



中央政治局经济工作会议点评：实施更加积极有为的宏观政策，稳住楼市

2024年12月9日

看好/维持

房地产

行业报告

事件：中共中央政治局12月9日召开会议，分析研究2025年经济工作。1) 会议强调，实施更加积极有为的宏观政策，稳住楼市股市。2) 会议指出，明年要实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。要有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。

点评：

- 要实施更加积极有为的宏观政策，稳住楼市。**我们认为，9月26日中央政治局会议提出要“促进房地产市场止跌回稳”的目标后，此次会议继续明确提出要稳住楼市，这意味着政策将会沿着“止跌回稳”的目标持续推进，在楼市实现量价企稳之前，供给端的优化与需求端的刺激政策都有望持续推进，通过积极有为的供需调节扭转房价下跌预期，促进房地产市场企稳回升。
- 实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加强超常规逆周期调节，有效防范化解重点领域风险。**我们认为，9月26日中央政治局会议提出的加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地和推动保障房收储更好的落地等目标，都是防范化解楼市风险的重要抓手。

从央行的货币政策工具情况表来看，截至三季度末，商业银行保交楼贷款支持计划2000亿仅使用127亿；房企纾困专项再贷款800亿仅使用209亿，保障性住房再贷款3000亿仅使用162亿，各项政策的落地力度还有待进一步加强。我们认为，后续财政和货币工具都有望更具主动性，对于房地产纾困、收储、盘活土地等的资金支持有望更好更快的落地，中央各个部委有望在加强资金落地方面发挥更加积极主动的作用，综合推进楼市“止跌回稳”。

- 后续政策的着眼点将更加关注政策的落地力度，中央有望加强政策与资金的落实力度。**地方政府在推进“保障房收储”、“盘活闲置土地”和“推进城中村改造”中面临诸多的困难。a. “保障房收储”面临着市场化收储之下，政府和开发商之间的成交价格平衡问题。b. “盘活闲置土地”可能面临土地债权关系复杂、现阶段土地难以定价、收回后如何实现市场化运转等问题。c. “推进城中村改造”当前也面临着补偿标准降低、长期无法回迁、拖欠安置过渡费等问题。我们认为，各项“止跌回稳”关键政策的更好落实，需要中央对地方面临的各项困难进一步加强资金与政策的支持力度，协助地方政府解决各项堵点。

投资建议：我们认为，中央持续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，推进各项政策落地的力度将会进一步加强。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12月中旬公布11月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

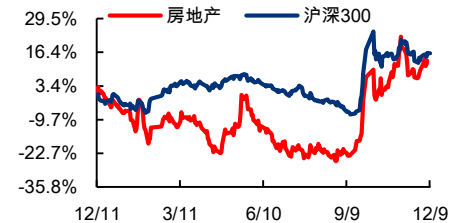
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	14490.22	1.49%
流通市值(亿元)	13394.94	1.7%
行业平均市盈率	-23.63	/

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

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