

房地产

专项债收储政策有望加速落地

投资要点:

事件:

11月8日下午,全国人大常委会办公厅举行新闻发布会。发布会宣布三项化解隐性债务举措,并披露优化房地产税收、专项债收储相关政策进展。

新增6万亿+4万亿额度,置换政府隐性债务

三项“化债”举措分别为:(1)2024年起连续五年每年8000亿元新增专项债;(2)全国人大常委会批准6万亿元债务置换地方政府存量隐性债,分三年安排,每年2万亿;(3)2029年及以后年度到期的棚改隐性债务2万亿仍按原合同偿还。

我们认为,本次会议的化债方案有利于防范化解地方债务流动性风险,缓释地方当期化债压力、减少利息支出,帮助地方畅通资金链条,增强发展动能。

取消普通住宅标准后,配套税收政策即将推出

会议披露,支持房地产市场健康发展的相关税收政策,已按程序报批,近期即将推出。参考近期重大会议内容,此处的税收政策我们推测,为普通住宅相关的增值税优惠。普通住宅与非普通住宅认定标准自2005年提出,其中普通住宅可以享受土地增值税和增值税减免。2023年底以来,深圳、北京、上海、江苏、山西等地陆续放松或取消普通住宅认定,2024年10月12日财政部表示,正在研究与取消普通住宅认定相衔接的增值税、土地增值税政策。

我们认为,取消普宅认定相关税收政策,有利于降低开发商土地购置成本和居民购房置换成本,刺激市场交易活力,本次会议是对政策落地节奏的进一步明确。

专项债收储土地与存量房用作保障房加快落地

会议披露,专项债券支持回收闲置存量土地、新增土地储备,以及收购存量商品房用作保障性住房方面,财政部正在配合相关部门研究制定政策细则,推动加快落地。

在2024年10月19日的《财政发力对地产有哪些影响?》报告中,我们测算得出,2020H以来现房库存占比爬升,从2020H的13.7%上升至2024H的26.7%,且小体量未出险/民营房企有较高现房库存压力。我们认为,专项债收储政策的加快落地,有利于缓解现房累库压力,降低行业结构性流动性风险,从供给端发力推进“止跌回稳”。

投资建议

我们认为,地方化债规模基本符合我们预期,取消普宅配套税收政策与专项债收储政策正加速推进,后续推荐持续关注核心城市二手房价格复苏节奏,并跟进地产政策细节的披露与落地情况。

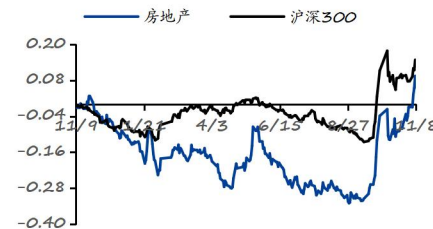
个股方面,建议关注困境反转房企【金地集团】、【新城控股】;强者恒强的龙头房企【招商蛇口】、【绿城中国】、【保利发展】、【滨江集团】;建议关注经营多元稳健的地方国企【浦东金桥】、【外高桥】。

风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

强于大市 (维持评级)

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师: 陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人: 于怡然(S0210124060064)

yir30611@hfzq.com.cn

相关报告

1、房地产行业专题:城中村改造可以拉动多少投资与销售?——2024.11.03

2、房地产行业周报:单月销售同比由负转正,环比保持正增——2024.11.03

3、房地产行业周报:一线二手房成交同增,LPR调降25BP——2024.10.26



分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

| 类别 | 评级 | 评级说明 |
|------|------|------------------------------------|
| 公司评级 | 买入 | 未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上 |
| | 持有 | 未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间 |
| | 中性 | 未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间 |
| | 回避 | 未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间 |
| | 卖出 | 未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下 |
| 行业评级 | 强于大市 | 未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上 |
| | 跟随大市 | 未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间 |
| | 弱于大市 | 未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下 |

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfjys@hfzq.com.cn