

**推荐**（维持）**中央政治局会议 房地产不作短期刺激经济手段**

风险评级：中风险

行业动态点评

2019年7月31日

何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-23320072 邮箱：hmy@dgzq.com.cn

**事件：**

7月30日中央政治局会议召开，其中对于房地产市场表态为“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。”

**点评：**

我们认为，中央政治局会议对房地产行业的表述，延续了之前“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，并且落实房地产长效管理机制”等态度。但对于当前贸易摩擦持续的背景下，国家经济面临下行压力加大，市场上部分观点认为，政府只能延续过去以刺激房地产作为短期刺激经济增长的一个必要手段。当前中央作出明确表态，一方面是作出预期管理，降低对于楼市可能短期内再次出现大幅上升的预期；另一方面也重申经济结构转型的决心。包括近期房地产信托监管规范力度加大，以及部分城市楼市政策有所收紧等，同样是管理层为了避免下半年可能出现的流动性充裕带来资金过度流向房地产，加大泡沫形成而作出的措施。

另外，中央政治局会议中提到房地产相关的表述还包括，实施城镇老旧小区改造，城市停车场等补短板工程；提升城市群功能等。如城镇化发展，提升城市居住环境，京津冀/长三角/大湾区等城市群规划发展也将会持续。同时当前稳经济仍是政府工作重中之重，我们相信对于房地产市场整体“维持健康平稳发展”的态度及意愿并没有改变，也最符合当前经济形势的状态。

对于资本市场来说，过去一些会议也会提出调控房地产市场的表述，二级市场一般一段时期可以消化悲观情绪。并且当前地产股整体估值处于历史底部区间，已经较充分的反映对于政策调控的担忧。而从中短期走势看，过去两年的销售大年将会带来今年行业业绩的理想增长。中报密集发布期也临近，理想的业绩增长预计将会对地产股估值修复带来一定的触发作用。建议投资者无需对政策调控过于悲观（除非出台超预期的调控力度加大情况，但目前看可能性并不太高），对于业绩确定性高，估值便宜及股息率理想的一二线龙头地产股仍可持续关注。

**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	科创板股票、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