

## 兼顾行业长短期发展助力地产行业修复

强于大市 (维持)

——房地产行业快评报告

2024年03月06日

## 行业核心观点:

当前房地产行业仍在低位运行,板块受市场修复进展缓慢影响较大,短期仍需持续关注后续销售端表现情况,政策端,从“两会”以及近期出台的相关政策来看,预计后续仍以托底支持房地产市场修复为主,地产筑底修复以及基建保持稳定增长或仍是2024年经济实现稳健增长的关键支撑,建材或有望受益。建议关注基本面优秀的房地产开发类头部企业超跌反弹机会、受益于“三大工程”以及基建投资稳增长的优质建材个股、地产产业链中低估值高股息类个股。

## 投资要点:

**事件:** (1) 2024年3月5日,第十四届全国人大二次会议开幕,李强总理作政府工作报告。

**短期维度:** 标本兼治化解房地产风险,一方面行业需求端政策预计维持宽松以推进房企自我造血功能修复,另一方面预计后续房企融资端将持续获得政策支持,整体融资环境有望进一步改善。

2024年1-2月, TOP100房企销售总额为4762.4亿元,同比下降51.6%,房地产行业仍在低位运行,销售端仍需政策的持续呵护,政府工作报告中提及“要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破”,房地产行业的稳定对我国经济具有重要作用,预计需求端宽松政策仍值得期待。继中央金融工作会议后,此次会议再次明确“对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持”,当前房地产行业经营性现金流受销售端低位运行影响而承压,融资端现金流亦受限,需要政策端的更多呵护与支持。2024年初,住建部和金融监管总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》,截至2月28日,全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制,共提出房地产项目约6000个,商业银行快速进行项目筛选,审批通过贷款超2000亿元。预计随着融资协调机制的建立对房企融资端形成一定支撑,同时其他利于行业融资的政策有望进一步推出。

**长期维度:** 加快适应行业供求关系变化,构建“保障+商品”住房供给双轨制,推动建立房地产发展新模式。我国目前城镇化进程仍有空间但速率放缓,房地产行业供求关系发生重大变化,需要加快“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式”。对于供给端,由原来的单一商品房供给体系逐步向“保障+商品”双轨制住房供给体系转变,今年保障性住房建设与供给有望进一步加大,同时首次提出“完善商品房相关基础性制度”。此前住建部提到“建立房屋从开发建

## 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

销售端仍下滑,城市融资协调机制进一步推进

5年期以上LPR大幅下调

持仓比重持续下降,关注政策变化情况

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

设到维护使用的全生命周期管理机制，包括优化开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度”，预计未来房地产开发、融资等多方面均有望进一步完善优化。

**继续增发特别国债支撑基建投资增速，利好建材板块：**2024年赤字率拟按3%安排，拟安排地方政府专项债券3.9万亿元，比上年增长1000亿元，同时政府工作报告中提及“从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，今年先发行1万亿元”。同时会上提及“合理扩大地方政府专项债券投向领域和用作资本金范围”，预计2024年在“防洪排涝抗灾基础设施建设”、“各类生产设备、服务设备更新和技术改造”、“十四五”规划重大工程项目”等方面有望持续发力，进一步带动建材需求。

**风险因素：**政策支持力度不及预期、基建投资力度不及预期、房地产行业修复不及预期、房地产行业信用风险超预期等。

## 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登记为证券分析师，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

万联证券股份有限公司（以下简称“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。

本报告仅供本公司的客户使用。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师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