

## 行业点评

## 对当下地产链投资的两大策略

## 强于大市(维持)

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业周报\*房地产\*成都全面放开限购，南京试点以旧换新\*强于大市20240428

## 证券分析师

**杨侃** 投资咨询资格编号  
S1060514080002  
BQV514  
YANGKAN034@pingan.com.cn

**郑南宏** 投资咨询资格编号  
S1060521120001  
ZHENGNAHONG873@pingan.com.cn



## 事项:

近期地产板块及相关产业链持续大涨。

## 平安观点:

- 多重因素导致地产板块反弹。**4月(截止26日)重点50城新房日均成交仍同比下降38.9%，延续承压，但3月下旬以来地产板块已大幅调整，重点房企万科、招商区间最大跌幅均超20%，个股大幅下跌已反映基本面下行风险。同时从机构持仓来看，2024Q1基金地产持仓占净值比为0.17%、占股票投资市值比仅0.86%，相对行业标准低配0.58PCT，持续创新低。随着年报季业绩风险逐步释放，往后看政策支持仍在持续释放，4月末成都全面放开限购，叠加港股地产大幅反弹，部分投资者提前逢低布局房地产，带来近期板块反弹。
- 房价仍为决定行情持续性关键。**中长期来看，房价何时企稳仍是决定板块是否有趋势性机会关键，随着下半年基数回落，预计地产销售同比降幅有望逐步收窄，关注房价企稳的可能性。我们判断由于过去几年房价持续调整，未来房价企稳或将存在反复，市场对于房价见底的确证亦会存在反复、到最终形成一致预期，因此板块到时亦存在右侧上车机会。
- 建材基本面出现积极变化，有望受益地产政策改善。**水泥方面，4月下旬全国重点地区水泥平均出货率50%，较3月小幅改善；水泥价格稳中略降，但近期长三角地区企业积极提价。考虑行业盈利已处历史底部，随着后续基建需求落地，且头部企业更强调协同生产，水泥盈利有望逐步企稳改善。浮法玻璃方面，地产竣工萎缩导致终端需求偏弱，玻璃高库存下近期价格维持低位，后续玻璃价格与盈利压力仍存。与浮法玻璃不同，光伏玻璃受下游装机强劲影响，4月经历去库涨价，行业盈利呈现改善，后续关注光伏装机与玻璃行业新增点火进展。考虑信义光能、福莱特、旗滨集团全年点火规模较大，盈利改善与产能扩张下业绩成长可期。消费建材方面，上市公司陆续披露2023年及2024Q1业绩，其中经销零售为主的公司优于以工程直销为主的企业，包括伟星、北新、兔宝宝等业绩表现更具韧性。
- 投资建议：**整体来看，当下我们为投资者提供两种策略建议，一是考虑地产板块尽管经历连续反弹，但机构持仓及个股市值仍处于历史低位、同时市场对房价下行及房企业绩担忧反应已逐步钝化，可以适度底仓布局；另一方面，考虑房价底部确认将存在反复，未上车或谨慎投资者亦可等待房价企稳右侧上车机会。个股方面，地产建议关注土储质量优化、历史包袱较轻的优质房企如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团等；同时关注物管(保利物业、招商积

余等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头，建材领域建议关注安全边际高（具备高股息或成长性）、且受益政策端改善的优质个股，例如海螺水泥、华新水泥、福莱特、旗滨集团、北新建材、伟星新材等。

**风险提示：**1) 楼市修复不及预期风险；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；4) 建材行业格局出清低于预期风险：水泥与玻璃等产能过剩问题严重，若后续水泥错峰生产、玻璃冷修进度不及预期，叠加地产需求萎缩，将导致建材行业盈利进一步下行；5) 建材企业应收账款回收不及时与坏账计提风险：若后续地产资金环境与房企违约情况未出现好转甚至恶化，将导致建材企业应收账款回收不及时、坏账计提压力增大。

## 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

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

### 上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

### 北京

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