

## 一周综评与展望:

### 关注房地产政策变化

#### 团队成员

#### 投资要点:

##### ➤ 核心观点:

本周房地产相关领域出台不少政策:

一是人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,8月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为4.2%。此前,央行于8月15日开展1年期MLF操作,中标利率2.5%,较前值降15个BP。七天逆回购中标利率1.8%,较前值下降10个BP。此次LPR调整,1年期LPR较上月下降10个BP,5年期LPR利率维持不变,总体低于市场预期。

二是财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》。其中提出,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

三是住建部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。通知明确,居民家庭申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

从影响市场的长短期因素看,长期焦点集中在房地产周期影响,短期焦点在PPI及其对应的上市公司盈利。从长期角度看,在后地产时代中国经济通过科技创新和新兴产业将继续大有可为。超大规模市场下中国经济具有显著的规模经济优势,多种技术路线可以并行发展,市场拥有足够的潜在空间,有利于符合科技和产业方向、具备竞争潜力的企业快速发展。正是这一优势,最近十几年我们看到中国企业在每一次科技和产业创新浪潮中都几乎能获得一席之地没有缺席,从移动互联网、到5G、到新能源和新能源汽车、到如今的人工智能。

从短期角度看,2023年以来中国经济社会全面恢复常态化运行,国民经济持续恢复回升向好。且7月份以后PPI同比开始触底回升,今年以来PPI同比始终在负增长区间,这对上市公司盈利形成了制约压力,也是影响行情表现的重要基本面原因。但往后看,当前PPI同比开始触底回升,在未来向上的过程中,A股公司预计同样会表现出更强的盈利上行弹性。综上,当前位置下我们认为对后续市场完全可以更多一点信心和乐观。

##### ➤ 风险提示:

地缘政治风险超预期、经济数据不及预期、海外市场大幅波动等。

分析师 燕翔  
执业证书编号: S0210523050003  
邮箱: yx30128@hfzq.com.cn

#### 相关报告

- 1、《一周综评与展望:利好政策频出,决心力度强》— 2023.08.19
- 2、《一周综评与展望:数据触底、回升在望》— 2023.08.12
- 3、《一周综评与展望:政策密集发布,关注两大焦点》— 2023.08.06

## 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并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，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。

## 一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20% 以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5% 以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数 -5% 以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中，A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。

## 联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn