



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

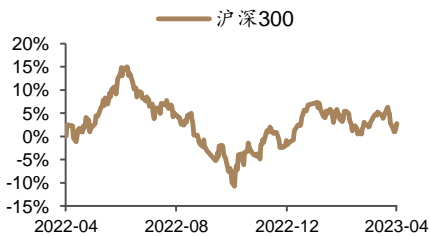
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 《全面实现不动产统一登记解读-全面实现不动产统一登记，促进行业平稳健康发展》，2023.4.26
- 《房地产行业周报（2023.4.17-4.21）-30城销售持续改善，热门城市土拍开启》，2023.4.24
- 《23Q1国家统计局房地产数据追踪-23Q1销售延续复苏，竣工增长明显》，2023.4.18
- 《房地产行业周报（2023.4.10-4.14）-3月居民中长期贷款改善，杭州钱塘区优化限购》，2023.4.16
- 《房地产行业周报（2023.4.3-4.7）-百城土拍降幅收窄，合肥调整限购》，2023.4.9

推进超大特大城市“城中村改造”，有望拉动地产投资企稳回升

中央政治局会议房地产表述解读

投资要点：

● 事件：

- 中共中央政治局4月28日召开会议，提及要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。要继续抓好新冠疫情防控工作。

● 主要观点

- 坚持“房住不炒”主基调，促进行业平稳健康发展。**坚持“房住不炒”主基调不变，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，延续过往多次中央会议的精神。做好保交楼、保民生、保稳定工作，有助于稳定市场预期，修复购房者信心，促进商品房销售市场持续修复。
- 超大特大城市积极稳步推进城中村改造。**城中村改造是重要的民生工程、发展工程和治理工程。在超大特大城市推进城中村改造有助于解决居住、教育、医疗重大民生问题，转变城市发展方式，破解“大城市病”。一季度房地产开发投资同比-5.8%，超大城市推进“城中村”改造一方面可改善居民住房品质，另外，南京、郑州等地拟推行房票安置政策，房票安置有望协同“城中村改造”为地产开发投资注入更多增量。
- 建设“平急两用”公共基础设施，更好地统筹发展和安全。**超大特大城市建设“平急两用”公共基础设施建设能够引领示范，能够有效推动大城市转变发展模式，补齐公共服务短板，更好统筹发展和安全。
- 规划建设保障性住房。**目前我国保障性住房建设稳步推进，扩大保障性住房供应，预计未来住房保障能力将持续增强，持续满足刚性和改善型住房需求，逐步解决新市民、青年人的住房问题，从而建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，突出住房的民生属性，不断提高住房保障水平。
- 投资建议：**房地产作为支柱产业，地产调控政策持续优化引导行业预期向好。保障房建设能增强住房保障能力，也有望协同商品房体系，解决新市民和青年人住房问题。同时，在超大特大城市推进“城中村”改造，有助于提升住房品质，拉动地产投资；“平急两用”公共设施能够弥补公共服务短板，推动大城市发展模式转变。建议关注布局核心城市群，销售回款畅通，能够在高能级城市持续拿地的开发商，如华发股份（600325.SH）、越秀地产（0123.HK）、招商蛇口（001979.SZ）等。
- 风险提示：**商品房销售复苏不及预期；房地产政策调控效果不及预期；商品房竣工项目数量不及预期

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	类别	评级	说明
2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票投资评级	买入	相对强于市场表现20%以上；
		增持	相对强于市场表现5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现5%以下。
	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平10%以下。

法律声明

。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。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。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。