

**推荐**（维持）**房地产行业事件点评**

风险评级：中风险

“全面三孩”配套政策落地，住房问题得到关注

2021年7月21日

陈伟光（SAC 执业证书编号：S0340520060001）

电话：0769-22110619 邮箱：chenweiguang@dgzq.com.cn

研究助理：邵梓朗（SAC 执业证书编号：S0340119090032）

电话：0769-22118627 邮箱：shaozilang@dgzq.com.cn

**事件：**

- 事件：中共中央、国务院发布关于优化生育政策，促进人口长期均衡发展的决定。决定提出，结合下一步修改个人所得税法，研究推动将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除。地方政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

**点评：**

- 此政策是5月31日中共中央政治局关于进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施的落地。自2011年11月起，我国计划生育政策先后历经“双独二孩”、“单独二孩”、“全面二孩”到如今“全面三孩”。从“全面二孩”成效来看，2016年和2017年，我国出生人口分别为1786万人和1723万人，比“全面两孩”政策实施前的“十二五”时期年均出生人数分别多出142万人和79万人；出生率分别为12.95%和12.43%，比2015年1655万人及12.07%有所回升。“全面二孩”政策落地后释放生育红利，使得出生人口及出生率在政策落地两年内出现回升。因此，我们认为“全面三孩”政策落地，有利于刺激我国人口的增长，助力出生率回升。近年来，资本市场一直担忧人口红利逐步消失，房地产需求将逐步回落，行业天花板临近。全面放开三孩落地，预计将提振市场对房地产板块的关注；人口提升也将增加对房地产的需求，将有利板块估值的修复。
- 决定指出“地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策”。对于刚需而言，因地制宜的优惠政策能在一定程度上保障刚需购房、刚需住房，降低社会对房地产行业的负面情绪及社会对于房价打击生育意愿的想法，对于后续房地产政策回归常态化调控，稳定调控预期有利，避免调控政策进一步加强的忧虑。
- 在2020年三季度提出的房企“三道红线”及银行房地产贷款集中度管理制度等政策规管下，房地产融资受阻，买地及开发投资下降预期逐步兑现。从估值来看，地产板块自2020年以来整体走势疲弱，当前行业整体估值水平跌至历史底部附近，具备较高安全边际，后续开发商负债率情况改善，开发逐步回归上升节奏的预期也将有利于板块估值从底部区域回升。建议关注负债率水平可控，在行业降杠杆背景下仍能维持较强的运营能力，同时融资成本具备竞争优势，区域布局良好，行业排位稳固的一二线龙头个股，如万科A（000002）、保利地产（600048）、金地集团（600383）、华发股份（600325）、金融街（000402）等。
- **风险提示：**行业销售不达预期；政策调控超预期。

**东莞证券研究报告评级体系：**

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上
风险等级评级	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告
中高风险	科创板股票、新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

**分析师承诺：**

本人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，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

**声明：**

东莞证券为全国综合性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司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，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司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，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

**东莞证券研究所**

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：[www.dgzq.com.cn](http://www.dgzq.com.cn)