

## 行业点评

## 三中全会明确地产防风险，产业链情绪有望提振

## 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

【平安证券】行业半年度策略报告\*建材\*关注供给侧变化，聚焦确定性龙头\*强于大市20240619

## 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

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



## 事项：

中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议公报发布，全会指出要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措，要健全推进新型城镇化体制机制，巩固和完善农村基本经营制度，完善强农惠农富农支持制度，深化土地制度改革。

## 平安观点：

- 落实防范化解房地产风险各项举措，政策发力仍可期待：**“5.17”系列政策出台后楼市成交有所改善，但在居民购房预期整体谨慎下，商品房库存压力仍高。根据国家统计局及中指院数据，2024年6月全国商品房待售面积7.4亿平米，接近2016年初高点；商品房开工未售库存37.8亿平米，去化周期拉长至45.1个月；35城取证未售库存去化周期45.5个月，持续攀升。叠加上半年全国地产投资销售依旧偏弱，房企业绩进一步承压，政策持续呵护化解风险仍有必要，关注收储落地、一线城市限购进一步放松、核心城市房贷利率及税费进一步下调等。
- 健全推进新型城镇化体制机制，深化土地制度改革：**我们判断土地制度改革可能涉及农村承包地改革、农村集体建设用地制度改革和农村宅基地制度改革等方面。2024年中央1号文件强调，启动实施第二轮土地承包到期后再延长30年整省试点；同时健全土地流转价格形成机制，探索防止流转费用不合理上涨有效办法；稳慎推进农村宅基地制度改革。我们认为随着土改的深入，有利于真正落实建立城乡统一的建设用地市场目标，让农民和农村有效参与到土地收益分配中，同时提高土地要素配置精准性和利用效率。
- 受益扩需求与地产防风险，建材板块情绪有望提振：**会议除指出落实好防范化解房地产等风险的各项举措之外，还强调“坚定不移实现全年经济社会发展目标”、“落实好宏观政策，积极扩大国内需求”。预计后续地产政策持续改善下有望提振建材板块情绪；同时5月专项债发行提速，后续基建端有望加大发力，叠加“三大工程”逐步推进，以水泥为代表的建材需求下半年有望改善。从水泥基本面看，尽管7月步入施工淡季，但华东华南等地积极推涨水泥价格，目前落实情况相对良好。随着水泥龙头愈发重视利润而非份额，叠加需求回暖，行业盈利有望筑底并迎来改善。
- 投资建议：**此次三中全会指出落实好防范化解房地产等重点领域风险的各项举措，后续房地产政策仍有望持续发力；建材板块受益扩需求与地产防风险，情绪有望提振。考虑地产板块低涨幅、低持仓，叠加政策呵护预期，维持短期适度积极观点，中期楼市量价企稳仍为趋势上行关键。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、保利发展等，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。建材建议关注盈利有望逐步改善的水泥龙头海螺水泥、华新水泥、华润建材科技，以及受益地产政策改善、估值逐步修复的消费建材企业，如三棵树、坚朗五金、科顺股份、兔宝宝、北新建材、伟星新材、东方雨虹等。

**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