



住建部新闻发布会点评：四个取消、四个降低、两个增加，积极落实楼市政策组合拳

2024年10月17日

看好/维持

房地产

行业报告

事件：10.17，国新办举行新闻发布会，五部委介绍楼市维稳有关政策措施。住建部部长表示，要抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳。概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。

四个取消，就是充分赋予城市政府调控自主权，包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。**四个降低**，就是降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款的首付比例，降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。**两个增加**，一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模从2.23万亿增加到4万亿。“白名单”解决项目建设资金问题。对于资不抵债项目，提出按照法治化、市场化原则，加快破产重整或者清算。

自然资源部副部长表示，专项债券考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。后续还将会同相关部门，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充。

点评：我们认为，各部委联合发力，充分体现了“促进市场止跌回稳”的决心。

- 1) 从当下的楼市情况来看，各类限制性措施已经明显不合时宜，取消各类购房的限制性措施，对于更好的释放刚性和改善性住房需求，具有重要作用。从中长期看，也有利于市场价格机制更好的发挥，推动房地产市场更加的透明、健康、有效。
- 2) 降低利率、首付比和税费负担，对于降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求具有重要作用。
- 3) 主要采取货币化安置的方式新增实施100万套城中村改造和危旧房改造，更有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，同时也有利于消化存量商品房。根据第七次人口普查的数据和《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，假定户均面积为92平方米，拆除重建比例为20%，拆建比为2。在货币化安置比例为100%的情况下，100万套中20万套住房的拆除重建，可以释放1840万平的潜在住房需求，同时通过重建可以提供3680万平的优质供给。
- 4) 加大“白名单”贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。我们认为，加大贷款投放力度，对于增强房企的资产变现能力，继续改善房企的现金流，具有重要作用。盘活闲置土地，有助于房企进一步优化资产结构，既能够改善房企的资金问题，也能够促进房企更好的提升高质量的住房供给。

投资建议：我们认为，中央对于房地产市场的政策目标正在从维稳到促稳转变，后续政策落地将会持续积极。当前的地产需求端政策，利于在需求端有较好支撑的核心城市市场企稳，重点布局核心城市的优质房企，华润置地、绿城中国、招商蛇口等有望受益。“白名单”力度加大和市场化原则，对于仍然具备市场化经营能力的优质房企，具有很好的信用支持作用，龙湖集团等有望受益。

风险提示：盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产大幅减值的风险等

未来3-6个月行业大事：

2024年10月中旬公布9月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

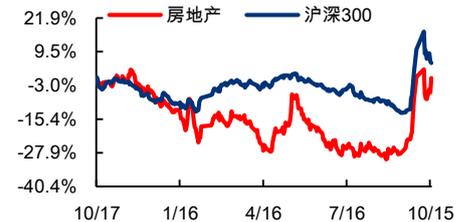
行业基本资料

占比%

| | | |
|----------|----------|-------|
| 股票家数 | 114 | 2.51% |
| 行业市值(亿元) | 13574.18 | 1.51% |
| 流通市值(亿元) | 12546.83 | 1.73% |
| 行业平均市盈率 | -29.06 | / |

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

相关报告汇总

| 报告类型 | 标题 | 日期 |
|--------|--|------------|
| 行业普通报告 | 一线城市楼市政策点评：北上广深响应中央精神，政策打出组合拳 | 2024-10-07 |
| 行业普通报告 | 房地产行业：中央政治局会议点评：楼市目标从维稳走向促稳，政策有望持续积极有力 | 2024-09-26 |
| 行业普通报告 | 房地产行业政策点评：央行宣布降低存量房贷利率和二套房首付比，金融政策支持力度大幅加强 | 2024-09-24 |

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。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中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，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。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（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）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（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）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526