

# 政治局会议加强政策预期，地产链行情有望延续

强于大市 (维持)

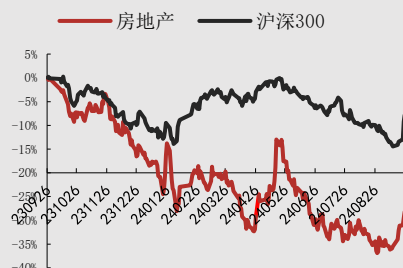
——房地产行业快评报告

2024年09月26日

## 行业核心观点:

当前房地产行业持续承压，近期国新办新闻发布会释放房地产行业五项政策，从行业供需及去化多维度支持行业修复，此次政治局会议延续前期会议政策思路，预计后续房地产行业方面支持政策有望进一步加码，同时此次会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，体现了政策端对于房地产行业托底的态度进一步加强。我们预计在一系列政策推动下短期行业基本面或将边际改善，后续仍需持续关注行业成交量以及房价的表现情况，市场方面，短期建议关注在政策推动下地产产业链β行情。

## 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

供需两端政策齐发力，关注地产链β行情  
行业各指标表现仍较弱，持续关注政策端  
千帆过尽，静待归来

**事件:** 中共中央政治局9月26日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。其中关于房地产行业领域提及“要降低存款准备金率，实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式”。

## 点评:

**货币政策加码，房贷利率有望进一步调降，刺激市场需求:** 24日国新办新闻发布会后，此次政治局会议再次提及降准降息，货币政策延续宽松，有望引导新发房贷利率进一步下降，推动市场需求修复。

**首次直接提出“促进房地产市场止跌回稳”，预计后续对房地产行业支持政策将进一步增强。** 此次会议提及对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，整体思路延续4月政治局会议“消化存量房产和优化增量住房”的方向，预计后续对于库存去化方面的“收储”、以旧换新等政策有望加速落地，土地供应及商品房建设将严格控制增量。

**供需两端政策将保持宽松加力态势:** 短期，供给端，融资协调机制及“白名单”将加大力度推进，盘活存量闲置土地，支持房企现金流修复；需求端，持续放松住房限购等限制性政策提振居民购房信心。长期，不断完善行业配套制度建设，推动构建房地产行业新发展模式。

**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、房地产行业信用风险超预期、需求端信心修复不及预期、房价持续下行等。

## 分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

## 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