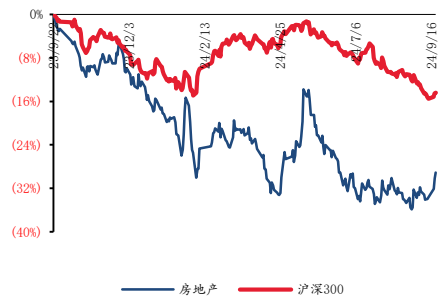


房地产

政策“组合拳”推动房地产市场止跌回稳

10月17日国新办发布会点评

■ 走势比较



■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

相关研究报告

<<住房“以旧换新”政策积极推进，置换需求陆续释放>>--2024-06-03
<<发债房企 2023 年年报总结：短期业绩承压，优质龙头未来可期>>--2024-05-15
<<首张城中村改造房票在广州发放，郑州二手房“以旧换新”正式启动>>--2024-04-23

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编号：S1190122070013

报告摘要

事件：

2024年10月17日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，住房城乡建设部部长倪虹和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

数据要点：

房地产市场政策“组合拳”出台。

本次发布会提出将政策“组合拳”概况为“四个取消、四个降低、两个增加”。“四个取消”主要包括取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准，“四个降低”就是指降低住房公积金贷款利率、住房贷款的首付比例、存量贷款利率和“卖旧买新”换购住房税费负担。通过已出台的一系列政策措施，降低居民购房成本，助力房地产市场止跌回稳。此外，“两个增加”为本次提出的两项增量政策，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”项目的信贷规模增加到4万亿。

首次提出新增100万套城中村改造货币化安置，后续规模有望继续扩大。

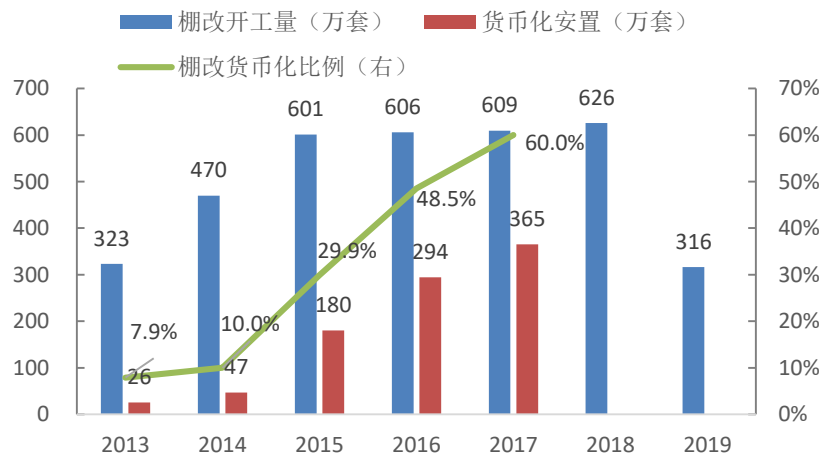
会上指出，通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。此次重点强调了货币化安置方式，并强调在资金方面给予相应支持，主要包括开发性、政策性金融机构给予专项借款，允许地方发行政府专项债，给予税费优惠，以及商业银行根据项目评估还可以发放商业贷款。我们认为推进速度受到项目预期收益率的影响。

回顾上一轮棚改货币化，根据住建部公布的数据，2015-2017年平均每年棚改开工量约600万套，棚改货币化安置比例分别为29.9%、48.5%和60%，对应的货币化安置套数为180万套、294万套和365万套，此次100万套城中村改造规模体量小于上一轮棚改货币化时期，假定此次货币化安置比例为60%，可释放约60万套购房需求，若每套

住房 100 平方米，则可带动地产住宅销售 0.6 亿平方米。

从数量上来看，后续规模有望继续扩大。据有关调查，全国仅 35 个大城市有 170 万套的城中村改造需求，全国城市需要改造的危旧房有 50 万套，政策重点支持地级以上城市，全国地级城市有 297 个，对应改造需求量还存在较大空间。本次提出新增实施 100 万套主要是对条件比较成熟的项目。发布会表示“这种需求是实实在在的，而且还会有更大需求”、“只要前期工作做得好，我们还可以在 100 万套基础上继续加大支持力度”。

图表1：棚户区改造规模与货币化安置情况



资料来源：同花顺iFind，太平洋研究院整理

加大“白名单”项目贷款投放力度，助力实现保交房目标。

本次发布会提到城市房地产融资协调机制要将所有房地产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。具体来看包括三方面内容，一是将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”。“白名单”范围扩大后，对房地产项目的管理更加规范，融资也更便利快速。二是进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”。三是优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。确保房地产项目、住房项目及早甚至提前开工建设。

根据金融监管总局数据，截至 10 月 16 日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到 2.23 万亿元，预计到 2024 年底，“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，超过 4 万亿元。意味着年底前增加金额将达到 1.77 万亿元，“白名单”项目贷款审批通过规模将大幅提

升。

此外，会上提及保交房攻坚战主要抓两手，一手抓“白名单”，解决好项目建设资金问题，一手抓建设交付进度，压实地方政府、房地产企业、金融机构等各方责任，按照市场化、法治化原则，“一楼一策”，分类推进，早日交付。目前保交房攻坚战各地已经完成交付246万套，我们认为“白名单”项目贷款投放力度加大，有利于保障各方合法权益，并助力保交房加速推进，打赢保交房攻坚战，稳定市场预期。

专项债收储土地和存量房以及税收等相关政策有待后续观察。

10月12日国新办举行新闻发布会出台三项政策，包括允许专项用于土地储备，用好专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房，优化完善相关税收政策等。此次会议提及“支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房，这项政策主要是由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。”但具体收储政策的细则暂未公布。此外，财政部表示“正在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税收政策”，均为之前政策的延续，有待继续观察后续进展。

政策“组合拳”推动房地产市场止跌回稳。

9月24日国新办举行新闻发布会介绍金融支持经济高质量发展有关情况，地产方面提出一系列政策，如降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例等；9月26日中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，为房地产行业定下新基调。随后北上广深等城市纷纷出台优化房地产市场政策措施。10月12日财政部新闻发布会从三方面提出对房地产的财政政策支持。本次国新办发布会将政策“组合拳”概括为“四个取消、四个降低、两个增加”，既涉及存量政策，还包括两大增量政策，均是对于9月政治局会议新基调的具体落实，有助于推动房地产市场止跌回稳。后续可进一步关注相关政策的落地和推进情况。

风险提示：

- 政策支持力度及效果不及预期；
- 房地产行业修复不及预期风险；
- 房企信用风险超预期；

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座二单元七层

上海市浦东南路 500 号国开行大厦 10 楼 D 座

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心 19 层 1904 号

广州市大道中圣丰广场 988 号 102 室



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告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。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的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业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。