

行业点评

财政部三方面助力楼市，持续关注销售及收储动向

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业动态跟踪报告*房地产*国庆一线政策效果渐显，板块相比过往周期仍有空间*强于大市20241007

【平安证券】行业点评*房地产*首提促进房地产止跌回稳，强调回应群众关切*强于大市20240926

【平安证券】行业点评*房地产*稳需求去库存，政策全面呵护房地产发展*强于大市20240924

证券分析师

杨侃
投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文
投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

1) 10月12日财政部部长蓝佛安，副部长廖岷、王东伟、郭婷婷出席国新办新闻发布会，介绍加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展有关情况，并答记者问；2) 10月12日中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰在山西太原、陕西西安调研房地产、大宗耐用消费品以旧换新和外贸等工作。

平安观点：

- **地产对经济持续回升向好至关重要，财政部三方面提供支持：**何立峰副总理调研时指出，房地产市场是当前宏观经济的一个风向标，做好房地产工作对于推动经济持续回升向好、维护人民群众切身利益至关重要，再次强调房地产的人民性、政治性。同时财政部在新闻发布会上明确，将坚持严控增量、优化存量、提高质量，积极研究出台有利于房地产平稳发展的三方面政策措施。其一，允许专项债券用于土地储备，主要考虑当前各地闲置未开发土地相对较多，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，利于调节土地市场供需关系，缓解地方政府、房企流动性和债务压力。其二，支持收购存量房，优化保障性住房供给，一方面支持用好专项债券收购存量商品房用作保障性住房，另一方面调整保障性安居工程补助资金支持方向，更多通过消化存量房方式筹集房源，根据财政部披露，近三年中央财政安排保障性安居工程补助资金2124亿元。其三，抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策，有望降低原非普宅土增税、二手房交易环节增值税等税费负担。
- **持续关注销售走向及收储动向：**根据Wind统计数据，国庆假期后4天（10.8-10.11）重点50城新房日均成交套数环比9月增长30.7%，20城二手房日均成交套数环比9月增长61.8%，但10月（截至11日）新房日均成交同比下降43.9%，二手房日均成交同比下降41.9%，楼市成交修复未完全明朗，市场对销售复苏持续性仍有分歧。我们认为行业复苏主要障碍源于：1) 存量库存较大；2) 房价下行及收入担忧下居民购房意愿不足。后续楼市复苏关键一方面在于收储加速落地优化存量库存，另一方面随着房价、首付比例及房贷利率大幅下降，居民购房门槛已明显回落，但仍需宏观政策发力提振居民购房意愿，短期关注销售走向及收储动向，包括专项债收储额度、成本、实施细节等。
- **投资建议：**此次何立峰副总理表态、财政部明确积极研究出台政策措施彰显中央推动房地产平稳健康发展决心，持续关注政策细则、收储动向及销售走向。近期受大盘回落、部分政策博弈资金落袋为安影响，板块出现回调，但基于促进房地产市场止跌回稳、政策持续加码呵护，我们维持适度积极观点。受制于各地库存压力及房企禀赋差异，我们认为核

心城市、核心地段、优质住宅将率先止跌回稳，同时各地方政府逐步放开限价及在土地出让条件上让步，亦利于新增土储潜在毛利率企稳，再次重申产品力强、历史包袱较轻、库存结构优化房企或率先走出低谷，中期维度更具投资机会。个股建议关注：1) 历史包袱较轻、库存结构优化房企，如绿城中国、建发国际集团、中国海外发展、滨江集团、华润置地、保利发展等；2) 估值修复房企如万科A、金地集团、新城控股等；3) 同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）等细分领域头部企业。

- **风险提示：**1) 政策呵护不及预期风险：若后续政策呵护力度有限，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 房地产行业短期波动超出预期风险。

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层