

行业仍有较大发展空间，支持性政策有望加快推进

——房地产行业快评报告

强于大市(维持)

2025年04月17日

行业核心观点：

我国房地产市场仍有较大发展空间，尽管当前行业多项指标表现仍较弱，但今年一季度销售端持续改善。在更大力度促进消费、扩大内需、做强国内大循环的背景下，促进住房消费将是重要着力点，预计收储、城市更新等政策将不断优化，更多增量政策值得期待。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国企背景房企；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：中共中央政治局常委、国务院总理李强4月15日在北京调研时提到：“收购存量商品房用作保障性住房，是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。要落实好各项相关政策，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权，并及时研究推出新的支持措施。要深入推进城市更新，加力实施城中村和危旧房改造，通过多种方式盘活存量、优化增量。要聚焦城市新市民、住房困难群众关切，调整完善相关政策，支持居民刚性和改善性住房需求。李强强调，当前和今后一个时期，我国房地产市场仍有很大的发展空间，要进一步释放市场潜力，着力推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展”。

投资要点：

我国房地产市场仍有很大发展空间：中共中央政治局常委、国务院总理李强强调“当前和今后一个时期，我国房地产市场仍有很大的发展空间，要进一步释放市场潜力”。尽管我国商品房销售规模连续三年下滑，但整体市场规模体量仍较大（2024年我国商品房销售面积和销售额分别为9.7亿平和9.7万亿元），随着政策支持下房价等趋于稳定，潜在需求将有望实现稳定释放，并有望支撑行业健康发展。

收储工作持续推进，增量政策有望持续释放：2024年4月中央政治局会议首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，将“去库存”作为政策发力方向之一后，围绕“收储”相关政策不断优化。存量商品房收购方面，延续两会提法“在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”，进一步指出“及时研究推出新的支持措施”，后续增量政策有望持续推出。土储收购方面稳步推进，根据中指研究院数据显示，截至4月17日查询数据，已经公告拟使用专项债收购存量土地规模达到1387

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

- 3月行业数据跟踪点评：销售端降幅持续收窄
- 房贷利率调降空间进一步打开
- 政策持续注入信心，楼市持续回稳可期

分析师： 潘云娇
执业证书编号： S0270522020001
电话： 02032255210
邮箱： panyj@wlzq.com.cn

亿元。

高能级城市仍有调减限制性政策空间：此次李强总理在调研中强调“要深入推进城市更新，加力实施城中村和危旧房改造，通过多种方式盘活存量、优化增量。要聚焦城市新市民、住房困难群众关切，调整完善相关政策，支持居民刚性和改善性住房需求”。一方面，在城中村改造等方面，政策端一直给予较大支持，高能级城市仍有政策空间，有望为市场释放增量需求；另一方面，在支持居民刚性和改善性住房需求，部分高能级城市目前在购房政策方面仍有一定限制，具有进一步释放空间。

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、城中村改造进展不及预期、存量商品房收购进展不及预期、存量土地收购不及预期、高能级城市政策释放不及预期、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受到任何形式的补偿。

免责条款

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