



再提地产，需求侧或迎进一步放松

—— 9月26日政治局点评

2024年9月26日

- **事件：**2024年9月26日，中共中央政治局召开会议，提到“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，支持盘活存量限制土地”；“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”。
- **需求：限购将迎放松**此次会议提到调整住房限购政策。根据我们统计，截至2024年9月25日，北京、上海、广州、深圳、天津及其他少数区域限购。此次政治局会议明确提到调整限购为后续的政策方向。我们认为未来高能级城市的限购调整值得期待。
- **供给：严控增量、优化存量**此前自然资源部于4月29日发布通知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，抑制存量住宅用地不合理增长，控制住宅库存量。我们认为未来土地供应或将进一步严格控制，现有存量住宅或将通过收储等方式实现商品住宅库存的去化，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租赁住房或配售型保障房，满足居民的基本住房需求。
- **房企：持续支持融资**此次会议提到“加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地”。1) **城市房地产融资协调机制**于2024年初建立，引导金融机构满足房地产项目的合理融资需求；截至2024年9月23日，商业银行已审批“白名单”项目超过5700个，审批通过融资金额达到1.43万亿元。我们认为“白名单”项目贷款投放力度有望加大，针对房地产项目的贷款投放或将提升，房企项目的资金压力有望得到缓解。2) 9月24日央行提到研究允许政策性银行、商业银行贷款**支持有条件的企业市场化收购房企土地**，在必要的时候也可以由人民银行提供再贷款支持；土地是房企表内重要的存量资产之一，若出台市场化收购房企土地的政策并提供相应的货币支持，房企的存量土地资产有望得到盘活，房企的资金压力有望得到缓解。
- **推动构建新模式**此次会议提到“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”。我们认为未来形成“人、房、地、钱”要素联动。1) **“以人定房”**——根据人口居住需求适当供应匹配需求的住房；2) **“以人定地”**——根据需要的住房和需要消化的住房适当增加或减少土地供应，以调节楼市的动态平衡；3) **“以房定钱”**——主要根据住房特征制定（匹配）相应的销售价格，如保障性住房、人才住房、商品住房等销售价格（或租赁价格）具有差别，并根据相应的住房给予适当的贷款额度。
- **投资建议：**近期针对放地产的政策出台节奏显著加快，此次政治局会议提到调整限购、支持盘活存量限制土地等，明确后续政策方向。我们认为政策对于房地产行业的楼市供需、房企融资、新模式发展等方面的支持力度进一步加大。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：招商蛇口、保利发展、龙湖集团、万科A、滨江集团、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)

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

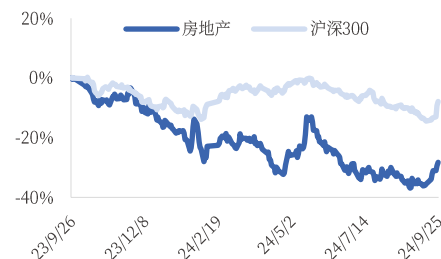
胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深300表现图

2024-9-26



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

1. 【银河地产】行业点评_房地产行业_供需两端全面发力，政策空间再打开
2. 【银河地产】房地产行业深度报告_收储的平衡支点与前行之路
3. 【银河地产】行业月报_房地产行业_累计销售同比降幅收窄，开工略有修复
4. 【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
5. 【银河地产】2024年中期策略报告_静待地产新黎明

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。

- **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