

## 土地集中出让机制助力稳地价，长效机制进一步完善，看好板块估值修复

### 投资要点：

- **事件。**2月24日，青岛自然资源和规划局发布通知，部署2021年住宅用地供应工作，重点提到，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。另据新浪网报导，全国22个重点城市都要执行集中供地政策，包括北京、上海、广州、深圳四个一线城市，和南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡18个二线城市。预计这22个城市近期将陆续响应或发布“两集中”政策。
- **土地集中出让机制是对地产长效机制的进一步完善和补充。**与金融审慎管理制度“三道红线”、房地产贷款集中度管理制度“两道红线”一起，最新出台的土地集中出让机制是对地产长效机制的进一步完善和补充，前两个制度是从房企端和银行端规范房地产融资规模，土地集中出让机制是从土地端对政府土地出让节奏和房企的拿地行为进行限制，至此，政策已经形成完整闭环，有利于地产行业平稳健康发展大环境的形成。
- **土地集中出让有利于稳定土地价格，稳定房价预期。**可以预计的是，同时期大量集中供应土地，将会分流竞拍资金，抑制土地成交溢价率和地价的走高；同时期供应土地未来入市时间也将相对集中，楼盘的集中供应将会对部分地区过快上涨的房价形成抑制，有利于稳定房价预期。
- **政策更有利于资金实力强的龙头房企获取土地储备。**土地出让节奏集中，要求房企短期内拿出更多资金参与土地竞拍，对房企挑战加大，但同时也是资金实力雄厚的龙头房企的机会。该制度将影响开发商的运营节奏，对房企的经营管理和资金使用能力要求更高，更加考验房企的内部管理经营水平，增强未来行业集中度进一步提升逻辑，有利于资金实力强的龙头房企获取更多土地储备。
- **投资建议：**我们看好行业当前的配置价值。政策方面已形成完整闭环，从土地端、房企以及银行三个维度对房地产市场的稳定进行监测和调控，有利于板块估值修复。当前地产行业估值处于近10年低位，龙头房企2021年市盈率5.5倍，2019年主流地产公司分红率均值31%，投资性价比凸显。2020年全年行业表现略超预期，2021年1月房企总体销售情况继续取得亮眼成绩，基本面稳健。长效机制的不断完善推进有利于行业平稳健康发展大环境的形成，行业集中度提升逻辑不断得到强化，建议关注优质住宅开发行业龙头股：万科A、保利地产、中南建设；物业龙头招商积余；经纪服务行业标的我爱我家。
- **风险提示：**行业面临经济及行业下行压力的风险，销售超预期下行的风险，政策调控不确定性的风险。

## 房地产行业

**推荐** 维持评级

### 分析师

潘玮

☎：(8610) 8092 7613

✉：panwei@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130511070002

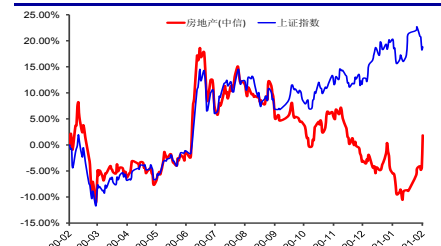
王秋蘅

☎：(8610) 8092 7611

✉：wangqiuheing\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130520050006

### 相对上证指数表现图



资料来源：wind，中国银河证券研究院

### 相关研究

### 分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：潘玮，房地产行业分析师，清华大学管理学硕士。2008年进入银河证券研究部，曾获新财富、东方财富、金融界等多个分析师评选奖项。2013年团队获得新财富最佳分析师房地产行业第五名；2019年获得东方财富最佳分析师榜单房地产行业第一名。

分析师：王秋蘅，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，北京交通大学金融学学士，2018年5月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

### 评级标准

#### 行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

#### 公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

### 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构客户和认定为专业投资者的个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的机构专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失，在此之前，请勿接收或使用本报告中的任何信息。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

银河证券版权所有并保留一切权利。

### 联系

#### 中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦15层

公司网址：www.chinastock.com.cn

#### 机构请致电：

深广地区：崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

北京地区：耿尤繇 010-80928023 gengyouyou@ChinaStock.com.cn