



## 推动止跌回稳，构建楼市新模式

### ——全国住房城乡建设工作会议点评

2024年12月25日

- 事件：**12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，会议总结2024年工作，并指出2025年的重点工作，其中包括持续用力推动房地产市场止跌回稳、推动构建房地产发展新模式等。
- 释放楼市需求：**1) 会议提出“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。2024年9月以来，各部门陆续出台政策，在政策的作用下，截至2024年11月末，全国商品房销售面积为8.61亿方，同比降幅较上月收窄1.5pct；全国商品房销售金额为8.51万亿元，同比降幅较上月收窄1.7pct。2) 加力实施城中村和危旧房改造。2024年10月住建部提出通过货币化安置等方式新增100万套城中村改造和危旧房改造。目前城中村改造已扩围至300多个城市，此次会议提出在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件；对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。我们认为城改和危旧房改造有望持续推进，货币化安置或释放相应的住房需求。
- 改善房屋供给：**截至2024年11月，我国待售商品房规模为7.3亿方。会议提到商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。对于严控增量方面，2024年4月自然资源部曾提到严格控制商品房去化周期超18个月的城市商品住宅用地供应；对于优化存量方面，现有的存量住房或通过收储等方式实现去化，一方面有望消化楼市去化周期较长的库存，另一方面收储作为保障性住房，更好的满足居民的住房需求。
- 构建新模式：**1) 供应结构：优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。2) 要素联动机制：以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。我们认为，未来或根据各地人口居住需求供应住房进而供应相应土地。3) 销售制度：有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。4) 管理和监管：建立房屋全生命周期安全管理制度、完善房地产全过程监管。我们将房屋生命周期和房地产全过程划分为交付前、后两阶段。i.交付前的管理和监管或涉及如拿地、开发、建造到交付等环节；ii.交付后的管理和监管或涉及如维护管理住房等环节。
- 投资建议：**此次住建部会议提出2025年重点工作，再次强调推动房地产市场止跌回稳，并提出在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模。我们认为，随着政策推进，效果或将逐渐显现，行业估值有望得到进一步抬升。我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升。我们看好：保利发展、招商蛇口、龙湖集团、滨江集团、万科A、新城控股、招商积余；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：华润万象生活；3) 优质商业：张江高科、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。

## 房地产行业

推荐 维持评级

## 分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

## 相对沪深300表现图

2024-12-24



资料来源：中国银河证券研究院

## 相关研究

- 【银河地产】行业点评\_房地产行业\_供需两侧齐发力，推动地产止跌回稳
- 【银河地产】行业深度\_央国企引领专题\_稳健经营优势凸显，助力央国企穿越周期
- 【银河地产】行业点评\_房地产行业\_财政降税，需求侧再放松
- 【银河地产】行业点评\_房地产行业\_再提地产，需求侧或迎进一步放松
- 【银河地产】房地产行业深度报告\_收储的平衡点与前行之路
- 【银河地产】行业点评\_加快构建新模式，推进地产新篇章\_三中全会专题研究

- 
- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

## 分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，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的具体推荐或观点直接或间接相关。

**胡孝宇**，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

## 评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，中国香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上	
	谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间	
	中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间	
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

## 联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying\_yj@chinastock.com.cn