



房地产行业信息点评：一行两会 地产再发声！



事件:12月3日,“一行两会”就中国房地产问题集体表态 1。

10月主要监管层领导发言以来,“一行两会”新闻发言人/有关负责人就房地产问题再次发言。10月以来房地产市场出现连续下行趋势,2021年10月主要监管层领导就中国房地产健康发展问题,有过相关表态和提法(分别涉及国务院副总理刘鹤、中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜等领导 2)。我们认为,本次“一行两会”集中发言是对上次观点的再次强调。

根据中国人民银行、银保监会、证监会官网,本次“一行两会”有关负责人/新闻发言人的发言涉及内容主要包括:1)房地产境外债还款。对于企业汇出资金偿付及回购境外债券的,有关部门将在现行政策框架下提供支持和便利。2)居民购房贷款重点满足对象扩大。不仅涉及“首套房”,还扩大到“改善性住房按揭需求”。3)企业贷款范畴扩大。从此前仅涉及“开发贷”首次并扩大到“并购贷”,同时要求加大保障性租赁住房支持力度。4)证监会首次对房地产融资表态。要求继续保持市场融资功能的有效发挥,支持房地产企业合理正常融资。

我们认为,目前地产政策底部趋势明确,维稳逻辑充分有力。

1)我们在9月30日报告《保证合理供给,结构性宽信用或为趋势》中明确提出“如果在投资增速持续下行之后,需要一定程度稳定市场投资和保障后续正常供应节奏的话,保障供给侧是后续焦点,而非需求宽松”。截止10月底,中国房地产投资同比增速已经下滑至7.2%。

2)我们认为,“一行两会”新闻发言人/有关负责人连续密集表态,代表市场政策底已经出现。

我们认为,房地产市场调控进入中段。

1)考虑“一行两会”新闻发言人/有关负责人在此次发言中首提“并购贷款”,我们认为这代表市场可能进入不良资产处理阶段。之前全面收紧,且持续加压趋势可能已过,虽然大的监管方向不改,但可能会更注意节奏和市场接受力。

2)我们认为,房地产市场调控已经进入中段,后续资信高低将拉开企业之间的发展增速、利润水平和市场地位的差异。由于不同企业获取市场机会能力,甚至是参与不良资产处理和市场并购的机会存在差异,因此存量优质房企的估值和业绩上升空间也将被更大程度打开。

投资建议:继续看好地产板块。我们重申调控的中后期,蓝筹公司相对其它房企的优势和价值将会越加突出。建议关注:1)开发类:A股-万科A、保利发展、招商蛇口、金地集团、金科股份、中南建设;H股-中国海外发展、碧

桂园 融创中国 旭辉控股集团.2)交付类:华润置地 龙湖地产 新城控股

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_30988

