

行业点评

政策端暖风频频，稳地产业意图明显

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

- 《行业点评“地产”收并购加速市场“出清”，行业格局有望重塑》 2021-12-20
- 《行业 2022 年度策略报告“地产”破困局，望新机》 2021-12-08
- 《行业点评报告“地产”政策修复预期持续升温，信心重塑仍需时日》 2021-11-11

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

研究助理

王懂扬 一般证券从业资格编号
S1060120070024
WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



事项：

中央层面，1月17日央行开展7000亿元1年期MLF操作和1000亿元7天期逆回购操作，中标利率均降低10bp；1月18日金融统计数据新闻发布会表示，政策发力要适当靠前，把货币政策工具箱开得再大一些，保持总量稳定，避免信贷塌方。

地方层面，近期北海二套申请公积金贷款降低首付比例至四成；四川自贡取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上限制，实行认贷不认房等；烟台对守信房企商品房预售监管资金留存比例最高降低5个百分点。

平安观点：

■ **销售及信贷端未见明显好转，行业流动性风险仍存。**尽管2021年9月以来政策逐步转暖，但2022年1月前19个交易日重点50城新房日均成交同比下滑26.8%，环比下滑21%，百强房企2021全年销售近5年首次负增长；12月新增居民中长期贷款仅为3558亿元，同比少增834亿元，按揭贷款释放放缓亦反映需求仍相对疲软。同时12月房企到位资金中国内贷款同比下降31.6%，也反映房企外部融资环境未见明显好转，叠加一季度为房企债务到期高峰，当前行业流动性风险仍未完全消除。

■ **稳定地产融资已成当下重点，政策仍需持续发力。**此前中央经济工作会议明确“着力稳定宏观经济大盘”，房地产作为经济的重要支撑，2021年12月地产投资同比大幅下降13.9%，融资趋紧下短期地产投资仍不容乐观。本次金融统计数据新闻发布会明确避免信贷塌方，2021年地产贷款余额占到金融机构各类贷款余额的27%。作为信贷重要投向，稳定地产融资显得尤为重要。展望后续，我们认为须加速引导按揭利率下行提振购房者信心，但更重要仍在于金融机构对行业风险偏好的修复。

■ **地方政策因城施策持续演绎，积极因素持续汇聚。**近期烟台松绑预售监管金监管，对信用等级为AAA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低5pct；AA级开发企业降低3pct，有助于房企缓解现金流压力，优质房企有望进一步扩大资金优势。北海、自贡等内陆弱能级城市，逐步放宽公积金贷款、首付比例等“托市”。预计后续在因城施策背景下，部分供需压力区域仍有政策微调空间。

■ **投资建议：**目前房企投资信心与居民购房信心修复仍需时日，在“以稳为主”的总基调下，政策仍需从需求端、融资端等多维度发力稳定地产融资。短期行业流动性危机仍未消除，政策博弈空间仍在，中长期行业筑底企稳，龙头房企将更加受益于政策暖意，凭借综合优势脱颖而出，建议关注短期抗压能力强、中长期竞争优势突出的龙头房企，保利发展、金地集团、招商蛇口、万科A等。物管及商管板块估值已至历史低位，看好综合实力突出、经营持续向好的物管龙头碧桂园服务、保利物业、新城悦服务、营商星盛商业等。产业链角度，建议关注防水龙头科顺股份等。

■ **风险提示：**1)若房企新增土储规模不足，将对供货供应及销售、投资产生负面影响；2)房企大规模减值风险；3)政策呵护力度不及预期风险。

平安证券研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 20% 以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 10% 至 20% 之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对市场表现在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于市场表现 10% 以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于市场表现 5% 以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对市场表现在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场表现 5% 以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2022 版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 层
邮编：100033