

政策持续改善

——房地产行业快评报告

同步大市 (维持)

2021年12月13日

行业核心观点:

“稳”是我国经济政策未来一段时间的主旋律，房地产行业作为我国支柱性行业，政策纠偏持续进行中，房地产板块估值处于低位，长期来看，行业加速出清，优质房企有望受益。推荐配置三类公司（1）房地产行业政策边际改善下估值压制因素逐渐解除的优质物业管理公司；（2）具有央企/国企背景等高信用的优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

投资要点:

事件: 2021年12月8日至10日，中央经济工作会议在北京举行。会议提及“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:

坚持房住不炒、因城施策的总基调: 12月6日中央政治局会议未提及房住不炒，此次中央经济工作会议再次强调坚持“房住不炒”，表明房地产行业政策调控总体方向未变，同时坚持因城施策，充分调动地方改革积极性，以因城施策促进行业良性循环；

政策纠偏，引导过度悲观预期回归理性，行业探索新的发展模式: 首次提及“加强预期引导，探索新的发展模式”，继政治局会议后再次提及“良性循环”，预期通过满足首套置业以及改善性住房需求角度出发，商品房市场“拿地-开施工-销售”整个运行将得到有效疏通；在商品房市场运行逐渐恢复正常状态的同时，预期未来在长租房市场、保障房领域将得到较大支持，以补充房地产行业新的发展模式的形成；

房地产政策环境边际改善趋势将延续: 继中央政治局会议后再提及“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，当前按揭与房企融资方面政策已有所改善，预计后续政策上仍将持续支持首套置业以及改善性住房需求，保障购房者的合理住房需求；

保障性住房建设对明年房地产投资领域将起到一定的支撑作用: 会议提到“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”，当前已有多地在“十四五”规划中设定了明确的保障性租赁住房的建设目标，预计保障性租赁住房将在“十四五”期间逐步落地，成为构建房地产行业新的发展模式中的一种探索同时对房地产投资起到一定的支撑作用。

风险因素: 行业基本面持续快速下行、持续大幅收紧房地产信贷政策。

行业相对沪深300指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

政策托而不举，静待行业出清
存量时代的受益者，高成长逻辑未变
基本面持续下行，销售投资持续走弱

分析师: 徐飞
执业证书编号: S0270520010001
电话: 021-60883488
邮箱: xufei@wlzq.com.cn

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（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。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的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、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳福田区深南大道 2007 号金地中心
广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场