

政策有望加力推出，促进楼市稳定

——房地产行业快评报告

强于大市 (维持)

2024 年 12 月 13 日

行业核心观点:

房地产行业的稳定是扩大内需的重要部分，稳住楼市的政策诉求愈发强烈，宏观经济政策力度持续加大，有望改善预期，促进需求释放，预计房地产行业相关的支持性政策仍将加力推进，在一系列政策推进下，房地产行业当前市场初现企稳迹象，建议持续关注房价以及市场成交走势。二级市场投资方面，建议关注①受益于供给侧出清的优质央企背景房企；②受益于收储政策的相关个股；③行业止跌回稳预期下具有困境反转预期的个股的交易性机会。

事件: 2024 年 12 月 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会上提及“稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好”、“持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度”。

点评:

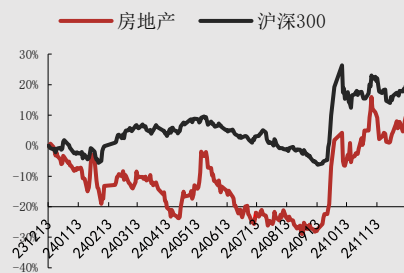
扩大内需总基调下，“稳住楼市”的政策诉求更加强烈。9 月中央政治局会议首次提出促进房地产行业“止跌回稳”，12 月中央政治局会议首次明确指出“稳住楼市股市”，此次中央经济工作会议再次强调“稳住楼市股市”，体现对于促进房地产行业止跌回稳的强烈政策诉求，房地产行业的稳定也是全面扩大内需的重要部分。预计 2025 年对于房地产行业方面的政策仍以宽松为主。

宏观经济政策力度加大，有助于改善预期，促进购房需求释放:

我们在年度策略报告中指出房地产行业的止跌回稳不仅仅需要房地产行业层面的政策发力，还需要宏观经济政策的全面助力，以扭转市场预期，改善居民收入预期，促进购房需求释放。此次会议中关于财政政策方面，提出“要实施更加积极的财政政策。提高财政赤字率，确保财政政策持续用力、更加给力”，关于货币政策方面，提出“要实施适度宽松的货币政策。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，适时降准降息，保持流动性充裕”，同时要打好政策组合拳，“加强财政、货币、就业、产业、区域、贸易、环保、监管等政策和改革开放举措的协调配合

城中村改造规模有望不断扩大，释放增量需求。此次会议提到“加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需

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

多维助力，止跌回稳

行业库存堵点问题有望在一揽子政策支持下逐步疏通

政策稳步推进落地，推动行业筑底回稳

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

求潜力”。2024年10月17日国新办新闻发布会上提出“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”。11月，住房城乡建设部、财政部联合印发通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市，35个大城市有170万套的需求，近300个地级市及以上城市潜在城中村改造需求较大，在政策的持续支持下有望持续释放，助力行业止跌回升。

严格控制供给端，盘活存量，加快行业去化，助力行业止跌回稳。此次中央经济工作会议上明确指出“合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作”。2024年5月自然资源部提出合理控制新增商品住宅用地供应，后续又推出存量土地回收回购政策，9月国新办新闻发布会进一步指出支持将部分地方政府专项债券用于土地储备，预计2025年土地市场将呈现量降质升的趋势，关于存量土地回购的相关政策将持续优化，将有助于改善房企现金流。供给端的严格控制、存量商品房的加快处置，将进一步加快行业库存去化。

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、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