

推荐（维持）**政府工作报告发布 继续促进房地产市场平稳健康发展**

风险评级：中风险

行业动态点评

2019年3月5日

何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-23320072 邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

2019年3月5日在第十三届全国人民代表大会第二次会议上，国务院总理李克强向全国人民代表报告政府工作。

点评：

整体看，2万字的政府工作报告中，对于房地产行业的相关表述并不多。本次政府工作报告中，没有太多的提及房地产调控，或者“房住不炒”等。对于房地产市场仍以促进平稳健康发展为主线。

报告中，对于房地产行业相关表述：“深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升”。可以看出，政府19年的工作计划中，对于房地产行业，将会完善供给体系，市场化及保障性体系同时执行，既要解决群众的居住，又要促进房地产市场平稳健康发展。

其他对于房地产行业影响直接的相关政策计划，也包括：

对于货币政策的表述，“稳健的货币政策要松紧适度。广义货币M2和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。在实际执行中，既要把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，又要灵活运用多种货币政策工具，疏通货币政策传导渠道，保持流动性合理充裕”。货币政策预期会保持合理充裕，进一步加强“精准滴灌”力度，货币流动性相信较18年会有所改善。

土地流转相关表述：“推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果。”农村土地流转方面仍会持续推进，但仍在推广试点阶段，短期仍难见到全面铺开。

区域发展相关表述：“优化区域发展格局。落实和完善促进东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展的改革创新举措。京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实粤港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。”京津冀一体化、雄安新区的建设、粤港澳大湾区、长三角区域一体化将是国家战略性的区域发展规划，带动区域经济发展，将支撑当地房地产市场平稳发展。

房产税表述：“深化财税金融体制改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。”房产税立法先行，19年工作计划是稳步推进立法，房产税难以在短期内真正落实执行。

整体经济计划仍以“稳”为主基调：“保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定。”房地产行业体量巨大，拉动上下游产业众多，对于经济维稳作用大，因此保持房地产行业平稳发展预期更高。

整体来看，我们认为，正如18年年底的中央会议，本次政府工作报告中，对于房地产行业相关的表述并不算多，也没有过多的提到房地产调控、“房住不炒”等，而在稳经济为主旋律背景下，房地产行业平稳发展是政府及大众均乐于看到的局面。近期部分楼市政策出现因城施政，政策微调的情况，在“完善住房市场体系和保障体系”之下，未来在保障了居民住房需求，市场那部分或许会更多的回归市场化。政策微调范围及深度或许将会持续增加。行业整体资金面及政策面最悲观时期过去，2019年全年楼市成交将维持历史较高水平，保持相对平稳预期高。

行业当前整体估值水平跌至历史底部，对比其他行业超跌明显。而板块经历过去两年销售大年，2018年结算增长理想，2019年业绩保障度高预期强烈，行业估值修复具备空间及弹性，建议持续关注。

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上
风险等级评级	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告
中高风险	新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

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或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn