

标配（维持）

## 国新办发布会进一步明确，抓政策落地，抓增量 出台，促进房地产市场止跌回稳

房地产行业动态点评

2024年10月17日

分析师：何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-22177163

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

### 事件：

10月17日国新办举行新闻发布会，住房城乡建设部部长以及财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

### 点评：

我们认为，国新办房地产政策发布会，释放高层对于房地产市场继续加码政策支持，并且积极推进已有政策落地执行、加速形成实效，促进房地产市场止跌回稳的坚定决心。

#### 会议要点内容包括：

1. 将通过货币化安置房方式新增实施100万套城中村改造、危旧房改造。主要采取货币安置的方式。
2. 五项政策支持货币化安置房：1) 重点支持地级以上城市；2) 开发性、政策性金融机构给予专项借款；3) 允许地方发行专项债；4) 给予税费优惠；5) 商业银行根据评估发放贷款。
3. 年底前将“白名单”项目信贷规模增加到4万亿元。要将所有合格项目都争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。优化“白名单”贷款资金的拨付方式，做到“应早尽早”；今后，商业银行和房地产项目公司在协商一致的情况下，可以将全部贷款提前发放给房地产公司开立的项目资金监管账户。
4. 专项债收购存量商品房用作保障性住房，由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作方式，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方安排专项债收购存量商品房。
5. 专项债用于土地储备将优先考虑企业无力开发、不愿开发，还没有动工建设的住宅商务用地；还将会同有关部门研究设立收购存量土地专项借款；在盘活存量闲置土地方面，一手抓控新增，一手抓盘活存量，对于去化周期过长的城市，指导地方暂停商品住宅用地供应；对于去化周期较长的城市，实行盘活多少、供应多少。
6. 取消普通住宅和非普通住宅标准方面，财政部正抓紧研究明确相关的税收政策，主要包括增值税和土地增值税相关政策。房地产增值税调整政策正抓紧履行相关程序，会及时公告。

整体来看，会议明确，年底前将“白名单”项目信贷规模增加到4万亿元；通过货币化安置房方式新增实施100万套城中村改造、危旧房改造。并从财政、货币及税收等方面使出政策组合拳，综合发力支持去库存、保交付，提振需求，优化供给。我们预测后续地方层面进一步的楼市加码政策将继续密集落地，提振投资者信心。而在一系列的政策作用下，相信将能加速房地产市场筑底回暖，提振行业基本面。

我们仍维持之前的观点，一系列针对房地产行业重磅政策，力度之大历史罕见，带动板块个股从9月下旬以来快速反弹。由于短期内房地产板块累计较大上涨幅度，将可能增加短期板块走势的震荡波动

本报告的风险等级为中风险。

本报告的信息均来自已公开信息，关于信息的准确性与完整性，建议投资者谨慎判断，据此入市，风险自担。

请务必阅读末页声明。

性。后续随着政策带动的行业基本面修复，房企资金链及业绩改善逐步兑现，相信将能继续带动板块第二阶段的向上修复行情。

**风险提示：**政策落地执行力度低于预期；楼市销售持续低迷，销售数据不理想；开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，债务违约持续出现；购房需求及信心持续不足。

**东莞证券研究报告评级体系：**

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内

  

行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

证券研究报告风险等级及适当性匹配关系	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

**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或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

**声明：**

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司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，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

**东莞证券股份有限公司研究所**

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22115843

网址：www.dgzq.com.cn