

融资收紧方向不变，首提“合理控制房地产贷款投放”

增持（维持）

2019年08月03日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

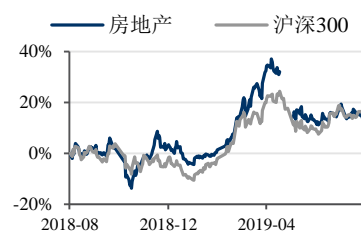
投资要点

事件：人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，会议提出，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

点评：

- **居民端，保持个人住房贷款合理适度增长。**会议肯定银行业信贷结构已出现积极变化，但房地产行业占用信贷资源依然较多。在居民端要求保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。2019 半年度末，个人购房贷款余额 27.96 万亿元，同比增长 17%；占各项贷款总额的 19.2%，占比持续提升，再创历史新高，我们预计下半年整体按揭额度将有所收紧。利率方面，根据融 360 数据，6 月首套房贷利率环比上升 14bp 至 5.423%，自 18 年底来首次呈上升趋势，预计后续随着住房贷款额度控制，住房按揭利率或有上行压力。
- **企业端，加强监管，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。**5 月银保监会出台的 23 号文对不规范的信托融资加强监管，7 月发改委重申海外债的发行用途，融资呈现持续收紧趋势。此次会议提出，要合理管控企业有息负债规模和资产负债率，转变传统信贷路径依赖，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，我们认为未来部分高杠杆房企将面临较大压力，销售回款将变得更加重要。
- **投资建议：**稳定将是地产行业未来主基调。我们建议四季度关注地产板块机会，把握估值切换机会期。当前融资持续收紧，大中型房企更具安全边际。持续推荐保利地产、万科 A、蓝光发展、招商蛇口、金地集团、中南建设、金科股份、绿地控股、荣盛发展、华侨城 A，内房股推荐金地商置、中国金茂、建发国际集团、旭辉控股集团、龙光地产、合景泰富集团、宝龙地产、世茂房地产、正荣地产、融信中国。
- **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、股东变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

行业走势



相关研究

- 1、《房地产行业 行业点评：19H1 各项数据略超预期，预计 Q3 将承压》2019-07-16
- 2、《思变先驱，运筹帷幄——地产龙头国际比较报告系列一：万科 VS 新鸿基：行业专题报告》2019-06-24
- 3、《关注城镇化的下一阶段：2019 年房地产行业中期投资策略》2019-06-16

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：(0512) 62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

