

## 政治局会议跟踪点评

### ——房地产行业跟踪报告

强于大市 (维持)

2023年07月25日

#### 行业核心观点:

政治局会议对房地产行业的表述的积极变化有助于提振市场信心,当前房地产行业估值与基金持仓均处于底部区间,尽管基本面修复较慢,但预计后续销售端在政策的扶持助力下有望重新企稳,在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的央企背景房企以及部分优质民营房企。

#### 投资要点:

**事件:** 中共中央政治局7月24日召开会议,分析研究当前经济形势,部署下半年经济工作。会议指出,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。

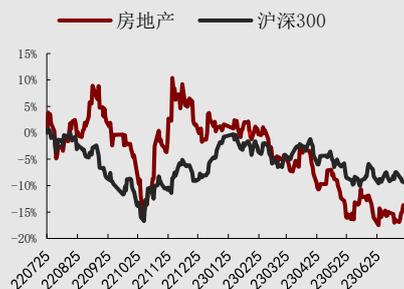
#### 点评:

**政策表述方面的积极变化:** 会议未提及“房住不炒”,并首次提出“我国房地产市场供求关系发生重大变化”,当前房地产行业供给端持续去化以及需求端慢复苏的背景下,行业过热发展的阶段已经成为过去式,“适时调整优化房地产政策”成为必要手段,过去在行业供需较旺时期出台的限制性政策有望进一步松动。另外,在7月14日国务院新闻办公室举行新闻发布会中中国人民银行货币政策司司长邹澜表示“考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化,过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间”,建议持续关注一二线核心城市因城施策政策推进情况。

**防范化解行业风险仍是行业当前主要方面之一,长期维度看依然坚持向“新发展模式转变”:** 房地产的相关表述仍放在“要切实防范化解重点领域风险”之后,此前“金融十六条”政策延期意在为房地产行业风险化解以及企稳助力,相关融资政策预计仍保持宽松;“支持刚性和改善性住房需求”的相关表述调整为“更好满足居民刚性和改善性住房需求”,预计围绕居民刚性以及改善性住房需求方面会获得更大的政策支持空间,进一步“促进房地产市场平稳健康发展”。

**城中村改造的持续推进有望一定程度支撑投资端:** 继4月政治局会议后提及城中村改造后,此次强调“推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设”。7月21日国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》,会议提及“要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,更好发挥政府作用,加大对城

#### 行业相对沪深300指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

#### 相关研究

政策积极支持超大特大城市城中村改造竣工端增速有所回落但仍处高位  
销售表现仍然较弱

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与”。根据第七次人口普查数据，我国目前有 21 个超大特大城市，其中，超大城市 7 个，包括上海、北京、深圳、重庆、广州、成都和天津，14 个特大城市有武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明和大连。21 城在我国房地产行业投资中的占比相对较高，预计随着城中村改造的持续推进，有助于提振市场信心，带动行业下游产业链，亦对投资端具有积极效应。

**风险因素：**消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、城中村改造进程缓慢、销售修复不及预期等。

图表1: 2021年以来政治局会议、中央经济工作会议及政府工作报告中关于房地产行业的相关表述内容

时间	发布机构	政策要点
2021年4月	中共中央政治局会议	未涉及房地产
2021年7月	中共中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
2021年10月	中共中央政治局会议	未涉及地产
2021年12月	中共中央政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021年12月	中央经济工作会议	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022年3月	政府工作报告	要继续保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式。坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022年4月	中共中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管、促进房地产市场平稳健康发展。
2022年7月	中央政治局会议	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
2022年10月	中共中央政治局会议	未涉及地产
2022年12月	中共中央政治局会议	未涉及地产
2022年12月	中央经济工作会议	多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023年4月	中共中央政治局会议	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。
2023年3月	政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。
2023年7月	中共中央政治局会议	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。

资料来源：中国政府网，新华网，万联证券研究所

图表2: 第七次全国人口普查超大特大城市人口基本情况

城市	人口数 (万人)	其中: 城区人口 <sup>2</sup> (万人)	性别比 (女=100)	0-14 岁人口占比 (%)	15-59 岁人口占比 (%)	60 岁及以上人口 占比(%)
上海市	2487	1987	107.33	9.80	66.82	23.38
北京市	2189	1775	104.65	11.84	68.53	19.63
深圳市	1749	1744	122.43	15.08	79.59	5.33
重庆市	3205	1634	102.21	15.91	62.22	21.87
广州市	1868	1488	111.98	13.87	74.72	11.41
成都市	2094	1334	101.03	13.28	68.74	17.98
天津市	1387	1093	106.31	13.47	64.87	21.66
武汉市	1245	995	108.07	13.05	69.72	17.23
东莞市	1047	956	130.06	13.12	81.41	5.47
西安市	1218	928	104.53	15.54	68.41	16.05
杭州市	1194	874	108.67	13.02	70.12	16.87
佛山市	950	854	119.12	15.10	74.37	10.52
南京市	931	791	104.27	12.75	68.27	18.98
沈阳市	907	707	99.38	11.40	65.36	23.24
青岛市	1007	601	103.90	15.41	64.31	20.28
济南市	920	588	100.50	16.44	63.60	19.96
长沙市	1005	555	102.49	16.64	68.03	15.33
哈尔滨市	1001	550	100.09	10.46	67.56	21.98
郑州市	1260	534	105.44	19.05	68.11	12.84
昆明市	846	534	104.74	14.98	70.62	14.40
大连市	745	521	99.19	11.65	63.64	24.71

注: 本表按各城市城区人口数排序。①第七次全国人口普查标准时点为 2020 年 11 月 1 日零时。城市规模按照《国务院关于调整城市规模划分标准的通知》(国发[2014]51号)进行划分, 城区常住人口 500 万以上 1000 万以下的城市为特大城市, 城区常住人口 1000 万以上的城市为超大城市。②城区人口是指城区常住人口。城区是指在市辖区和不设区的市、区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会所辖区域和其他区域, 不包括镇区和乡村。

资料来源: 国家统计局, 央视网, 万联证券研究所

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的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。分析师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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场