

政治局会议点评：未提地产，强调稳定，政策或将迎来改善 增持（维持）

2019年12月09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：** 中央政治局12月6日召开会议，会议指出：全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

点评：

■ **坚持稳中求进，强调运用好逆周期调节工具。**在针对明年工作的要求中，强调统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，与去年的表述相比，在防风险后加入了“保稳定”，强调了运用好逆周期调节工具、确保不发生系统性金融风险、保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

■ **本次会议未提地产，政策面或将迎来持续改善。**19年730政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，叠加多项调控政策，房企资金普遍收紧、销售去化下行。我们认为当前政策仍然维持“房住不炒、因城施策”的总基调，但在地产基本面下行期，地方政府逆周期“施策”的主动性和积极性将会更强。叠加本次政治局会议未提房地产，政策面或将迎来持续改善，地产压舱石作用再现。

■ **投资建议：**在当前基本面仍下行、政策面逐渐见底回升的阶段，我们持续看多龙头地产公司和物业板块，核心逻辑在于安全边际充足、业绩确定、股息率高，行业的下行期是龙头房企取得更大的领先优势的战略机遇期。地产板块上，一线龙头推荐万科A、保利地产、金地集团、招商蛇口，二线龙头推荐中南建设、荣盛发展、蓝光发展、华夏幸福，内房股推荐旭辉控股集团、中国金茂、世茂房地产、龙光地产、宝龙地产、合景泰富集团、金地商置、建发国际集团，建议关注融创中国（未覆盖未评级）、龙湖集团（未覆盖未评级）；物业板块推荐绿城服务，建议关注永升生活服务（未覆盖未评级）、蓝光嘉宝服务（未覆盖未评级）、中航善达（未覆盖未评级）。

■ **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动；企业运营风险；汇率波动风险。

行业走势



相关研究

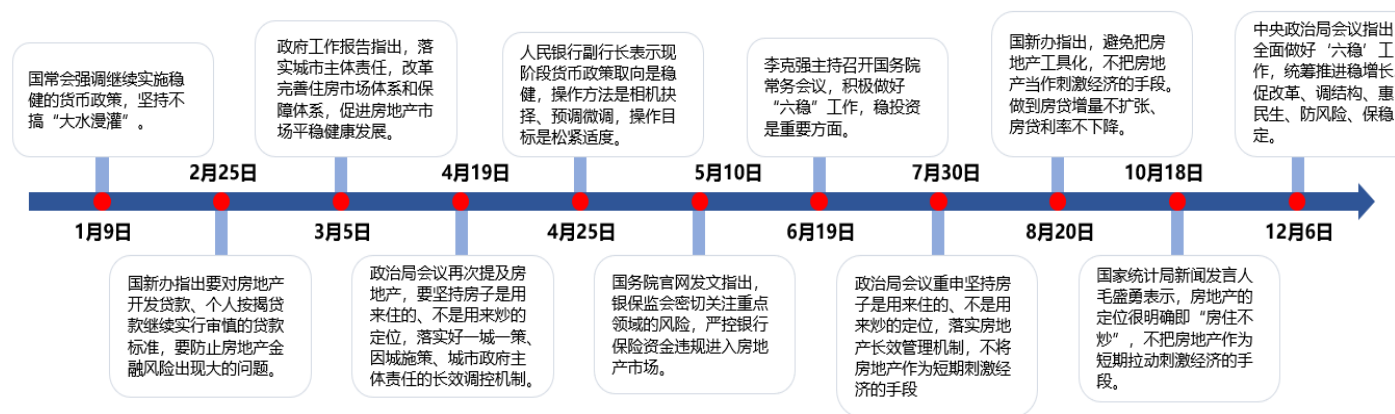
- 1、《房地产行业2020年度策略：房地产下半场：增量与存量并举》2019-11-18
- 2、《物管行业深度报告：万亿蓝海，穿越周期，“Scale + Brand + Business Model”吹响行业三重奏》2019-11-17
- 3、《房地产行业 行业点评：行业热度延续，开竣工均加速》2019-11-15

表 1：中共中央政治局会议关于房地产行业表述

会议时间	关键词	政治局会议主要内容
2012/12/4	调控	加强房地产市场调控 和住房保障工作
2013/7/30	城镇化	积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化， 促进房地产市场平稳健康发展
2013/12/3	调控	做好住房保障和房地产市场 调控 工作
2014/4/26	棚改	更好运用开发性金融支持 棚户区改造
2014/7/29	城镇化	落实国家 新型城镇化 规划
2014/12/5	城镇化	推进“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带建设，积极稳妥推进城镇化
2015/4/30	长效机制	要完善市场环境,盘活存量资产,建立房地产健康发展的 长效机制
2015/12/14	城镇化、去库存	要 化解房地产库存 ，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求， 稳定房地产市场
2016/4/29	去库存、调控	要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策
2016/7/26	去库存	全面落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务。 去库存 和补短板的指向要同有序引导城镇化进程和农民工市民化有机结合起来。
2016/12/9	长效机制	加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展 长效机制
2017/4/25	长效机制	要加快形成促进房地产市场稳定发展的 长效机制
2017/7/24	长效机制	要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立 长效机制
2017/12/8	长效机制	加快住房制度改革和 长效机制 建设
2018/4/23	健康发展	要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患。
2018/7/31	坚决遏制房价上涨	下决心解好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序， 坚决遏制房价上涨 。加快建立促进房地产市场平稳健康发展 长效机制
2018/12/13	未提地产	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。
2019/4/19	房住不炒	会议重提“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”
2019/7/30	房住不炒	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 。
2019/12/6	未提地产	全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间

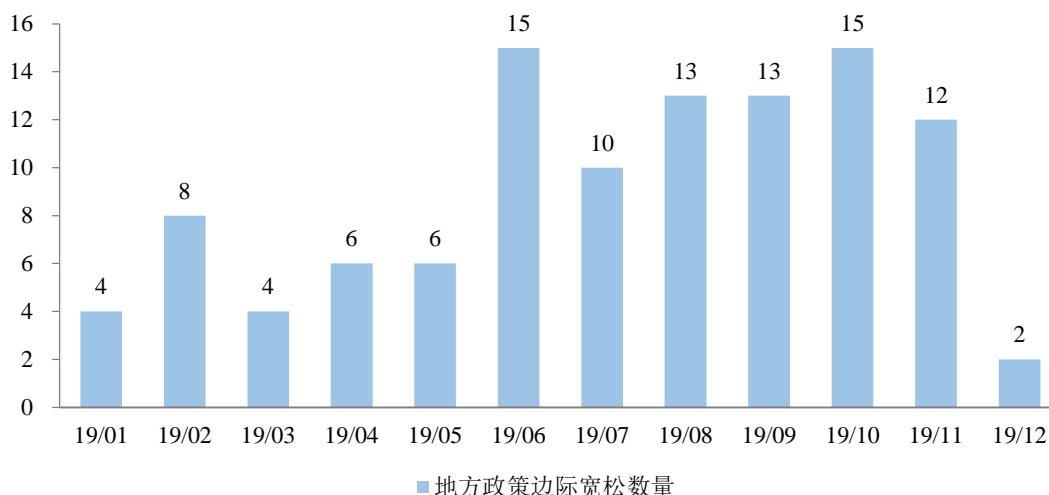
数据来源：各政府网站汇总，东吴证券研究所整理

图 1：2019 年以来中央政策汇总



数据来源：各政府网站汇总，东吴证券研究所整理

图 2：2019 年以来地方政策边际松动数量统计（截至 2019 年 12 月 9 日）



数据来源：各政府网站汇总，东吴证券研究所整理

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>

