房地产

优于大市（维持）

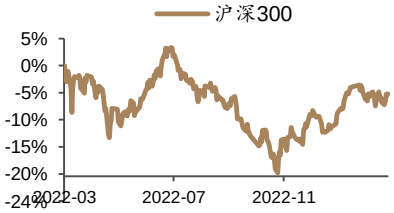
证券分析师

金文曦
资格编号：S0120522100001
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌
邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

1. 《房地产行业周报（20230220-0224）-金融支持住房租赁，有效保障租赁住房供应》，2023.2.26
2. 《不动产私募基金试点点评-不动产私募基金试点启动，盘活存量化解风险》，2023.2.21
3. 《房地产行业周报（20230213-0217）-30 城销售持续改善，1 月一线住宅销售均价环比转涨》，2023.2.19
4. 《房地产行业周报（20230206-20230210）-30 城销售环比改善，武汉动态调整限购》，2023.2.12
5. 《房地产行业周报（20230130-0203）-地产开发贷增速提升，假期影响 30 城销售降幅扩大》，2023.2.5

防范化解优质头部房企风险，支持刚改需求

2023 年政府工作报告房地产表述简评

投资要点：

- **事件：**2023 年 3 月 5 日，李克强总理做政府工作报告，提及加强住房保障体系建设，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。有序发展城市群和都市圈，促进大中小城市协调发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。有效防范化解重大经济金融风险。深化金融体制改革，完善金融监管，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。防范化解地方政府债务风险，优化债务期限结构，降低利息负担，遏制增量、化解存量。

- **主要观点**

- **加强保障房建设，支持刚性和改善性住房需求。**“房住不炒”主基调不变，加强住房保障体系建设，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。目前我国保障体系不断完善，保障性住房建设稳步推进，棚户区改造大力实施，住房保障能力持续增强。我们预计后期将持续加大保障房建设力度，增加保障房、共有产权房供应，保障房体系有望协同传统商品房体系，满足刚改需求，解决好新市民、青年人等住房问题，促进房地产行业平稳健康发展。

- **防范化解优质头部房企风险，促进房地产业平稳发展。**政府工作报告提及化解优质头部房企风险，防止无序扩张，有助于稳定市场信心，避免地产行业风险持续扩大。后续随着保交楼工作的持续推进，支持地产融资的“三支箭”进一步落地，预计将有效缓解房地产企业的流动性压力。目前，房地产行业过往高杠杆、高负债、高周转的模式弊端凸显，推动房地产业向新发展模式转变，我们预计后期将按照市场化原则，推动化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，督促房企多举措优化资产负债结构，承担更多社会责任，推进保交楼、稳民生、保稳定。

- **投资建议：**房地产作为支柱产业，地产调控政策持续优化引导行业预期向好，地产融资“三箭齐发”缓解开发商资金流动性压力，优化限购限售从需求端稳定楼市，整体来看 22 年房地产销售规模 13 万亿，春节过后销售市场虽有一定复苏，但新开工、房地产开发投资等指标仍不容乐观。政府工作报告提及加强保障房建设和防范化解优质头部房企风险，一方面有助于支持刚改需求，促进行业平稳健康发展，另一方面有助于推动逐步化解行业风险，引导行业预期持续向好。建议关注：经营边际安全，布局核心城市群拥有优质土储的企业，如越秀地产（0123.HK）、华发股份（600325.SH）、建发股份（600153.SH）等。

- **风险提示：**商品房销售不及预期；政策调控效果不及预期风险，地产新开工竣工不及预期风险

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022 年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

	类 别	评 级	说 明
1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； **2. 市场基准指数的比较标准：** A 股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	**股票投资评级**	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。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。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。
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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。
市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。
本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。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。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。
根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。