



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

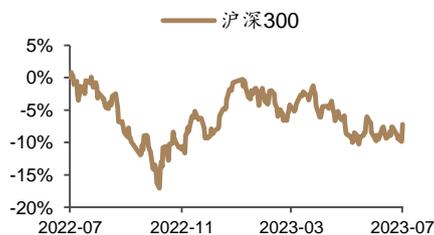
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 《2023年7月国家统计局房地产数据追踪 -7月销售环比下行，竣工保持正增长》，2023.08.15
- 《房地产行业周报（2023.8.07-8.11）-30城销售累计同比降幅扩大，销售持续承压》，2023.8.14
- 《房地产行业周报（2023.7.31-8.04）-政策预期向好，关注高能级城市政策调整》，2023.8.6
- 《房地产行业周报（2023.7.24-7.28）-政策利好持续加码，关注高能级城市优化调整》，2023.7.30
- 《2023年7月住建部企业座谈会地产表述解读-政策持续释放积极信号，关注高能级城市优化调整》，2023.7.28

加大城中村改造金融支持，关注相关政策落地

2023年第二季度中国货币政策执行报告解读

投资要点：

● 事件：

8月17日，央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告。报告提及用好政策工具促进房地产市场平稳健康发展，继续落实首套房贷利率政策动态调整机制，构建金融有效支持实体经济的体制机制等。

● 主要观点：

● **落实好“金融16条”，加大对城中村改造的金融支持力度。**“金融16条”推出以来，对缓解开发商流动性紧张、促进行业平稳发展发挥重要作用。7月政治局会议提出适应我国房地产市场供求关系发展重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和改善性住房需求，一般城中村改造项目前期投入较大，回款周期长，央行加大对城中村改造的金融支持力度，有助于城中村改造项目的落地，优化城市基础设施建设和居民居住环境，从而拉动地产投资。

● **实施好保交楼贷款支持计划，延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末。**推进保交楼工作有助于保障购房者权益，稳定民生，提振市场信心，6月末保交楼贷款余额为5亿元，保交楼贷款支持计划延期能够进一步做好保交楼工作，稳定市场预期，推动房地产市场平稳健康发展。

● **稳定推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地，落实首套房贷利率政策动态调整机制。**推进租赁住房贷款支持计划有助于促进租赁住房市场的发展，多渠道满足民众住房需求；首套房贷利率政策动态调整机制有助于降低购房成本，释放购房需求。

● 投资建议：

加大金融支持房地产发展力度，落实“金融16条”，保交楼贷款支持计划延期等多举措均有助于改善地产行业融资，缓解流动性紧张。加大对城中村改造的金融支持，有助于推动城中村改造项目有序落地，拉动地产投资，建议关注布局核心城市、土储质量优质的开发商，如招商蛇口、保利发展、中国海外发展、建发股份等。

● **风险提示：**商品房销售不及预期风险，地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期；房地产竣工项目不及预期风险

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

类别	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； 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。	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

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。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。