

证券研究报告

地产

强于大市（维持）

证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号:S1060514080002
电话 0755-22621493
邮箱 yangkan034@pingan.com.cn

研究助理

郑南宏

一般证券从业资格编号:S1060120010016
电话
邮箱 zhengnanhong873@pingan.com.cn



供地新政出台，龙头房企优势再扩大

事项：

青岛自然资源和规划局发布《坚决落实上级有关要求 部署2021年住宅用地供应工作》，一是要严格贯彻落实相关文件要求，科学编制住宅用地供应计划；二是坚持做好住宅用地信息公开工作，住宅用地信息公开做到及时、准确、全面；三是严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，引导市场理性竞争。

平安观点：

- **缓解土地市场竞争压力，稳定市场预期：**集中供地缓解短期土地供需压力，同时势必会加大房企短期资金筹集压力，减少多房企争夺单个热点地块的现象，利于平缓土地溢价率，稳定土地市场预期。
- **地方政府或被动加大单次供地规模：**由于土地出让金仍是地方政府的主要财政收入来源，随着集中供地政策出台，未来地方政府土地供应次数有限，若单次土地供应过少或质量较差，土地流拍或单次土地出让金不足可能会导致地方政府短期财政压力，因此地方政府理性选择或加大单次供地数量及质量。
- **规模房企占优，联合拿地及存量收购重要性提升：**无论是短期资金筹集还是前期多地块研判能力，资金充足的规模房企均相对占优。同时每年仅 3 次的土地集中供应，将打破开发商原有开发运营节奏，将对房企的开发、运营、资金安排等均提出更高要求，亦将利于龙头规模房企。同时集中供地背景下，预计联合拿地和存量土地收购的重要性将再度攀升。
- **投资建议：**从“三道红线”到房贷集中度新政、集中开盘、再到集中供地新政，政策从资金、拿地、销售端等维度出发，亦加快房企去杠杆、缓解拿地及销售端供需压力，最终实现“稳地价、稳房价、稳预期”。目前地产板块估值低至近五年 4% 分位、机构持仓处历史新低（2020 年末 1.77%、低配 0.99pct）、主流房企对应 2019 年分红股息率大多超过 4%，板块配置价值凸显。本次集中供地新政的出台，利于缓解地价上涨压力，改善行业拿地隐含毛利率情况，同时亦利于龙头规模房企扩大优势。建议关注：1）债务结构稳健、低估值、高股息率龙头万科 A、保利地产、金地集团等；2）销售及业绩相对较佳的弹性房企金科股份、中南建设、龙光集团、新城控股等。
- **风险提示：**1）三四线楼市下行风险：三四线整体供应较大，且棚改退潮下需求弱化，行业后续面临三四线楼市销售快速下行、部分项目烂尾的风险。2）房企大规模减值风险。3）行业金融监管力度超预期风险：若后续融资政策执行力度超出预期，将对各房企规模发展产生负面影响，导致业绩表现不及预期风险。

平安证券研究所投资评级：

股票投资评级：

强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20% 以上）
推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10% 至 20% 之间）
中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10% 以上）

行业投资评级：

强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5% 以上）
中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5% 以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券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。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2021 版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层
邮编：518033

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033