

相关研究

《静候佳音——2024年二季度大类资产配置展望》2024.04.14

《中国新旧动能转换的思考：借鉴 98-00 年》2024.04.10

## 地产新政对经济和盈利的影响测算

### 投资要点：

**核心结论：** ①本轮房地产优化政策旨在消化存量住房、优化增量住房以及防范风险，相较过去力度较大、节奏更稳健。②地产政策优化预计提振销售、促进投资，中性情形下实际 GDP 增速有望达到 5.5%左右。③GDP 修复和地产链负向拖累减弱有助于 A 股盈利改善，不同情形下全 A 归母净利润同比或在 5-8%左右。

**政策力度：新一轮全面优化。** 近期，国务院推出一系列重磅房地产优化政策，旨在促进市场平稳健康发展。这些政策包括降低购房门槛、提供融资支持、盘活存量住房等，涵盖首付比例、贷款利率、住房公积金、去库存等多个方面。亮点包括降至历史最低的住房贷款利率和首付比例，以及设立新的政策性金融工具，如 3000 亿元保障性住房再贷款。与 2014-2016 年宽松政策相比，本轮政策更稳健，更适应当前市场供求关系变化，旨在满足住房需求同时防范风险。

**提振经济：实际 GDP 增速有望到 5.5%左右。** 近期一系列地产优化政策出台，能够提振地产市场，从而对经济形成支撑。调降房贷利率、首付比例，放松限购等措施将刺激居民端购房需求释放；政府和国企助力去库存，如设立租赁住房贷款支持计划，也将增加新房销售。通过回归分析预测，预计在乐观、中性、悲观政策假设下，今年商品房销售面积分别可达 10.3、9.9、9.5 亿平，支撑实际 GDP 增速分别达到 5.9%、5.6%和 5.4%。

**助力盈利：全 A 利润增速或达到 5-8%。** 房地产及相关产业对 A 股盈利有显著影响。2016 年前，房地产板块及带动的钢铁、建筑等产业归母净利润占 A 股约 10%。近年来，随着地产下行，房地产及产业链对 A 股盈利构成负向拉动，2021 年以来拖累效应显著。2023 年，政策支持下地产基本面改善，预计有助于 A 股盈利回升。在不同地产销售增速假设下，预计 A 股归母净利润同比增速为 5%-8%，地产链对 A 股盈利贡献率在 -1 至 1 个百分点左右。

**风险提示：** 房地产政策落地进度不及预期，国内经济修复不及预期。

分析师:荀玉根

Tel:(021)23185715

Email:xyg6052@haitong.com

证书:S0850511040006

分析师:王正鹤

Tel:(021)23185660

Email:wzh13978@haitong.com

证书:S0850523060001

请务必阅读正文之后的信息披露和法律声明

## 目 录

---

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. 政策力度：新一轮全面优化 .....             | 5  |
| 2. 提振经济：实际 GDP 增速有望到 5.5%左右 ..... | 7  |
| 3. 助力盈利：全 A 利润增速或达到 5-8% .....    | 10 |

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/258060027103006072>