

行业点评

房地产

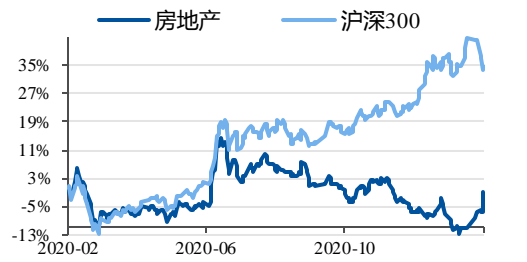
土地供应新政出台，利好龙头房企

2021年02月26日

评级 同步大市

评级变动： 维持

行业涨跌幅比较



%	1M	3M	12M
房地产	7.91	-1.85	-1.02
沪深300	-0.79	11.18	34.29

周策

执业证书编号: S0530519020001
zhouce@cfzq.com

尹盟

yinmeng@cfzq.com

分析师

0731-84779582

研究助理

相关报告

- 《房地产：第50周：11月数据出炉，竣工、销售继续修复》 2020-12-16
- 《房地产：房地产行业2020年9月月报：房地产金融监管趋严，土地市场继续降温》 2020-10-19
- 《房地产：房地产行业2020年8月月报：土地市场降温理性，销售期待金九银十》 2020-09-23

重点股票	2019A		2020E		2021E		评级
	EPS	PE	EPS	PE	EPS	PE	
万科A	3.35	9.85	3.73	8.84	4.36	7.57	推荐
金地集团	2.22	5.99	2.58	5.16	3.06	4.35	推荐
保利地产	2.34	6.87	2.62	6.13	3.14	5.12	谨慎推荐

资料来源：财信证券

投资要点：

- 事件：据腾讯网消息，按照住宅用地分类调控文件，重点城市将实行“两集中”供地新政，按文件要求，应集中发布出让公告、集中组织出让活动，2021年发布住宅用地公告不能超过3次。北上广深等22个重点城市在列，分别为北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、苏州、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。根据各地方政府网站信息，目前青岛、天津、郑州三个城市已经发布相关住宅土地集中供应的通知。
- 地产调控长效机制组合拳的“又一招”：继开发商端的“三条红线”，资金端的贷款集中度管理后，土地市场端又迎来政策指导。集中供地政策是对地产调控长效机制的补充和完善，至此，开发商端、资金端和土地供应端均有政策把控，房地产行业将更健康平稳发展。
- 有利于稳地价、稳房价、稳预期：一方面，由于保证金制度，土地集中供应将对开发商资金形成巨大需求，开发商土地竞拍资金会被分流，而小开发商短期难以筹措大量资金，土地供需矛盾减小，从而降低土地溢价率；另一方面，集中的土地供应会导致集中的项目推出，同时流入市场的项目丰富，供需矛盾一定程度上缓解，同时政策指引做好住宅用地信息公开工作，宅地信息公开将更为透明，购房者对房屋供应信息的了解将更为直接，购房行为将更为理性客观。
- 房企资金使用效率或下降，运营能力更为关键：在连续拿地的模式下，开发商的资金效率较高，但在集中供地的模式下，开发商面临脉冲式的资金大额流出，其销售和筹资活动带来的资金流入将更难覆盖，资金效率会下降。对于布局全国大型房企，依然可以借助滚动开发模式平滑现金流，但对运营和规划能力提出了更为严格的要求，对于聚焦局部区域的二三线房企来说，其高周转模式或难以为继。
- 投资建议：新政压制下，地产集中度或加速提升，地价稳定有利于改善开发商盈利水平。我们建议关注业绩确定性强，财务结构稳定，高股息率的行业龙头万科A，金地集团，保利地产等。
- 风险提示：宏观调控；销售不及预期

投资评级系统说明

以报告发布日后的 6—12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

类别	投资评级	评级说明
股票投资评级	推荐	投资收益率超越沪深 300 指数 15% 以上
	谨慎推荐	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5%—15%
	中性	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为-10%—5%
	回避	投资收益率落后沪深 300 指数 10% 以上
行业投资评级	领先大市	行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5% 以上
	同步大市	行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为-5%—5%
	落后大市	行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5% 以上

免责声明

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格，作者具有中国证券业协会注册分析师执业资格或相当的专业胜任能力。

本报告仅供财信证券有限责任公司客户及员工使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人（包括本公司客户及员工）不得以任何形式复制、发表、引用或传播。

本报告由财信证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人（包括本公司内部客户及员工）对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司保留对该机构和个人追究相应法律责任的权利。

财信证券研究发展中心

网址：www.cfzq.com

地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438