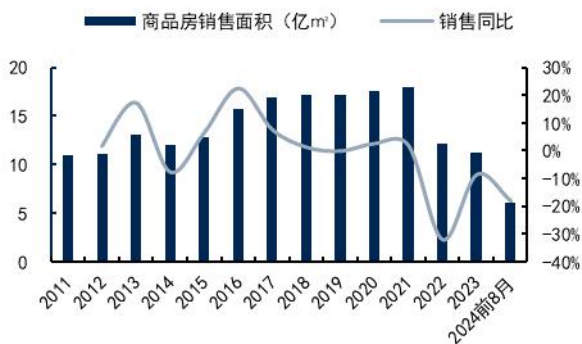
◆ 即使增量政策很难立竿见影，持续出台新政策本身就具有积极的信号意义

中国房地产市场自2021年以来量价表现持续低迷。2023年，新建商品房销售面积11.2亿 m^2 ，较2021年最高点17.9亿 m^2 下降38%；2024年前8月，新建商品房销售面积6.1亿 m^2 ，同比再下降18%。截至2024年8月，商品房待售库存面积7.4亿 m^2 ，位于历史绝对高位。2024年8月，70大中城市新建商品住宅销售价格同比-5.7%，二手住宅销售价格同比-8.6%，降幅均持续扩大。

在此背景下，购房者对房价未来走势较悲观，观望情绪较重。2024Q2，央行城镇储户问卷调查报告显示，居民预期房价上涨的比例仅 11.0%，预期房价下降的比例则高达 23.2%。

冰冻三尺非一日之寒，提振房地产市场也不可能一蹴而就。此次增加 100 万套城中村改造和危旧房改造，若能在 1 年内完成且全部流向楼市，大约能拉动年销量的 10%，但在房价下跌预期下，安置款难说能完全流入楼市。而“白名单”信贷额度虽提升，但出于审慎原则，审批标准并无放宽。因此增量政策很难立竿见影，但我们认为，持续出台新政策本身就具有积极的信号意义，后续政策的想象空间充分打开。

图1: 历年末商品房销售面积及同比



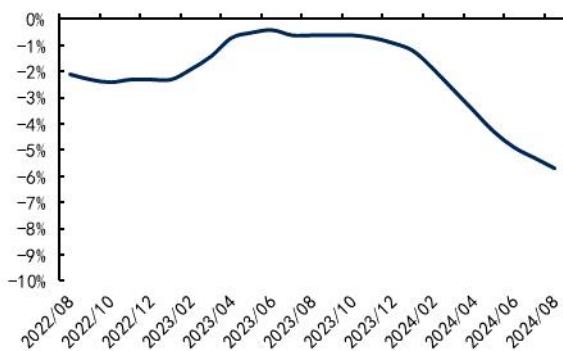
资料来源：国家统计局，国信证券经济研究所整理

图2: 历年末商品房待售面积及同比



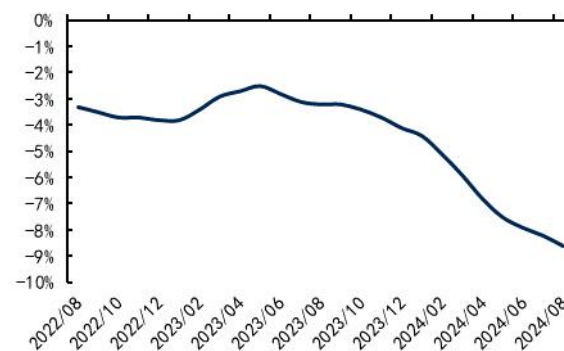
资料来源：国家统计局，国信证券经济研究所整理

图3: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比

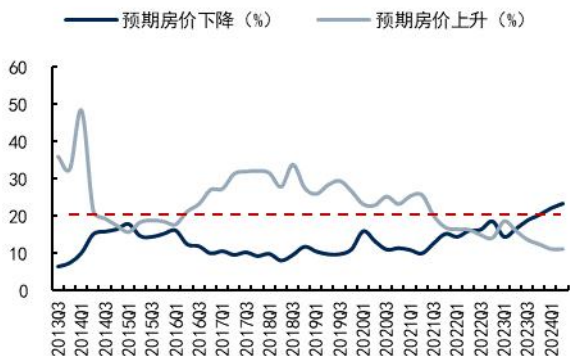


资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 70 个大中城市二手住宅销售价格同比



资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 城镇储户对未来房价预期


资料来源: 央行城镇储户问卷调查报告, 国信证券经济研究所整理

图6: 城镇储户未来3个月准备增加“购房”支出的比例


资料来源: 央行城镇储户问卷调查报告, 国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议

自9月末中央政治局会议强调要促进房地产市场止跌回稳后,10月国新办发布会再次出台房地产增量政策,有效提振市场信心,后续地产板块的行情演绎将取决于相关政策的落地进度以及10月楼市表现。虽然从房企价值角度,在房价止跌、行业真实复苏前,基本面无法支撑房地产板块的趋势性行情。但从政策博弈角度,当下基本面越弱、过往政策效果一般,则重磅政策出台的预期越强,博弈行情将持续存在。个股推荐保利发展、中国海外发展、中国海外宏洋集团、华润置地、贝壳-W。

◆ 风险提示

①政策推出强度及落地效果不及预期;②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行;③房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告:

- 《9月中央政治局会议地产新表述解读-直面问题,实事求是》——2024-09-27
- 《数据背后的地产行业图景(一)-基本面调整尚未结束,政策博弈预期持续加强》——2024-09-24
- 《房地产行业2024年10月投资策略暨中报总结-基本面难言好转,博弈机会仍需观察》——2024-09-23
- 《统计局2024年1-8月房地产数据点评-销售规模降幅收窄,但房价仍呈下行趋势》——2024-09-18
- 《房地产行业周报(2024年第36周)-销售未见好转,重回政策博弈》——2024-09-10

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.GSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普500指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明显观点
	行业 投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032