

行业点评

政策支持基调未改，推动建立房地产业发展新模式

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*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20230425

【平安证券】行业点评*房地产*公募REITs再扩容，支持消费基础设施REITs发行*强于大市20230326

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：

中共中央政治局4月28日召开会议。会议指出，要有效防范化解重点领域风险，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。

平安观点：

- **需求端延续精准施策，扎实做好保交楼保民生。**会议强调坚持“房住不炒”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，延续此前两会政府工作报告中的表述。春节后全国楼市明显复苏，但步入4月以来，楼市回温趋势出现反复。4月（截至26日）重点50城新房月日均成交环比降26.3%，同比升25.9%，增速较上月回落11.5pct；重点20城二手房月日均成交环比降14.9%，同比升77.5%，增速较上月回落29.9pct。居民对未来经济及收入预期尚未完全扭转，楼市复苏基础并不牢固，近期厦门、杭州等热点城市进一步优化落户、贷款等政策，预计各地仍有支持政策出台。
- **推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。**会议强调推动建立房地产业发展新模式，此前官方表述为“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。我们认为建立房地产业发展新模式不仅是房企经营模式的变化、还包括住房供给制度、房地产业融资、土地供给制度等模式变革，是整个房地产业发展模式的重构。未来房企经营模式将由高杠杆、高周转、高杠杆向注重品质服务、轻重并举的模式转变；同时随着再融资、不动产私募股权基金的放开，房地产融资渠道将更加股债多元。
- **“防风险”仍为当下重点，规划建设保障性住房。**会议内容中，整个房地产表述部分仍位于“要有效防范化解重点领域风险”之后，意味着有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，仍是当前工作重点。同时会议强调规划建设保障性住房，保障性租赁住房为新市民、青年人等住房问题解决重要手段之一，亦为房地产新发展模式重要一环。近期深圳等地优化保障性住房政策，未来以公租房、保租房、共有产权房主体的住房保障体系有望逐步完善。
- **投资建议：**政治局会议延续了短期加大需求端支持、中长期促进平稳健康发展的政策导向，行业友好政策环境有望延续。尽管近期楼市景气度有所反复，但随着经济及收入预期的改善，政策端的持续发力，居民购房意愿有望逐步回升，带来销售端的逐步改善。个股投资方面，我们认

为行业调整期，土储质量和资金获取能力是房企是实现稳健经营及持续扩张的基础，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越秀地产、招商蛇口、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) 房地产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；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险。

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±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

上海

北京

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层