

**推荐**（维持）**中美贸易摩擦升级 房地产稳经济作用继续突出**

风险评级：中风险

行业动态点评

2019年5月14日

何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-23320072 邮箱：hmy@dgzq.com.cn

**事件：**

近日中美贸易摩擦升级，经过十一轮经贸高级别磋商，双方在主要核心问题上仍难以达成共识，中美双方随即进入“边打边谈”状态。

**点评：**

近日中美贸易摩擦升级，经过十一轮经贸高级别磋商，双方在主要核心问题上仍难以达成共识，中美双方随即进入“边打边谈”状态。2019年5月9日，美国政府宣布，自2019年5月10日起，对从中国进口的2000亿美元清单商品加征的关税税率由10%提高到25%。13日晚间，中方宣布反制美国措施，根据法律法规和国际法基本原则，经党中央、国务院批准，国务院关税税则委员会决定：自2019年6月1日0时起，对已实施加征关税的600亿美元清单美国商品中的部分，提高加征关税税率，分别实施25%、20%或10%加征关税。对之前加征5%关税的税目商品，仍继续加征5%关税。

整体我们认为，中国当前经济处于转型攻关、换挡提速关键期，加上中美贸易摩擦的升级，将面临更大的挑战。当中经济出现较大的波动性风险可能性提高，因此稳经济、避免转型升级及贸易摩擦带来整体经济增幅大幅下滑将更为重要。

而房地产行业整体规模量大，仍是支撑、保持中国经济持续平稳发展的一个极为重要的产业，短期内难以找到相当体量的产业替代。房地产开发投资在固定资产投资中比重很高，对GDP贡献度较大。另外，房地产开发投资对上下游众多产业的直接与间接投资、消耗、消费带动作用明显，因而对经济增长间接性贡献以及引至的消费贡献比重也相当之高。经济结构转型过程中房地产仍是托底经济的重要手段。

政策层面上，17年及18年上半年行业持续的限购限价等政策，在2018年下半年开始有所放缓；而部分城市出台的政策微调措施，更能因城施策，适度适当地调节当地楼市，预计未来楼市政策微调仍将持续。另一方面，2019年1月份实行的全面降准，5月份央行再出台定向降准措施，社会流动性进一步释放。资金面良好利率有所下降，这对于房企融资及购房者购房需求的释放均形成利好。房地产销售维持高水平仍可期，龙头房企销售实现平稳增长预期也较高。

房地产板块当前估值水平处于历史低位；行业整体已售未结资源丰富，2019年结算业绩有保障；二季度以来楼市销售回暖，房地产保持健康平稳增长预期也较高，将有力支持板块估值水平，整体风险较低。建议关注基本面良好，估值便宜，股息率吸引的一二线龙头地产股。

**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