

2024 年 10 月 20 日

看好 (维持)

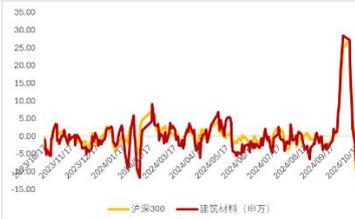
证券分析师

戴铭余
S1350524060003
daimingyu@huayuanstock.com
王彬鹏
S1350524090001
wangbinpeng@huayuanstock.com
郇悦轩
S1350524080001
liyexuan@huayuanstock.com

联系人

林高凡
S1350124080004
lingaofan@huayuanstock.com

板块表现:



相关研究



地产政策由 B 端拓展至 C 端，进一步增量政策可期

——住建部发布会点评

投资要点:

- **事件:** 10 月 17 日, 国新办举行新闻发布会。住房和城乡建设部部长倪虹在会上介绍了促进房地产市场平稳健康发展有关情况, 介绍了推动市场止跌回稳的“组合拳”政策, 其中包括四个取消、四个降低、两个增加, 其中四个取消主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准; 四个降低主要包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担; 两个增加主要包括实施 100 万套城中村改造和危旧房改造、“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。
- **货币化安置重启, 政策由 B 向 C, 方向比数字更重要。** 本次会议首次提及在避免新增地方债务风险的前提下, 将通过货币化安置方式新增实施 100 万套城中村改造、危旧房改造, 这意味着政策由解决 B 端 (即开发商或房地产市场) 的债务问题转向改善 C 端 (即普通居民) 的资产负债表, 向居民部门开始注入流动性, 据我们测算, 中性假设下此次货币化安置预计将带来 1 亿平左右的销售量, 约拉动 10.7% 的需求增速, 虽相比于 2016 年棚改来看体量不大, 但当前时点方向比数字更重要, 我们判断在定调确立背景下, 后续视效果大概率仍然有进一步发力空间, 可以开始乐观。
- **白名单项目信贷规模年底预计超 4 万亿, 进一步缓解地产产业链压力。** 为做好房地产项目融资, 保障房屋建成交付, 国家将会进一步优化完善房地产白名单项目融资机制, 做到合格项目应进尽进, 已审贷款应贷尽贷, 资金拨付能早尽早。根据国新办新闻发布会数据, 截至到 10 月 16 日, 白名单房地产项目已审批通过贷款达到 2.23 万亿元。预计到 2024 年底, 白名单项目贷款审批通过金额将翻倍, 超过 4 万亿元。此前建材公司主动被动收缩业务规模, 更多采取现款现货模式, 随着地产公司资金压力的缓解, 预计未来因为风险管控造成的需求将得到一定程度的回归。
- **投资分析意见: 维持建筑材料板块评级“看好”, 现阶段估值修复机会值得重视。** 当前市场对房地产产业链的分歧核心是后续政策落地的确定性以及传导到基本面的有效性。但我们认为, 股价波动受基本面和资金面同时影响, 当下定价逻辑或由信心主导, 过于关注基本面验证或错过第一阶段估值修复的行情, 建议关注建材板块机会。建议关注 1) 估值直接反应信心的消费建材, 现阶段重点关注曾经在牛市中涨幅较大的细分赛道龙头, 关注三棵树、坚朗五金、伟星新材、北新建材、蒙娜丽莎、东方雨虹; 2) 交易新周期起点的水泥, 关注海螺水泥、华新水泥 (H 股)、万年青; 3) 此外, 我们继续推荐分子端确定性较高的景气赛道, 建议关注国泰集团、雪峰科技、中国核建、上海港湾。
- **风险提示:** 经济恢复不及预期, 基建投资不及预期, 房地产投资低于预期

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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注册为证券分析师，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

本报告是机密文件，仅供华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的签约客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。客户应对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司均不承担任何法律责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式修改、复制或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。

销售人员信息

华东区销售代表 李瑞雪 liruixue@huayuanstock.com
华北区销售代表 王梓乔 wangziquiao@huayuanstock.com
华南区销售代表 杨洋 yangyang@huayuanstock.com

股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入 (Buy)	： 相对强于市场表现 20%以上；
增持 (Outperform)	： 相对强于市场表现 5% ~ 20%；
中性 (Neutral)	： 相对市场表现在 - 5% ~ + 5%之间波动；
减持 (Underperform)	： 相对弱于市场表现 5%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好 (Overweight)	： 行业超越整体市场表现；
中性 (Neutral)	： 行业与整体市场表现基本持平；
看淡 (Underweight)	： 行业弱于整体市场表现。

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。

本报告采用的基准指数： 沪深 300 指数