

## 房地产行业点评报告

# 926 政治局会议点评：首提“止跌企稳”目标， 弱化博弈思维定式把握政策大方向 增持（维持）

2024 年 09 月 26 日

证券分析师 房诚琦  
执业证书：S0600522100002  
fangcq@dwzq.com.cn

### 投资要点

- **事件：**9月26日，中共中央政治局召开会议，会议强调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。
- **首提“止跌企稳”释放重要信号，后续宽松政策有望积极跟进。**此次政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，释放了极为重要的积极信号，表明了现阶段稳定房地产市场对于稳定宏观经济的重要性，是本次政策调控的最终目标。我们认为“促进房地产市场止跌回稳”的基调明确后，更有利于各部委和各地方政府在解决行业下行问题中的协调统一，后续房地产宽松政策或将陆续出台，执行力度有望较此前明显提升。结合会议中有关房地产的其他相关表述，我们预计后续政策或在供需两端持续发力，可能的政策方式包括但不限于降低存量房利率、优化一线城市限购、严控供应调节库存、改善企业融资环境、收购房企存量土地等。
- **市场恢复需要耐心，当前无需过度关注短期基本面。**自2021年下半年房地产市场下行以来，行业量价经历了漫长且深度的回调。2024年1-8月全国商品住宅销售面积和销售额已分别低于2014年和2016年同期水平，较2021年同期下滑约50%/52%，我们认为当前房地产市场已经历充分调整。虽然“止跌回稳”取决于后续政策的执行情况，尤其是财政政策的支持力度，但考虑到市场调整已进入中后期，周期规律辅以政策调控的决心，我们认为行业实现“回稳”目标值得期待。考虑到政策细则落地需要时间以及政策传导的时滞性，我们认为现阶段市场恢复仍需耐心，短期无需过度关注基本面。
- **行业迎来预期拐点，重视板块投资机遇。**根据过往周期房地产板块表现，行业预期出现重大拐点后指数通常有所回升。我们认为这次会议表述所体现出的房地产救市决心远超过往预期，且首次明确了施政目标，后续政策方式和力度值得期待，行业已迎来预期拐点，提示重视当前板块投资机遇。由于存量房收储、收购存量土地等政策的执行效果与财政支持力度紧密相关，因此我们判断超预期的财政政策的落地，将构成板块短期的重要催化。
- **投资建议：**参照过往周期经验，板块最佳的投资机会往往出现在预期拐点，未来增量政策仍然可期，建议把握政策大方向顺势而为。标的上推荐：招商蛇口、滨江集团、华润置地、龙湖集团等，另外地产链相关标的同样值得关注，推荐：贝壳、华润万象生活、绿城服务、越秀服务等。
- **风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

### 行业走势



### 相关研究

《“三问物业行业”系列报告之二——  
转机、风险与分红》

2024-09-18

《洞若观火——如何前瞻判断地产拐点的出现》

2024-07-12

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所  
苏州工业园区星阳街 5 号  
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>