



房地产行业：暂无重要新增 表述 继续看好高评级房企



2022年2月24日，住建部举行新闻发布会，介绍住房和城乡建设事业高质量发展的有关情况。

坚持“房住不炒”，保持房地产市场平稳运行。会议指出要继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，稳妥实施房地产长效机制，进一步落实城市主体责任，强化省级政府监督指导责任。我们预计今年的调控政策将以地方主体因城施策为主，同时住建部强调房地产项目逾期交付风险将会得到坚决处置，我们预计大幅放松预售资金监管的概率并不大。

保障住房的刚需，同时满足合理的改善性需求。会议指出“我们每年城镇新增就业人口超过1100万，住房的刚性需求比较旺盛。同时，2000年以前建成的大量老旧小区，这些住房面积小、配套差，质量也不高，群众改善居住环境和居住条件的要求都比较迫切”。我们认为未来的政策方向会兼顾满足刚需和改善性需求，在合适的时机，我们也有可能看到各地出台改善性需求的支持政策。

大力增加保障性租赁住房供给，棚改计划规模下降。会议指出要推进住房供给侧结构性改革，希望全年能够建设筹集保障性租赁住房240万套（2021年94.2万套，同比+154.8%）、棚户区改造120万套（2021年165万套，同比-27.3%）。我们认为未来房地产市场发展的方向会继续向重点城市群聚焦，对三四线楼市的托底力度可能不会很大。同时，会议也提出了大力推进“新城建”，即基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设，或给相关领域带来投资机会。

2022 年以来，市场的下行趋势仍然持续，民营开发商的违约事件仍在发生。尽管在下沉市场（三四线城市）商业银行开始加大信贷支持力度，实操层面降低首付比例以及降低新增房贷利率正在发生，一线城市的 LPR+ 点的点数亦有一定程度下降，但幅度有限。从住建部会议来看，尽管在舆论层面对房地产市场有部分支持，但当前的政策力度仍然保持了相当的克制。这说明了监管对房地产的态度仍有分歧，可能需要比较清晰的基本面数据推动，此外，会议强调问题房企的风险会得到市场化法治化的处置，直接的宽信用未必成为现实。我们认为如果基于这个决策逻辑，政策可能会呈现出两端平均发力：供给端推动行业出清，由国企和优质民企接盘项目，需求端部分房价上涨压力不大的城市可以进一步放松调控。基于这个框架，寻找边缘房企不是一个好的策略。我们继续看好地产股的行业持续，推荐国企和高信用民企为主的组合，A 股：保利发展(600048, 买入)、金地集团(600383, 买入)、万科 A(000002, 买入), 建议关注招商蛇口(001979, 未评级)、滨江集团(002244, 未评级)等；港股：龙湖集团(00960, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入), 建议关注中国海外发展(00688, 未评级)、万科企业(02202, 未评级)、华润置地(01109, 未评级)等。

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_38670

