

行业点评

全面实现不动产统一登记，更好促进房地产平稳运行

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*销售竣工改善明显，投资开工延续筑底*强于大市20230418

【平安证券】行业动态跟踪报告*房地产*从新房供应结构变迁看二手房复苏*强于大市20230411

证券分析师

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

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

自然资源部部长王广华4月25日在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。

平安观点：

- **从分散到统一，不动产登记制度经历漫长历史过程。**2007年原《物权法》第10条明确规定“国家对不动产实行统一登记制度”，为建立不动产统一登记制度指明方向、奠定法律基础。2013年中央作出建立不动产统一登记制度重大改革决策，决定将分散在多个部门的不动产登记职责整合，明确由原国土资源部承担，并提出统一登记机构、统一登记簿册、统一登记依据和统一信息平台的“四统一”改革任务。2014年不动产登记局挂牌成立，国家层面登记机构统一组建；2015年年底基本完成各级登记行政机构组建。2023年4月25日自然资源部部长宣布我国全面实现不动产统一登记，意味着经过漫长努力，覆盖所有国土空间、涵盖所有不动产权的不动产统一登记制度全面建立。
- **不动产内涵丰富，统一登记利于加强产权保护、促进房地产平稳健康发展。**根据2015年3月实施的《不动产登记暂行条例》，不动产登记范畴包括土地、房屋、林地、海域等，统一登记有利于不动产产权保护，在保障交易安全、生态安全、便民利民等方面发挥重要作用。同时于房地产市场而言，不动产统一登记作为一项制度规范性工作，可依托全国房产信息，奠定动态分析不动产情况基础，加强各类信息互通，精准监测，更好促进房地产市场平稳运行。
- **投资建议：**当前行业政策环境仍旧温和，不动产统一登记加强房产监测，将更好促进房地产平稳健康发展。成交方面，楼市热度延续叠加上年疫情导致基数降低，成交同比改善有望延续，建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企招商蛇口、越秀地产、保利发展、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等；同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1) 楼市复苏持续性不及预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3) 房地产行业短期波动超出预期风险；若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

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±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±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。

免责声明:

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2023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

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