

房地产行业重大事项点评

稳经济需稳房地产，政策环境逐步边际改善， 维持推荐、继续看多龙头

推荐（维持）

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

电话：021-20572536

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

联系人：曹曼

电话：021-20572593

邮箱：caoman@hcyjs.com

事项：

12月13日，中央政治局会议指出：“坚持稳中求进工作总基调，落实高质量发展要求，有效应对外部环境深刻变化”；“加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，提高人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定”；“要辩证看待国际环境和国内条件的变化，增强忧患意识”。全文未提及房地产以及去杠杆。

点评：

1、会议再次强调稳中求进总基调，“六稳”和“提振市场信心”的诉求也隐含房地产行业稳定

12月13日会议指出，“坚持稳中求进工作总基调”、“统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”、“要辩证看待国际环境和国内条件的变化，增强忧患意识”。继7月31日和10月31日中央政治局会议强调“稳中有变”后，本次会议强调“增强忧患意识”、“坚持稳中求进工作总基调”、“六稳”以及“提振市场信心”，再次表态了稳经济的诉求，也隐含了对房地产行业稳定的诉求。而我国房地产产业链（房地产行业+上下游+带动消费（如购车、购买家电等））贡献GDP占比约30-40%，尤其本轮小周期中房地产下游行业和GDP均领先于房地产先行走弱，土地市场快速冰冻也在加剧地方财政压力，由此导致当下房地产行业的稳定对于经济稳定的意义更为重要。

2、会议未提及去杠杆和房地产，房地产调控见成效、稳定或更为关键，目前已有些许松动迹象

7月31日会议中对去杠杆表态“坚定做好去杠杆工作”，对房地产表态“坚决遏制房价上涨”；而10月31日会议和本次12月13日会议中均未提及房地产和去杠杆。目前房地产数据已出现不同程度的走弱，调控已见成效，政策无从紧必要，而稳经济背景下预计房地产政策环境逐步改善，并且近期已略有松动迹象：1）按揭端来看，在连续上涨22个月之后，11月首套房贷款平均利率停止攀升、与上个月持平，为5.71%，主流城市按揭利率上浮比例下降情况增加；2）融资端来看，12月5日发改委新规支持企业债发行主体扩容至优质房企（包括优质民营房企），新规赋予房企募集资金用于补流比例由40%提升至50%，利于融资集中度提升，此外，近期比如泰禾集团、阳光城和华夏幸福等房企的接连发债也表明了资金环境正逐步改善；3）政策端来看，部分城市政策已有松动，人才新政、限价突破（上海、武汉、北京等）、限购松动（合肥、廊坊、苏州等）等陆续出现。

3、复盘发现销量和GDP信号领先股价底和政策底1-2Q，18M9均已出现，目前已在底部区域

通过对于过去3轮小周期的复盘，我们可以发现，销量增速转负和GDP连续2Q低于24M移动平均为两大领先信号，领先于股价见底和政策放松1-2Q，销量/GDP信号分别现于08M1/08M6、11M10/11M8、14M1/14M3，而地方/中央政策放松分别现于08M9/08M10、12M2/12M6、14M4/14M9；14年开始万科、保利股价在底部反弹时领先于板块指数。考虑18M9销量和GDP信号均已出现，宏观政策转向趋松，地方试探性政策也已浮现，预计19Q1为板块股价底，并预计目前万科、保利股价或已先见底。此外，从环境和时点来看，本轮小周期中的18-19年更类似于前轮小周期中的11-12年，并考虑到GDP信号提前出现而导致宏观政策转向以及地方试探性放松提前出现，上述政策对冲之下或预示19Q1板块股价底之前下行空间也已极其有限，目前或已在底部区域。

4、投资建议：稳经济需稳房地产，政策环境逐步边际改善，维持推荐、继续看多龙头

我们维持房地产小周期延长框架以及“融资、拿地、销售”集中度三重跳增逻辑，而从近期政治局会议表态来看，目前行业积极因素正在酝酿，地方试探性政策放松已有浮现，多城市房贷利率松动也在继续扩围，预计后续政策环境将逐步改善，目前AH股主流房企19PE估值仅4-7倍，对比美国龙头次贷危机前估值底6.5倍，目前主流房企NAV折价40-70%，均表明估值已经处于底部，维持行业“推荐”评级以及看多龙头，维持推荐：一二线龙头（受益一二线需求弹性）：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（受益资金端放松）：新城控股、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

5、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

图表 1、历年中央政治局会议关于房地产、杠杆等方面的内容

时间	重点内容	对房地产态度
2012/7/31	深入贯彻落实科学发展观，以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，坚持稳中求进的工作总基调，把稳增长放在更加重要的位置， 以扩大内需为战略基点，以发展实体经济为坚实基础。以加快改革创新为强大动力，以保障和改善民生为根本目的，统筹当前与长远 ，更加注重拓宽增长空间，更加注重提高增长质量，更加注重激发发展活力，更加注重共享发展成果，着力破解经济社会发展中的难题，促进经济平稳较快发展，保持社会和谐稳定。 坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性需求，切实防止房价反弹，增加普通商品房特别是中小套型住房供应，抓好保障性安居工程建设，满足居民合理的自住性住房需求	提及房地产（打压）
2013/7/20	继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，盘活存量、优化增量、着力提高财政资金使用效益，加大金融支持实体经济的力度，把钱用在刀刃上； 积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展。	提及房地产（但支持）
2014/4/25	我国经济发展的基本面没有改变，要继续坚持稳中求进工作总基调，统筹处理好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的关系，保持宏观政策的连续性和稳定性，财政政策和货币政策都要坚持现有政策基调，创造良好发展预期和透明宏观政策环境。 要继续支持西部大开发、东北地区等老工业基地全面振兴，推动京津冀协同发展和长江经济带发展，抓紧落实国家新型城镇化规划。要加强就业社保等民生重点工作，更好运用开发性金融支持棚户区改造。	未提房地产（未表态）
2014/7/29	坚持把改革放在重中之重位置，坚持问题导向，围绕稳增长、调结构、惠民生、防风险，加快推进改革，激发市场内在动力和活力。 要准确把握存在的各种风险，采用有效方法应对和化解不同风险，确保经济社会持续健康发展。	未提房地产（未表态）
2014/12/5	坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置，狠抓改革攻坚， 突出创新驱动，强化风险防控，加强民生保障，促进经济持续健康发展和社会和谐稳定。 要保持稳增长和调结构平衡，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的总体思路，保持宏观政策连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。要坚定不移推进经济体制改革，推出既有年度特点、又有利于长远制度安排的改革举措，提高经济体制改革方案质量，抓好经济体制改革措施的落地。 要释放内需潜力，促进进口和出口平衡、引进外资和对外投资平衡，逐步实现国际收支基本平衡。	未提房地产（未表态）
2015/12/14	坚持改革开放，坚持稳中求进总基调，坚持稳增长、调结构、惠民生、防风险，实行宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路，保持经济运行在合理区间，着力加强结构性改革，在适度扩大总需求的同时，提高供给体系质量和效率。 要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。要扩大有效供给，保持有效投资力度，着力补齐短板。要防范化解金融风险，坚决守住不发生系统性和区域性金融风险的底线。要推进农民工市民化，加快提高户籍人口城镇化率。	提及房地产（支持）
2016/7/27	要落实各项减税降费措施，保证公共支出能力和力度，发挥财政资金效应，引导社会资金更多投向实体经济和基础设施建设薄弱领域。要引导货币信贷和社会融资合理增长，着力疏通货币政策传导渠道，优化信贷结构，支持实体经济发展。 要有效防范和化解金融风险隐患 ，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定。要持续深化“放、管、服”和财税、金融、创新、国企等重点领域改革。 全面落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务 ，通过有效的市场竞争，提高资源配置效率，实现优胜劣汰和产业重组，提升产能过剩行业集中度，积极推进科技创新，增强核心竞争力。 去产能和去杠杆的关键是深化国有企业和金融部门的基础性改革，去库存和补短板的指向要同有序引导城镇化进程和农民工市民化有机结合起来，降成本的重点是增	未提房地产（未表态）

	加劳动力市场灵活性、抑制资产泡沫和降低宏观税负。	
2016/10/28	要有效实施积极的财政政策，保证财政合理支出，加大对特困地区和困难省份支持力度。要坚持稳健的货币政策，在保持流动性合理充裕的同时， 注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险 。要落实供给侧结构性改革各项任务，抓紧完成年度重点改革任务。要创造良好发展预期，加强产权保护，做好市场沟通工作。要巩固投资有所企稳态势，推动消费平稳增长，促进对外贸易改善。	未提房地产(未表态)
2016/12/9	坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的政策思路，坚持以推进供给侧结构性改革为主线， 适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作 ，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。要深入推进“三去一降一补”，推动五大任务有实质性进展。要积极推进农业供给侧结构性改革，大力振兴实体经济，培育壮大新动能， 加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制 ，加快推进国企、财税、金融、社保等基础性关键性改革，更好发挥经济体制改革的牵引作用。要扎实推进“一带一路”建设，完善法治建设，改善投资环境，释放消费潜力， 扩大开放领域，积极吸引外资 。	提及房地产(打压)
2017/4/26	全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，及时解决经济运行中的突出矛盾和问题，确保经济平稳健康发展，确保供给侧结构性改革得到深化， 确保不发生系统性金融风险 。深化供给侧结构性改革，坚定不移推进“三去一降一补”。要高度重视防控金融风险，加强监管协调，加强金融服务实体经济，加大惩处违法违规行为工作力度。	未提房地产(未表态)
2017/7/25	确保供给侧结构性改革得到深化，推动经济结构调整取得实质性进展； 确保守住不发生系统性金融风险的底线 。要坚定不移深化供给侧结构性改革，深入推进“三去一降一补”， 要积极稳妥化解累积的地方政府债务风险，有效规范地方政府举债融资，坚决遏制隐性债务增量 。要深入扎实整治金融乱象，加强金融监管协调，提高金融服务实体经济的效率和水平。 要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制 。要稳定外资和民间投资，稳定信心，加强产权保护，扩大外资市场准入，增强营商环境对投资者的吸引力。	提及房地产(打压)
2017/12/9	坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动， 全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作 ，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。要统筹规划，有序推进，确保打赢三大攻坚战。 防范化解重大风险要使宏观杠杆率得到有效控制，金融服务实体经济能力增强，防范风险工作取得积极成效 。 加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制 ，加快推进国企、财税、金融、社保等基础性关键性改革，更好发挥经济体制改革的牵引作用。	提及房地产(打压)
2018/4/23	中国经济周期性态势好转，但制约经济持续向好的结构性、深层次问题仍然突出，“ 三大攻坚战 ”还有不少难题需要攻克，世界经济政治形势更加错综复杂完成全年目标任务需要付出艰苦努力。 要更加积极主动推进改革开放，深化国企国资、财税金融等改革，尽早落实已确定的重大开放举措 。保持货币政策稳健中性，注重引导预期，把加快调整结构与持续扩大内需结合起来，保持宏观经济平稳运行。要深化供给侧结构性改革，更多运用市场化法治化手段化解过剩产能，加强关键核心技术攻关，积极支持新产业、新模式、新业态发展。 要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患 。	提及房地产(未表态)
2018/7/31	第一，保持经济平稳健康发展，坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，提高政策的前瞻性、灵活性、有效性。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。当前经济运行稳中有变，面临一些新问题新挑战，外部环境发生明显变化。要抓住主要矛盾，采取针对性强的措施加以解决。下半年，要保持经济社会大局稳定，深入推进供给侧结构性改革，打好“三大攻坚战”。第三，把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机。要通过机制创新，提高金融服务实体经济的能力和意愿。第五，下决	提及房地产(打压)

	心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。	
2018/10/31	会议强调，面对经济运行存在的突出矛盾和问题，要坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，加大改革开放力度，抓住主要矛盾，有针对性地加以解决。要切实办好自己的事情，坚定不移推动高质量发展， 实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，有效应对外部经济环境变化，确保经济平稳运行。 要坚持“两个毫不动摇”，促进多种所有制经济共同发展，研究解决民营企业、中小企业发展中遇到的困难。围绕资本市场改革，加强制度建设，激发市场活力，促进资本市场长期健康发展。继续积极有效利用外资，维护在华外资企业合法权益。要改进作风，狠抓落实，使已出台的各项政策措施尽快发挥作用。 (全文未提及房地产)	未提房地产(未表态)
2018/12/13	会议提出，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推进高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控， 统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，提高人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定 ，为全面建成小康社会收官打下决定性基础，以优异成绩庆祝中华人民共和国成立70周年。	未提房地产(未表态)

资料来源：人民网，华创证券

图表 2、近期华夏幸福、泰禾集团和阳光城的融资情况

公司名称	发行日/批准日	到期日	金额(亿元)	票面利率	债券类型
华夏幸福	2018/12/13	2021/7/31	7000 万美元	9.00%	美元债
华夏幸福	2018/12/12	2020/12/21	5000 万美元	6.50%	美元债
华夏幸福	2018/11/30	2021/7/31	1 亿美元	9.00%	美元债
华夏幸福	2018/11/20	2020/12/21	5000 万美元	6.50%	美元债
华夏幸福	2018/11/14		80.00		一般公司债核准额度
华夏幸福	2018/10/11	2020/12/21	7000 万美元	6.50%	美元债
华夏幸福	2018/10/3	2021/7/31	1 亿美元	9.00%	美元债
华夏幸福	2018/9/10	2021/9/10	13.00	7.40%	私募债
泰禾集团	2018/11/13		11.67		购房尾款资产支持票据核准额度
泰禾集团	2018/10/24		26.00		一般公司债核准额度
泰禾集团	2018/9/19	2021/9/10	15.00	7.50%	私募债
阳光城	2018/11/19	2021/11/19	17.00	7.80%	私募债
阳光城	2018/11/2	2021/11/2	4.00	7.50%	一般中期票据
阳光城	2018/10/22	2021/10/22	11.00	7.50%	一般公司债
阳光城	2018/12/5		20.00		购房尾款资产支持票据核准额度
阳光城	2018/11/14		50.00		购房尾款资产支持票据核准额度
阳光城	2018/9/21		12.10		中信证券-阳光城长租公寓系列资产支持专项计划
阳光城	2018/9/8		50.00		储架发行供应链资产支持专项计划
阳光城	2018/9/1		30.00		定向债务融资工具核准额度

资料来源：Wind，华创证券

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围；2018 年水晶球评选房地产行业第四名；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

研究员：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018 年加入华创证券研究所。2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售助理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	朱登科	高级销售经理	021-20572548	zhudengke@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500