

地产行业

“一城一策”要坚守房住不炒底线，不要低估地产调控决心

■ 走势比较



■ 子行业评级

相关研究报告：

《哪些城市房贷利率在加速上行》

--2019/10/14

《房地产占用了多少金融资源》

--2019/9/18

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190519080001

报告摘要

2019年11月7日，新华社旗下刊物《经济参考报》头版刊发评论员文章《“一城一策”要坚守房住不炒底线》，并由新华网转载。11月8日，该报头版又刊发《多部门协同严防已退出产能“死灰复燃”》，并由新华网转载。我们认为，权威媒体连续两天刊发的文章反映出决策层对地产调控和供给侧改革的决心并没有因为稳增长压力而动摇，稳增长不能破坏房地产调控和供给侧改革的既有成果。

《“一城一策”要坚守房住不炒底线》强调：“由中央对地方房地产调控政策进行监测和督导，可以防止地方政府出现利用房地产短期刺激地方经济的可能性，确保地方房地产调控方向不跑偏。”“依靠房地产刺激地方短期增长代价极为高昂，特别是房地产的超前发展和繁荣，与经济高质量发展方向背道而驰，决定了地方政府必须要坚守房住不炒底线，认真落实“一城一策”调控要求。”“个别城市“抢人”政策，曾一度引发楼市波动，冲击到楼市稳定预期，值得高度关注。”

实际上早在10月18日，国家统计局国民经济综合统计司司长毛盛勇在答记者问中就明确表示，目前房地产市场，第一还是坚持“房住不炒”基本定位。同时，关于房地产对经济的拉动作用，毛盛勇指出：“房地产的定位很明确“房住不炒”，也不把房地产作为短期拉动刺激经济的手段。”

在房地产投资、销售、房价等数据都韧性较强的情况下，我们认为短时间内地产政策大幅松动的可能性较小。虽然近期有不少城市对房地产政策进行了一些微调（主要集中在公积金和人才方面），如贵阳、武汉、扬州、天津等，但是幅度大都比较小。

我们认为当前政策环境非常像2012年，很多城市出台了针对房地产政策的微调，但一旦放松幅度过大，则将立即被中央叫停（如2012年的珠海）。

投资建议：我们认为这一轮地产板块反弹较难突破4月份的估值水平（当时融资政策在明显放松）。区块链等新炒作热点的出现或将分流流入低估值地产银行板块的资金，茅台等食品饮料龙头标的在经过一段时间的调整后也出现企稳回升的迹象，在年底相对收益考核在即的情况下，后续机构资金追逐地产板块的热情或将有所降低。

2019年11月7日，新华社旗下刊物《经济参考报》头版刊发评论员文章《“一城一策”要坚守房住不炒底线》，并由新华网转载。11月8日，该报头版又刊发《多部门协同严防已退出产能“死灰复燃”》，并由新华网转载。我们认为，权威媒体连续两天刊发的文章反映出决策层对地产调控和供给侧改革的决心并没有因为稳增长压力而动摇，稳增长不能破坏房地产调控和供给侧改革的既有成果。

一、不要低估房地产调控的决心

《“一城一策”要坚守房住不炒底线》强调：“由中央对地方房地产调控政策进行监测和督导，可以防止地方政府出现利用房地产短期刺激地方经济的可能性，确保地方房地产调控方向不跑偏。”“依靠房地产刺激地方短期增长代价极为高昂，特别是房地产的超前发展和繁荣，与经济高质量发展方向背道而驰，决定了地方政府必须要坚守房住不炒底线，认真落实“一城一策”调控要求。”“个别城市“抢人”政策，曾一度引发楼市波动，冲击到楼市稳定预期，值得高度关注。”

实际上早在10月18日，国家统计局国民经济综合统计司司长毛盛勇在答记者问中就明确表示，目前房地产市场，第一还是坚持“房住不炒”基本定位。同时，关于房地产对经济的拉动作用，毛盛勇指出：“房地产的定位很明确“房住不炒”，也不把房地产作为短期拉动刺激经济的手段。”

在房地产投资、销售、房价等数据都韧性较强的情况下，我们认为短时间内地产政策大幅松动的可能性较小。虽然近期有不少城市对房地产政策进行了一些微调（主要集中在公积金和人才方面），但是幅度大都比较小。

我们认为当前政策环境非常像12年，很多城市出台了针对房地产政策的微调，但一旦放松幅度过大，则将立即被中央叫停（如12年的珠海）。

二、地产板块反弹空间有限

本轮房地产板块反弹我们认为最主要的原因在于其他版块（如食品饮料、TMT等）的获利资金有换仓需求，开始流入低估值的银行、地产等版块，叠加9-10月份部分房企在促销力度加大的情况下销售数据超预期。区块链等新炒作热点的出现或将分流流入地产银行板块的资金，茅台等食品饮料龙头标的在经过一

段时间的调整后也出现企稳回升的迹象，在年底相对收益考核在即的情况下，后续机构资金追逐地产板块的热情或将有所降低。

我们认为这一轮地产板块反弹较难突破 4 月份的估值水平（当时融资政策在明显放松）。长线布局可关注此前估值一直受保险资金减持压制的万科 A

风险提示：政策变化超预期，销售下滑超预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于市场整体水平5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于市场整体水平5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间。

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
华北销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华北销售	付禹璇	18515222902	fuyx@tpyzq.com
华北销售	韦珂嘉	13701050353	weikj@tpyzq.com
华东销售副总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
华东销售	李洋洋	18616341722	liyangyang@tpyzq.com
华东销售	杨海萍	17717461796	yanghp@tpyzq.com
华东销售	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
华东销售	杨晶	18616086730	yangjinga@tpyzq.com
华东销售	秦娟娟	18717767929	qinjj@tpyzq.com
华东销售	王玉琪	17321189545	wangyq@tpyzq.com
华东销售	慈晓聪	18621268712	cixc@tpyzq.com
华南销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
华南销售	查方龙	18520786811	zhaf1@tpyzq.com
华南销售	胡博涵	18566223256	hubh@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	张文婷	18820150251	zhangwt@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

电话： (8610)88321761

传真： (8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的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业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。