

证券研究报告

地产

中性（维持）

八部门整治楼市乱象，长效机制再完善

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

邮箱 zhengnanhong873@pingan.com.cn



事项：

7月23日，住建部、发改委、公安部等8部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（以下简称《通知》），提出力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

平安观点：

- **房地产市场乱象频发，秩序亟待有力规范。**从政策背景看，尽管“房住不炒”基调下长效调控机制逐步完善，但房地产市场秩序仍存在诸多乱象：1）开发领域，如违法违规开工建设，未如期交付房屋，房屋渗漏等质量问题突出；2）交易领域，如发布虚假房源，捂盘惜售，挪用交易监管资金，协助套取“经营贷”“消费贷”购房，收取“茶水费”等变相涨价，捏造、散布不实信息；3）租赁领域，如克扣租金押金，强制驱赶租户，“高进低出”、“长收短付”；4）物业领域，如超出合同约定或公示收费项目标准收取费用，擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益。
- **房地产全链条覆盖且八部门联手，整治力度空前。**从整治范围看，相比2019年住建部等六部门开展住房租赁中介机构乱象整治，此次由八部门联合整治，范围拓展至开发、交易、租赁与物业领域。从整治方式看，《通知》要求全面排查问题线索、建立整治工作台账、强化监督评价考核、持续加大惩处力度，包括对房地产市场秩序问题突出、未履行监管责任及时妥善处置的城市进行约谈问责；对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业实施重点监管。从整治目标看，《通知》提出力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成。
- **短期调控维持偏紧态势，全国销售或稳中趋降。**从楼市影响看，八部门联手整治房地产秩序，叠加近期韩正副总理重申“房住不炒”，短期调控基调维持偏紧态势下，后续热点城市或继续完善调控政策，叠加房贷利率持续上行，下半年全国商品房单月销售增速或稳中趋降，二手房市场亦将趋于理性。同时对开发型房企而言，部分过度追求高周转而频繁违规开工的房企或面临一定压力。
- **长效机制进一步完善，市场平稳健康发展可期。**《通知》强调坚持标本兼治、长效整治，建立制度化常态化整治机制，从源头上规范房地产市场秩序，房地产长效机制进一步完善，一方面有助于“稳房价、稳地价、稳预期”，促进房地产市场长期平稳健康发展，未来行业波动或大幅收窄；另一方面随着租赁市场日趋规范，中央“租购并举”有望逐步实现，进而缓解大城市住房突出问题。

- **投资建议：**随着八部门联手整治房地产秩序，短期调控基调维持偏紧态势，全国商品房单月销售增速或稳中趋降，长期看房地产长效机制进一步完善，未来行业波动或大幅收窄、迈向“管理红利”时代，更加考验房企成本及效率管控、产品议价等能力。板块投资方面，由于拿地毛利率未见企稳，短期开发类房企估值仍将承压；中期关注资金端压力下，二、三批次集中供地降温带来的开发类房企估值修复，建议关注万科 A、保利地产、新城控股、龙光集团等；相比开发类房企，我们更看好具备行业空间广阔、业绩及规模维持高增、管理更加规范的物管龙头，建议关注碧桂园服务、融创服务、新城悦服务、金科服务、星盛商业等。

- **风险提示：**1) 土地市场热度持续高企，带来行业毛利率持续下行若后续土地市场维持较高热度，地价持续高企而房价上涨放缓，行业对应毛利率将持续下行。2) 房企大规模减值风险；当前重点城市楼市调控持续加码，若调控力度超预期，将带来部分前期高价地减值风险。3) 行业金融监管力度超预期风险；若后续融资收紧力度超出预期，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