



首提“止跌回稳”——9月政治局会议房地产行业相关政策点评

联合资信 工商评级三部

2024年9月26日,中共中央政治局召开会议,分析研究当前经济形势,部署下一步经济工作。会议中对房地产行业提出了明确的政策要求,从控制供应与促进需求等多角度发力,并首次提出促进房地产市场止跌回稳,对目前已经持续下行三年的房地产市场来说信号意义重大,未来房地产市场供求格局有望得到改善,行业整体信用水平有望得到恢复。



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



2024年9月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。会议中对房地产行业提出明确要求，并提出了更加积极明确的政策支持。

今年以来，政治局会议中有三次提及房地产行业，对比过往有关房地产行业的表述可以看出，9月政治局会议对于房地产行业的表述更加积极，整体基调上由“化解风险”转向“促进止跌回稳”，预示着后续行业政策将更加强调主动作为，为后续增量政策的出台打开了空间。

表1 今年以来政治局会议有关房地产行业的相关表述

时间	有关房地产行业的主要表述
2024/09/26	要促进房地产市场 止跌回稳 ，对商品房建设要 严控增量、优化存量、提高质量 ，加大“白名单”项目 贷款投放力度 ，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切， 调整住房限购政策，降低存量房贷利率 ，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式
2024/07/30	要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式
2024/04/30	要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，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，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，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

资料来源：联合资信根据公开资料整理

从供应端看，政策强调了“量”的把控与“质”的提升，标志着行业格局的再一次洗牌，以及房地产发展新模式的加快构建。会议强调“对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”。会议中首次提出对商品房建设要“严控增量”，意味着后续土地市场的供应将更加谨慎，新屋开工与新房供应量将有所下降，有助于加快去化库存与一手房价格止跌企稳；伴随“量”的控制，也意味有一批开发型房地产企业将从市场逐步退出，行业集中度有望得到提升。会议再次强调了“优化存量”，与7月政治局会议提出的“积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作”一脉相承，或预示着保障房收储将进一步提速，“白名单”的落地实施也将加快脚步。“提高质量”顺应了人民群众对优质住房的新期待，对开发企业提出建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”的新要求，促进“好房子”建设的配套政策也有望继续完善，更有助于满足城乡居民的多样化改善性住房需求。展望未来，“以政府为主满足刚性住房需求，以市场为主满足多样化、改善性住房需求”的房地产市场新体系有望加快构建。

从需求端看，会议强调了“要回应群众关切”，从多角度促进房地产市场需求释放。此前9月24日国务院新闻办公室举行新闻发布会已经宣布了包括调降存量房贷利率在内的多项房地产相关政策，本次政治局会议进一步对相关政策进行了明确，存量房贷利率下调进度有望超预期。此外，本次政治局会议关于货币政策提出“要降低存款准备金率，实施有力度的降息”，伴随利率走低新增房贷利率也将进一步下调，有助于进一步释放居民购买力。本次政治局会议指出，“要把促消费和惠民生结合起来，促进中低收入群体增收，提升消费结构”，相关政策的落地有助于扭转居民对于未来收入的预期、增强住房消费意愿，此外各地住房“以旧换新”活动有望进一步加快，有助于加快存量房地产去化。本次政治局会议也再次提及“调整住房限购政策”，考虑到目前大多数二三线城市已经放开限购，本次重提限购政策的调整预示着后续一线城市限购放松概率加大，倘若一线城市限购政策放松，预计一线城市房地产价格将率先受益。

整体看，本次政治局会议对房地产行业提出了更加积极的政策要求，从控制供应与促进需求等多角度发力，未来房地产市场供求格局有望得到改善，预计后续政策方向将进一步围绕止跌回稳的目标进行部署。考虑到我国居民财富中房地产占比高，房地产价格的止跌回稳也将有助于居民部门恢复信心，对于促进消费与经济复苏也大有裨益。从企业端来看，伴随资产价格逐步企稳，房地产企业资产负债表将得到修复，盈利能力也有望触底回升，叠加政治局会议对于加大“白名单”项目贷款投放力度、支持盘活存量闲置土地的政策要求，房地产企业现金流将得到改善，行业整体信用水平将得到恢复。考虑到居民对于美好生活的向往以及对于住房条件的改善需求持续存在，未来能够提供高品质产品与服务的开发型房地产企业将从中受益。

联系人

投资人服务 010-8567 9696-8624 chenjialin@lhratings.com

免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）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。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且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研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。