



# 对 11 月 10 日房地产板块大涨的点评：“A 风险”修复进入执行阶段 龙头房企配置价值凸显



事件：11月10日，房地产板块整体涨幅明显，资本市场悲观情绪持续修复。11月10日，房地产板块整体涨幅明显，龙头股涨势优异，配置价值凸显。A股300地产指数上涨4.99%，保利发展涨7.57%，金地集团涨6.35%，金科股份涨5.75%，招商蛇口涨4.88%，新城控股涨4.74%，万科A涨4.17%；港股恒生地产指数上涨3.06%，世茂集团涨16.93%，融创中国涨14.91%，华润置地涨8.79%，龙湖集团涨6.87%，万科企业涨5.86%，中国金茂涨5.38%。

点评：“ $\alpha$  风险”修复进入执行阶段，龙头房企配置价值凸显。1) 7月10日我们提出“央行降准将提升银行整体可贷资金规模，在落实房地产行业贷款集中度管理时，现有房地产贷款的占比将下降，利于商业银行完成央行的房地产贷款集中度管理指标，也利于在指标允许的范围内，继续对‘刚需和首套’的房屋按揭贷款进行支持”。详见外发报告 20210710《降准利好影响有限，刚需按揭或有支持——央行7月15日降准对房地产行业影响的点评》。

2) 9月28日我们提出“央行会议定调房地产‘两维护’，四季度行业流动性紧张情况将得到修复，居民按揭贷款边际回暖持续，竣工端将持续保持较高增速，利于维持较高的结算水平；同时央行定调有助于修复资本市场对房地产行业的过度悲观预期；看好经营能力、品牌优势、信用优势、产品美誉等综合实力较强的龙头房企的近期市场表现”。详见外发报告 20210928《央行定调“双维护”，房地产市场悲观情绪持续修复——

对 9 月 28 日房地产板块大涨的点评》。

3) 10 月 16 日我们提出“从投资的角度和语境进行表述，我们认为恒大事件属于‘ $\alpha$  风险’（个体性风险）且已充分暴露，而我国房地产行业的整体系统性‘ $\beta$  系数’（行业的整体发展情况）仍维持健康稳定，单独/零散/可控的‘ $\alpha$  风险’

并不会对房地产行业整体‘ $\beta$  系数’造成过度影响”。详见外发报告 20211016《央行释疑“ $\alpha$  风险”，房地产市场悲观情绪进一步修复——对 10 月 15 日央行三季度金融统计数据新闻发布会的点评》。

4) 10 月 23 日我们提出“全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点，将发挥房产税‘调节收入分配，促进社会公平，增加持有成本，打击炒房囤房’的作用，让‘炒房者’知难而退；房地产税试点地区的各类购房限制措施，也将随着房地产税征收推进的正常化而逐步弱化，直至最终退出，使房地产市场的供给和需求回归正常，减少购房交易摩擦，让‘住房人’心愿得偿”。详见外发报告 20211023《让“炒房者”知难而退，让“住房者”心愿得偿——对 10 月 23 日全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点的点评》

投资建议：央行 9 月 24 会议定调“两维护”，10 月 15 日进一步释疑“ $\alpha$  风险”

暴露和“ $\beta$  系数”健康稳定；预计四季度房地产行业流动性紧张情况

将持续修复，开发贷和按揭贷将持续回暖，房地产税试点利于降低开发和购房环节的税收压力，试点地区购房限制措施有望逐步退出，房地产行业“ $\alpha$  风险”修复进入执行阶段，资本市场的悲观预期将进一步缓解。看好经营能力、品牌优势、信用优势、产品美誉等综合实力较强的龙头房企，重点推荐万科 A/万科企业，保利发展、中国金茂；建议关注金地集团、招商蛇口、融创中国、中国海外发展、华润置地、新城控股、金科股份。

风险分析：全球通胀预期和大宗商品上涨或导致利率有上行压力，或对资金密集型的地产开发造成潜在影响；新冠疫情和中美贸易摩擦或导致国内部分行业发展和就业情况不及预期，进而影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”叠加债务集中偿还期，部分房企或出现信用违约等。

关键词：恒大 疫情

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_29299](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29299)

