

走向平稳健康，修复行情仍可期

—两会政府工作报告点评

点评报告/房地产

2021年03月05日

一、事件概述

3月5日，2021年政府工作报告发布，其中对于房地产相关的内容，我们点评如下：

二、分析与判断

➤ 回归居住属性，延续去年未提及房产税

工作报告指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；我们认为，今年工作报告中，对所涉及的房地产，使用“住房”一词，体现出引导住房回归居住属性、打机投机需求的政策要求；“房住不炒”作为楼市调控的根本底线，未来投机性的房价过度炒作，将持续受到抵制；报告如2020年一样，并未如2019年提及房产税。

➤ 政策将于供需两端平稳，稳定优质房企盈利预期

报告提出：稳地价、稳房价、稳预期；我们认为，今年以来多条地方调控的新规，在稳定房价预期方面做到了较大进步，以深圳二手参考价为例，首次实现了对二手房价格的管控；稳地价与稳房价相结合，在土地集中出让与土地“双限”的催化下，土地市场将有望走向平稳，“房地价差”作为地产开发业的核心盈利空间，也将得以保障；由于当前市场对地产开发的盈利预期存在过度悲观，伴随盈利预期的稳定，优质地产股估值将得到持续修复。

➤ 为解决大城市居住问题，供给端改革加速

报告提出：解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难；我们认为，大型、超大城市租赁住房建设将进一步加速，供给端改革将加速。

三、投资建议

行业需求由过热走向平稳，有利于优质地产股估值修复；土地端改革稳定成本端预期，助力估值修复；作为低估值板块，现阶段地产股具备攻守兼备。重点布局超跌地产开发标的，推荐：保利地产、中南建设、荣盛发展、荣安地产；建议关注：佳兆业集团（H股）、绿城中国（H股）。

四、风险提示：

1. 政策超预期收紧；2. 外围不确定性风险加大。

盈利预测与财务指标

代码	重点公司	现价 3月4日	EPS			PE			评级
			2019	2020E	2021E	2019	2020E	2021E	
002146	荣盛发展	6.61	2.10	2.65	3.11	3.15	2.49	2.13	推荐
000961	中南建设	7.97	1.12	1.89	2.43	7.12	4.22	3.28	推荐
600048	保利地产	15.62	2.34	2.41	3.33	6.68	6.48	4.69	推荐
000718	荣安地产	3.03	0.59	0.72	0.88	5.14	4.21	3.44	推荐

资料来源：公司公告、民生证券研究院

推荐

维持评级

行业与沪深300走势比较



资料来源：Wind，民生证券研究院

分析师：赵翔

执业证号：S0100520010001

电话：021-60876730

邮箱：zhaoxiang@mszq.com

相关研究

- 1.【民生地产】行业周报 20210301：去杠杆效果显现，土地市场降温显著
- 2.【民生地产】深圳楼市新政点评：越发精细，楼市有望步入平稳期

分析师简介

赵翔，民生证券房地产行业首席分析师，六年以上地产研究经验，曾就职于华泰证券研究所、浙商证券研究所、上市房地产企业管理岗位，2019年加入民生证券。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的12个月内公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅15%以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅5%~15%之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅5%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的12个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅5%以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅5%以上

民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005

上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122

深圳：广东省深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6701-01单元； 518001

免责声明

本报告仅供民生证券股份有限公司（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。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，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所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

本公司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参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司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。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。