

证券研究报告

地产

强于大市（维持）

沪杭楼市调控加码，因城施策持续演绎

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



事项：

3月3日，上海、杭州分别发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，从限购、限售等多个方面加强楼市调控。

平安观点：

- **完善限购限售，抑制投机炒房行为。**上海要求按照优先购房政策购买的新建商品住房，需网签备案满5年后方可转让（原先只对企业购房限售5年），同时严格规范企业购买商品住房、购房选房顺序需晚于居民；杭州则将限购范围扩大至拍卖房，要求参与限购范围内住房司法拍卖的竞买人也须符合限购政策。通过完善限购限售政策，沪、杭进一步抑制市场投机购房行为。
- **加强资金监管，避免违规流入楼市。**上海要求通过大数据筛查、专项检查等方式，加大税收征管、购房资金核查和新购住房抵押监管的力度；杭州则严禁发放用于首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查。沪、杭加强资金监管，与郭树清主席3月2日表示“房地产的问题在于金融化、泡沫化倾向还比较强”、“必须既积极又稳妥地促进房地产市场平稳健康发展”一脉相承，后续加强资金监管或将是各地楼市调控重要内容。
- **加强中介管理与规范信息发布，合理引导市场预期。**上海要求持续整顿规范房地产中介经营行为，严肃查处诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为；杭州则要求中介机构不得受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息，同时对不实传播楼市政策和市场运行情况、制造虚假热销等扰乱市场秩序的违法违规有害信息，将依法依规严肃查处。通过加强中介管理与规范信息发布，合理引导市场预期，避免恐慌情绪滋生蔓延。
- **加大住宅用地供应，严格商品住房备案管理。**上海要求及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息，加大商品住宅用地供应力度，对非理性竞价的企业将进行约谈警示，与近期自然资源部对重点城市“稳定合理增加住宅用地供应”、“充分披露住宅用地供应信息”的要求相一致，有助于促进地价保持平稳。此外，上海还要求强化新建商品住房项目价格备案复核，坚决防止上市销售项目备案价格过高，引导房企理性定价。
- **政策初衷仍为“三稳”，因城施策或将持续演绎。**此次沪、杭陆续加码楼市调控，政策出发点仍为“稳地价、稳房价、稳预期”，避免楼市持续过热，结合近日住建部副部长倪虹带队赴浙杭州、无锡调研督导房地产市场平稳健康发展长效机制落实情况，后续不排除其他热点城市继续打补丁，因城施策或将持续演绎。

- **投资建议：**尽管近期热点城市调控陆续加码，但政策出发点仍为“三稳”，而非过度抑制房地产市场发展，对楼市整体影响无须过度担忧。目前地产板块估值低至近五年 12%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%，板块配置价值依旧凸显；同时随着“三道红线”、房贷集中度新规、集中供地新政的陆续出台，利于缓解地价上涨压力，改善行业拿地隐含毛利率，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

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

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

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