

## 行业点评

## 政策博弈窗口临近，短期可适度积极

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业半年度策略报告\*房地产\*困局与转机 \*强于大市20240618

## 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：

今日地产板块大涨4.71%。

## 平安观点：

- **多因素叠加带动大涨，新一轮博弈窗口已来：**5月末以来地产板块持续调整，市场担忧主要包括：1）“5.17”政策出台后，对后续政策空间存疑；2）收入及房价下行预期背景下，市场对基本面复苏信心不足；3）市场对收储资金、落地速度等存在担忧。但正如我们在上周周报中提到：1）截至上周五，板块已回撤至4月低点；2）近两周楼市成交持续好转，上周50城新房成交环比增67%，单周成交创年内新高，7月低基数下重点城市新房销售存在转正可能；3）7月迎来重要会议窗口期，无论是新的政策还是收储加速落地仍值得期待。今日地产板块大涨，不排除为部分博弈资金提前入场，再次强调7月或为新一轮板块博弈窗口，对板块表现可以适度乐观。
- **重视下半年一二线收储去库存，或存在超预期可能：**6月央行、住建部陆续开会加快收储，若居民购房低于预期，政府收储或为去库存唯一出路，市场担忧资金体量不够、地方政府财政压力等，我们认为：1）一二线为收储主战场，仅考虑小户型现房，5000亿或相对充足，若考虑地方政府自有出资，实际金额或大于5000亿；2）考虑贷款可展期，5000亿银行收储贷款，按3%贷款利率估算年利息150亿，短期还款压力相对有限；3）退一步讲，随着各地收储落地，叠加板块当前低估值低仓位，资本市场也会有表现。目前市场对于收储实际落地效果仍存较大分歧，我们认为在去库存大背景下，一二线收储或存在超预期可能。
- **投资建议：**站在目前时点，地产板块已回撤至4月低点，近期重点城市销售逐步好转，叠加7月重要会议召开，7月或为新一轮博弈窗口，对板块表现可适度乐观。个股建议关注积极优化土储、具备基本面支撑、估值修复空间仍大的优质房企如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产等，同时建议关注经纪（贝壳）、代建（绿城管理控股）、物管（保利物业、中海物业、招商积余）等细分领域龙头。
- **风险提示：**1）政策持续呵护不及预期风险；2）楼市修复不及预期风险；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:

此报告旨为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