

## 行业点评

## 会议定调平稳发展，政策有望加大发力

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业点评\*房地产\*投资开工降幅创新高，政策宽松仍可期\*强于大市20221215

【平安证券】行业点评\*房地产\*REITs试点范围扩大，房企流动性再获支持\*强于大市20221208

【平安证券】行业点评\*房地产\*强信用企业优势延续，需求不振为短期主要挑战\*强于大市20221201

【平安证券】行业点评\*房地产\*“三支箭”加速落地，三箭齐发助力地产融资\*强于大市20221128

## 证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号

S1060514080002

BQV514

YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文

投资咨询资格编号

S1060520090003

ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



## 事项：

12月15日至16日中央经济工作会议在京举行，会议指出着力扩大国内需求，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。会议提出要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

## 平安观点：

- **以支持住房改善作为扩内需重要抓手，稳定房地产市场意义仍旧重大。**在着力扩大国内需求方面，中央经济工作会议指出要把恢复和扩大消费摆在优先位置，多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费，将支持住房改善放在最首要位置。此前国务院副总理刘鹤在第五轮中国-东盟工商领袖和前高官对话上重申房地产是国民经济支柱产业，综合来看，房地产对于经济发展意义仍旧重大，引导市场预期和信心回暖、确保房地产市场平稳发展仍十分重要。
- **扎实做好“保交楼”各项工作，优质头部房企有望获进一步支持。**2021H2以来，多家房企陆续出险，行业风险逐步暴露，本次会议将确保房地产市场平稳发展作为有效防范化解重大经济金融风险的首要任务，强调扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，满足行业合理融资需求。随着政策行专项借款、央行免息再贷款等支持落地执行，“保交楼”有望有序推进。同时信贷、债券、股权融资支持政策出台，房企合理融资需求正逐步得到满足。会议强调有效防范化解优质头部房企风险，预计部分短期流动性承压，但资产资质较好的优质房企有望获得更多政策支持。在改善资产负债状况方面，除再融资放开、公募REITs试点扩大、债转股外，稳定房价亦是稳定及改善行业资产负债表的重要方向。
- **重申支持刚性和改善性住房需求，需求端（尤其是针对改善）政策宽松值得期待。**当前融资端支持政策已较为全面，但需求端收入、房价下行预期叠加交付担忧，11月单月全国商品房销售面积、销售额同比下降33.3%、32.2%，降幅较10月扩大10.0pct、8.5pct。近期杭州、成都、南京、武汉、佛山等地相继优化限贷限购政策，对比2014-2015年放松周期，当前核心城市在限购、限贷等方面仍有放松空间。无论是从优化房企资产负债表、稳定居民资产负债表出发，还是从会议强调改善社会心理预期、提振发展信心入手，均需要楼市量价的稳定，预计后续需求端（尤其是针对改善）将有更多支持政策出台。

- **投资建议：**当前政策风向加速转变，建议积极把握地产及产业链行情。短期建议关注政策弹性大的超跌房企如金地集团、新城控股等；中期行业筑底企稳，投资主线回归基本面，格局重塑洗牌逐步尘埃落定，将更加比拼各家房企内功，建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科A等。物管建议优选关联房企风险可控、综合实力突出企业，如碧桂园服务、新城悦服务等。同时建议关注产业链机会，尤其是受益保交付、“防水新规”落地、原材料成本改善的消费建材龙头，如东方雨虹、科顺股份、坚朗五金、伟星新材、海螺水泥。
- **风险提示：**1) 若后续政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2) 当前行业下行压力、房企资金风险仍存，若政策发力效果不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3) 房地产行业短期波动超出预期风险。

图表 1 历年中央经济工作会议房地产相关表述

2022年	2021年	2020年	2019年
<p>着力扩大国内需求。要把恢复和扩大消费摆在优先位置。增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。</p>	<p>要坚持尽力而为、量力而行，完善公共服务政策制度体系，在教育、医疗、养老、住房等人民群众最关心的领域精准提供基本公共服务。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。</p>	<p>解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。</p>	<p>要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。</p>

资料来源：政府网站，平安证券研究所

## 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，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

### 行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现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2022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

### 北京

北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层  
邮编:100033