

行业点评

防风险促需求，两会指引行业方向

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*百强单月销售额增速转正，三月小阳春可期*强于大市20230301

【平安证券】行业点评*房地产*住房租赁迎金融支持，投融资渠道再拓宽*强于大市20230226

【平安证券】行业点评*房地产*不动产私募投资基金试点启动，行业资金端再迎活水*强于大市20230221

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：

2023年3月5日，国务院总理李克强代表国务院向十四届全国人大一次会议作政府工作报告，对过去一年和五年工作进行回顾，对2023年政府工作进行建议。

平安观点：

- **肯定房地产发展趋势，扎实推进保交楼工作。**在回顾过去一年和五年工作时，政府工作报告指出过去一年来，出台金融支持措施，支持刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼稳民生工作；过去五年来持续推进以人为核心的新型城镇化，坚持房住不炒，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。
- **“防风险”仍为当下重点，需求端延续精准施策。**对于2023年政府工作报告建议，在有效防范化解重大经济金融风险部分，政府工作报告提出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，延续2022年中央经济工作会议的整体定调。未来针对优质房企金融支持力度有望进一步加大，已出台政策有望加紧落实，同时“高负债、高杠杆、高周转”模式难以为继，高速扩张将向有质量发展转变。需求端，政府工作报告仍旧强调支持刚性和改善性住房需求，施政群体严格限定，未来刚需政策力度有望延续，改善政策内容有望进一步优化，促进以旧换新、以小换大需求释放；同时需求端调控仍将因城施策、动态调节。
- **完善顶层设计，加强住房保障体系建设。**保障性租赁住房为新市民、青年人等住房问题解决重要手段之一，亦为房地产新发展模式重要一环。政府工作报告再次强调加强住房保障体系建设。此前央行、银保监会已就金融支持住房租赁市场发展公开征求意见，后续在加大保障性租赁住房供给同时，相关金融支持力度亦有望持续加强。
- **投资建议：**2023年政府工作报告将“防风险”、“促需求”作为后续发力重点，行业友好政策环境有望延续。在政策托底呵护之下，近期市场信心有所改善，后续随着传统供应旺季到来、二手房热度向新房传导，市场修复有望延续。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越秀地产、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等；同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1) 楼市复苏持续性不及预期风险；2) 个别房企流动性问题

发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，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：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

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2023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	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 邮编:518033	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 邮编:200120	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