

## 行业研究

## 中央再提“因城施策”，部分区域购房限制措施有望加速退出

——对12月10日中央经济工作会议房地产相关政策的点评

## 要点

## 事件：中央经济工作会议重申“房住不炒”，再提“因城施策”

新华社12月10日消息，中央经济工作会议提出“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。

## 点评：中央再提“因城施策”，部分区域购房限制措施有望加速退出

1) 我们9月28日提出“央行定调‘两维护’，四季度行业流动性将修复，居民按揭贷款边际回暖持续，竣工端将保持较高增速，利于维持较高结算水平；10月16日提出“从投资的角度和语境进行表述，恒大事件属于‘ $\alpha$ 风险’（个体性风险）且已充分暴露，我国房地产行业的整体系统性‘ $\beta$ 系数’（行业的整体发展情况）仍维持健康稳定，单独/零散/可控的‘ $\alpha$ 风险’并不会对房地产行业整体‘ $\beta$ 系数’造成过度影响；10月23日提出“房地产税改革试点，将发挥财产税‘调节收入分配，促进社会公平，增加持有成本，打击炒房囤房’作用，让‘炒房者’知难而退；房地产税试点地区的购房限制措施，也将随着房地产税征收推进正常化而逐步弱化，使房地产供给和需求回归正常，让‘住房人’心愿得偿”；11月10日提出恒大集团“ $\alpha$ 风险”修复进入执行阶段，资本市场悲观预期将进一步缓解，房地产流动性紧张情况将持续修复，开发贷和按揭贷将持续回暖；12月6日提出央行全面降准0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元，利于房地产行业流动性进一步修复，开发贷与按揭贷将持续回暖，支持居民合理购房需求，支持“杠杆稳健”房企的合理资金需求，从而维护房地产市场健康发展和良性循环。

详见外发报告20211206《全面降准对“杠杆稳健型”民企地产更为利好——对12月6日央行宣布全面降准的点评》

2) 经过几十年的发展，我国房地产市场的区域结构性差异逐年增大，尤其是近年来随着新型城镇化深入推进，大都市圈和中心城市带动作用增强，人口/资源向高能级热点城市聚集明显，部分热点城市仍面临着房价上涨的较大压力，必须坚决贯彻“房住不炒”，以杜绝炒房团卷土重来。反之，当前也有部分城市面临着人口流出和经济疲弱的情况，发改委农村经济司司长吴晓在12月8日表示，加快农业转移人口市民化，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制。在全面放开城市户籍（除个别超大城市）限制的前提下，各类“限购限贷”等依托于户籍的购房限制措施的存在意义明显下降。此次中央经济工作会议再提“因城施策”，我们认为部分区域的购房限制措施有望加速退出，支持居民的合理购房需求。

**投资建议：**央行9月24日定调“两维护”，10月15日释疑“ $\alpha$ 风险”暴露和“ $\beta$ 系数”健康稳定；房地产税试点利于降低开发和购房环节的税收压力，试点地区购房限制措施有望逐步退出，恒大“ $\alpha$ 风险”修复已进入执行阶段；四季度以来房地产行业流动性持续修复，预计开发贷和按揭贷将持续回暖，央行全面降准0.5个百分点，释放长期资金1.2万亿元，“杠杆稳健型”民企地产更为利好；中央政治局会议提出房地产市场健康发展和良性循环，中央经济工作会议重申“房住不炒”的同时再提“因城施策”，我们认为部分区域的购房限制措施将逐步退出，加快农业转移人口市民化，更好支持居民合理购房需求；资本市场对房地产板块的关注度和信心将逐步提升，重点推荐万科A/万科企业，保利发展、中国金茂、新城控股；建议关注金地集团、招商蛇口、融创中国、中国海外发展、华润置地、龙湖集团。

**风险分析：**全球通胀预期推升对地产开发成本、新冠疫情影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”叠加债务集中偿还期，部分房企或出现信用违约。

## 房地产（地产开发） 增持（维持）

## 作者

分析师：何缅甸

执业证书编号：S0930518060006

021-52523801

[hemiannan@ebscn.com](mailto:hemiannan@ebscn.com)

## 行业与沪深300指数对比图



资料来源：Wind

## 相关研报

20211206 全面降准对“杠杆稳健型”民企地产更为利好——光大证券房地产行业对12月6日央行宣布全面降准的点评  
20211110 “ $\alpha$ 风险”修复进入执行阶段，龙头房企配置价值凸显——对11月10日房地产板块大涨的点评  
20211023 让“炒房者”知难而退，让“住房者”心愿得偿——对10月23日全国人大常委会在部分地区开展房地产税改革试点的点评  
20211016 央行释疑“ $\alpha$ 风险”，房地产市场悲观情绪进一步修复——对10月15日央行三季度金融统计数据新闻发布会的点评  
20210928 央行定调“双维护”，房地产市场悲观情绪持续修复——对9月28日房地产板块大涨的点评

20211115-光大证券房地产行业统计局数据月度跟踪报告（2021年10月）：到位资金降幅收窄，居民按揭同比转正

20211112-光大证券房地产行业流动性跟踪报告（2021年10月）：居民中长贷同比转正，按揭或进一步“量升价降”

20211110-光大证券百城土地成交月度跟踪报告（2021年10月）：土地成交持续下行，一线城市韧性较强

## 行业及公司评级体系

|         | 评级  | 说明   |
|---------|-----|--|
| 行业及公司评级 | 买入  | 未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上                                   |
|         | 增持  | 未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；                                |
|         | 中性  | 未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；                           |
|         | 减持  | 未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；                                |
|         | 卖出  | 未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；                                  |
|         | 无评级 | 因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。           |
| 基准指数说明： |     | A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。 |

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不与、不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 法律主体声明

本报告由光大证券股份有限公司制作，光大证券股份有限公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格，负责本报告在中华人民共和国境内（仅为本报告目的，不包括港澳台）的分销。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格编号已披露在报告首页。

光大新鸿基有限公司和 Everbright Sun Hung Kai (UK) Company Limited 是光大证券股份有限公司的关联机构。

## 特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

## 光大证券研究所

### 上海

静安区南京西路 1266 号  
恒隆广场 1 期办公楼 48 层

### 北京

西城区武定侯街 2 号  
泰康国际大厦 7 层

### 深圳

福田区深南大道 6011 号  
NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼

## 光大证券股份有限公司关联机构

### 香港

光大新鸿基有限公司  
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼

### 英国

Everbright Sun Hung Kai (UK) Company Limited  
64 Cannon Street, London, United Kingdom EC4N 6AE