

房地产行业点评报告

重视边际表述变化，调控政策有望迎优化

增持（维持）

2023年07月25日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

- 事件：**7月24日，中共中央政治局召开会议，其中涉及房地产行业的相关表述为：要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。
- “房住不炒”取得阶段性成果，供求关系发生重大变化。**本次会议对房地产的相关表述中并未出现“房住不炒”，是自2018年来年中政治局会议首次出现这种情况，此外首次出现了“房地产市场供求关系发生重大变化”的表述。有别于市场观点，我们认为这并非是放弃“房住不炒”总方针，而是经过多年调控，“房住不炒”已取得阶段性成果——即“房地产市场供求关系发生重大变化”。因此，此次会议中的两处重大表述变化，既是对当前市场格局的清醒认识，也是对过去调控成果的肯定，具有重要的信号意义，值得重视。
- 适应变化新形势，政策存调整优化空间。**会议中明确提出“适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”，这与7月14日央行官员的相关表述是一脉相承的。我们认为相关表述释放了非常明确、积极的信号，基于当前各城市的政策现状，我们判断三季度核心一二线城市有望迎来新一轮政策优化调整，具体方向可能包括：限购的取消、房贷利率的进一步调降、首付比例的进一步下调、认房认贷标准的调整、公积金政策进一步放松等。
- 短期防范化解风险，长期向发展新模式转变。**会议文件提到，当前需要防范化解债务风险。我们认为，地方债务风险化解离不开房地产市场的企稳，抓紧落实“金融十六条”等前期政策的落地有助于市场主体的恢复，并带动行业回到良性发展轨道。另外，会议文件再次强调“加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造”，是从长期维度上给行业发展指明方向，着眼于民生托底的保障性住房和城中村改造未来将获更多政策支持。
- 投资建议：**当前地产板块处于三重底部——估值底部、市场信心底部、机构配置底部，同时行业基本面仍处于持续探底过程。我们认为，此次政治局的相关表述将有效提振行业信心，信心的修复将带动行业经历一轮显著的估值修复，行业首先有望迎来一轮普涨行情，而后的分化行情中在本轮调整中城市布局更优、投资更为积极、销售逆势增长的公司将获得进一步的上涨空间，**我们推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、滨江集团，建议关注中国海外发展、保利置业集团。**
- 风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《超大特大城市推进城中村改造，百城首套房贷利率跌至3.9%》

2023-07-24

《新房二手房销售同比持续下降，央行房地产政策表态积极》

2023-07-17

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准,已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司(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。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,本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下,东吴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。

市场有风险,投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息,本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更,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。

本报告的版权归本公司所有,未经书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的,应当注明出处为东吴证券研究所,并注明本报告发布人和发布日期,提示使用本报告的风险,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的,应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期(A 股市场基准为沪深 300 指数,香港市场基准为恒生指数,美国市场基准为标普 500 指数,新三板基准指数为三板成指(针对协议转让标的)或三板做市指数(针对做市转让标的)),具体如下:

公司投资评级:

- 买入: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上;
- 增持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间;
- 中性: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间;
- 减持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间;
- 卖出: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级:

- 增持: 预期未来 6 个月内,行业指数相对强于基准 5%以上;
- 中性: 预期未来 6 个月内,行业指数相对基准-5%与 5%;
- 减持: 预期未来 6 个月内,行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您,不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系,表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况,如具体投资目的、财务状况以及特定需求等,并完整理解和使用本报告内容,不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
 苏州工业园区星阳街 5 号
 邮政编码: 215021
 传真: (0512) 62938527
 公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>