

二零二四年五月十三日

经济触角

光银国际研究团队评论

简述

尽管各地不断出台政策措施刺激楼市活跃度，叠加前期大型房企暴雷等信用风险导致购房者信心受挫，楼市需求延续下滑趋势。2024年首季，内地房地产销售相对乏力，存量房面积有所提升。展望今年，各优化政策的落地多方面支持内地房地产市场。

今年1月，住建部和金管局联合出台《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。同月，住建部召开会议，强调各地需迅速研究并建立“白名单”，加速推进融资协调机制的落地，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。自1月部署以来，房地产融资协调机制在全国范围内迅速落地，有效缓解房地产企业的流动性压力。

4月30日，中央政治局会议明确提出，要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。同日，自然资源部发文，要求对商品住宅去化周期较长城市的商品住宅用地供应进行合理控制，进一步助力库存消化。与此同时，多地楼市优化调控政策密集落地，以推进房地产需求释放。

陈惠杰
高级分析师
[Dominic.chan@cebi.com.hk](mailto: Dominic.chan@cebi.com.hk)
(852) 2916-9631

多方面政策支持内地房地产市场

内地房地产持续低迷，各级政府积极采取调控措施以促进市场平稳发展。尽管各地不断出台政策措施刺激楼市活跃度，但前期大型房企暴雷等信用风险导致购房者信心受挫，楼市需求延续下滑趋势。2024年首季，内地房地产销售相对乏力，存量房面积有所提升。根据国家统计局发布的数据，今年1-3月，全国房地产开发投资22,082亿元，同比下降9.5%；商品房销售面积22,668万平方米，同比下降19.4%；新建商品房销售额21,355亿元，下降27.6%；商品房待售面积74,833万平方米，同比增长15.6%。整体而言，今年政府出台了“白名单”制度等相关政策，保障房企合理融资需求，并在中央政治局会议上首次提及消化存量与优化增量，强调压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人权益。各优化政策的落地多方面支持内地房地产市场。

“白名单”缓解房地产企业流动性压力。今年1月，住建部和金管局联合出台《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。同月，住建部召开会议，强调各地需迅速研究并建立“白名单”，加速推进融资协调机制的落地，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。2月，金管局召开专题会议，明确要求各商业银行主动对接协调机制，及时审查推送的“白名单”项目，加快授信审批，确保满足合理融资需求。截至3月末，商业银行完成第一批协调机制推送的“白名单”项目审查，其中超2,100个项目获得审批同意，总金额超5,200亿元。整体来看，自1月部署以来，房地产融资协调机制在全国范围内迅速落地，进一步加强房地产企业与金融机构之间的信息对称性，降低房企融资阶段的沟通成本与时间成本，有效缓解房地产企业的流动性压力。

重提去库存，加快楼市流通速度。2020年以来，全国商品房库存量不断攀升，截止2024年3月底，商品房待售面积已达74,833万平方米，同比增长15.6%，其中住宅待售面积为39,458万平方米，同比增长23.9%。与此同时，我国房地产去化周期也呈现上升趋势。根据上海易居研究院数据统计，截止3月末，全国百城新建商品住宅库存去化周期为25.3个月，其中去化周期超过36个月的城市有41个，多以三四线城市为主。对此，4月30日，中央政治局会议明确提出，要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，

促进房地产高质量发展。同日，自然资源部发文，要求按照“盘活多少，供应多少”的原则，对商品住宅去化周期较长城市的商品住宅用地供应进行合理控制，进一步助力库存消化。

多地楼市优化调控政策密集落地。今年以来，为推进房地产需求加速释放，全国多地优化调整房地产限购措施。4月30日，北京市发布《关于优化调整本市住房限购政策的通知》，规定在执行现有住房限购政策的基础上，符合条件的家庭或成年单身人士可在五环外新购买一套商品住房。5月6日，深圳市发布《关于进一步优化房地产政策的通知》，分区放宽住房限购条件，个税社保年限降低至1年，多子女家庭可购3套房。5月9日，杭州市与西安市发文，宣布全面取消住房限购政策，不再审核购房资格。截止5月9日，全国仅有北京、上海、广州、深圳、海南、天津等仍保留住房限购措施。

权益披露

分析员保证

分析员，陈惠杰(香港证监会中央编号：APP609)作为本研究报告全部撰写人，谨此证明有关就研究报告中提及的所有公司及/或该公司所发行的证券所做出的观点，均属分析员之个人意见。分析员亦在此证明，就研究报告内所做出的推荐或个人观点，分析员并无直接或间接地收取任何补偿。此外，分析员及分析员之关联人士并没有持有研究报告内所推介股份的任何权益，并且没有担任研究报告内曾提及的上市法团的高级工作人员。

免责声明

该报告只为客户使用，并只在适用法律允许的情况下分发。本研究报告并不牵涉具体用户的投资目标，财务状况和特殊要求。该等信息不得被视为购买或出售所述证券的要约或要约邀请。我等并不保证该等信息的全部或部分可靠，准确，完整。该报告不应代替投资人自己的投资判断。文中分析建立于大量的假设基础上，我等并不承诺通知阁下该报告中的任何信息或观点的变动，以及由于使用不同的假设和标准，造成的与其它分析机构的意见相反或不一致。分析员(们)负责报告的准备，为市场信息采集、整合或诠释，或会与交易、销售和其它机构人员接触。光银国际资本有限公司不负责文中信息的更新。光银国际资本有限公司对某一或某些公司内部部门的信息进行控制，阻止内部流动或者进入其它部门及附属机构。负责此研究报告的分析员的薪酬完全由研究部或高层管理者(不包括投资银行)决定。分析员薪酬不取决于投行的收入，但或会与光银国际资本有限公司的整体收入(包括投行和销售部)有关。报告中所述证券未必适合在其它司法管辖区销售或某些投资人。文中所述的投资价格和价值、收益可能会有波动，历史表现不是未来表现的必然指示。外币汇率可能对所述证券的价格、价值或收益产生负面影响。如需投资建议、交易执行或其它咨询，请您联系当地销售代表。光银国际资本有限公司或任何其附属机构、总监、员工和代理，都不为阁下因依赖该等信息所遭受的任何损失而承担责任。进一步的信息可应要求而提供。

版权所有 2023 年光银国际资本有限公司

该材料的任何部分未经光银国际资本有限公司的书面许可不得复印、影印、复制或以任何其他形式分发；

办公地址：香港，干诺道中1号，友邦金融中心22楼，光银国际资本有限公司

电话：(852) 2916 9600