

行业点评

多重因素带动板块反弹，中期仍可适度积极

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*经营性物业贷款管理通知发布，融资渠道持续拓宽*强于大市20240124

【平安证券】行业深度报告*房地产*浅谈保障房“前世今生”*强于大市20240121

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：

1月25日申万地产板块大涨5.39%，近三日大涨10.75%。

平安观点：

- **短期政策催化叠加市场悲观情绪修复带动板块反弹。**一方面，经营性物业贷政策优化，2024年前对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，贷款资金可以用于偿还房企存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券，意味着可以用相对长期的经营性物业贷置换短期到期债务，缓解短期流动性压力。另一方面，央行降准及证监会强调建设以投资者为本的资本市场带动大盘情绪改善，亦为地产板块反弹提供助力。
- **地产持续回调已反映悲观预期，低估值及低持仓降低反弹阻力。**自2023年8月以来，受政策松绑效果持续性不及预期，楼市量价下行影响，申万地产板块区间最大跌幅超过30%，保利发展、招商蛇口区间最大跌幅达40%左右，当前万科PB不足0.5倍、保利亦仅0.6倍左右，已经反映市场对于行业规模收缩、企业资产质量、业绩下滑的担忧。同时从板块持仓来看，2023年末地产持仓仅0.97%，为近年来新低，低持仓降低板块反弹阻力。
- **利空逐步落地，重点房企股息率已具吸引力。**1月19日保利发展发布2023年业绩预告，预计2023年归母净利润同比下降34.4%至120亿，短期业绩端担忧逐步释放。同时按照公司不低于40%的分红规划，当前股价对应23年分红股息率超过4%，已具备一定吸引力，利空逐步落地叠加较高股息率亦为股价提供底部支撑。
- **投资建议：**尽管短期楼市量价仍有下行压力，资产质量担忧依旧存在，但考虑板块及主要个股估值已大幅回落，市场预期已经降至低点，近期金融监管总局强调进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，政策利好因素持续发酵，叠加较低持仓，均为中长期优质企业股价反弹夯实基础。个股投资方面，建议拥抱土储质量佳、增长确定性强、积极优化发展模式房企，如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团、万科A等；同时关注物管（招商积余、保利物业等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头、产业链（海螺水泥、东方雨虹、伟星新材、北新建材等）及保障房、城中村改造等主题性机会。
- **风险提示：**1）楼市修复不及预期；2）政策持续呵护不及预期；3）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。

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2024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

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层