

房地产信贷全面宽松可能性不大，长效机制已经到“落实”阶段

投资要点：

1. 事件

央行召开 2019 年金融市场工作会议：加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。

2. 我们的分析与判断

（一）后续房地产信贷全面宽松的可能性不大

对房地产市场来说，政策里面最直接的就是信贷，社会无风险资金收益率和房贷利率。如果下调房贷利率，对楼市来说就是利好，如果上涨，房地产将会逐渐降温。

从房贷利率的政策看，首套房利率是不低于基准利率的 70%，二套房是利率上浮 10%。但现在大部分城市的银行执行中，首套房与二套房利率都是上浮 20% 以上(一二线城市相对较低)。

除了 2019 年人民银行金融市场工作会议于 2 月 25 日至 26 日在北京召开之外，银保监会有关负责人 25 日在国新办新闻发布会上也表述继续对房地产开发贷款、个人住房按揭贷款实行更加审慎的贷款标准。同时要实施差异化的房地产信贷政策，对解决住房困难和改善住房条件且自身有财务支付能力的，继续给予相应贷款支持；对用来投资甚至用来投机和炒卖的，要实行更严格的贷款标准，有的可能要提高首付比例，有的要调整利率的风险定价，有的甚至不能给予贷款支持。

银保监会和央行的表述代表了，后续房地产信贷全面宽松的可能性不大。

（二）中央关于房地产长效机制已经取得突破性进展

房地产长效机制已经提了很长一段时间，过去中央的表述从“加快建立”到“构建”，从逻辑上看，这次会上换成“落实……长效机制”的表述，这就明确地向社会传达了一种信息，即中央关于房地产长效机制已经取得突破性进展，目前已经形成具体方案，下一步就是如何“落实”的问题。长效机制涉及从土地开发到市场销售的方方面面，包括房地产立法、金融、税收、统计、监管等多个领域；应该是围绕“房住不炒”的发展定位，制定或完善相应的商品房制度、公共住房制度、租赁住房制度，进一步完善土地招拍挂制度、创新房地产金融制度等；既包括一些基础性的制度安排，也包括需求管控政策，即前期的限制性措施要根据市场情况因城施策，不排除在部分压力较大的地区长期化。

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

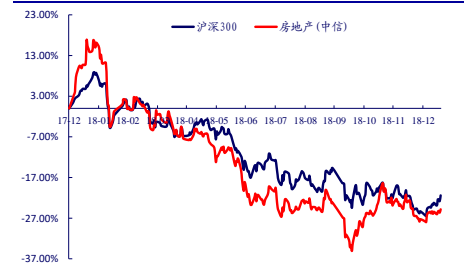
潘玮 房地产行业分析师

☎：(8610) 6656 8212

✉：panwei@chinastock.com.cn

执业证书编号：S0130511070002

相对上证指数表现图



资料来源：wind

相关研究

【银河地产潘玮】房地产行业点评：18Q4 基金持仓分析，房地产板块持仓比例持续提升，龙头配置风格延续-2019.1.28

【银河地产潘玮】房地产行业点评：国家统计局 12 月份行业数据跟踪：商品房销售走弱，新开工、投资提速-2019.1.22

【银河地产潘玮】房地产行业周报：房价涨幅收窄，按揭利率开始下行-2019.1.22

3. 投资建议

行业集中度提升逻辑不变，龙头房企能够发挥融资、品牌及运营管理优势，获取更多高性价比的土地储备。一二线城市市场有望在 2019 年中期企稳回暖，对冲三四线市场下跌风险。中小房企将加速退出市场。我们推荐业绩确定性强，资源优势明显，市占率有较大提升空间的万科 A(000002)、保利地产(600048)、新城控股(601155)。

4. 风险提示

房价大幅下跌风险，棚改不及预期风险等。

评级标准

银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

潘玮，房地产行业证券分析师。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，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映本人的研究观点。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受到任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位和执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券，银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询证券投资顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层
公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：	詹璐	0755-83453719	zhanlu@chinastock.com.cn
海外机构：	尚薇	010-83574522	shangwei@chinastock.com.cn
北京地区：	王婷	010-66568908	wangting@chinastock.com.cn
海外机构：	舒英婷	010-66561317	shuyingting@chinastock.com.cn
上海地区：	何婷婷	021-20252612	hetingting@chinastock.com.cn