

全国住房和城乡建设工作会议点评

强调三稳目标、支持自住需求，深化租房购房金融支持力度

推荐（维持）

华创证券研究所

证券分析师：袁豪

联系人：曹曼

电话：021-20572536

电话：021-20572593

邮箱：yuanhao@hcyjs.com

邮箱：caoman@hcyjs.com

执业编号：S0360516120001

事项：

12月24日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开，会议强调2019年重点抓好以下十个方面工作，其中包括“以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展”；“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制”；“坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任”；“加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求”；“人口流入量大、住房价格高的特大城市和大城市要积极盘活存量土地，加快推进租赁住房建设，切实增加有效供应”；“以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板；深化住房公积金制度改革，研究建立住宅政策性金融机构，加大对城镇中低收入家庭和新市民租房购房的支持力度”。

点评：

1、强调三稳，分类指导或预示更灵活因城施策，加强供需双向调节，支持合理自住需求

本次会议指出，“明年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核；加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求。”从731政治局经济会议中“坚决遏制房价上涨”到10月、12月两次政治局会议均未提及地产，目前“稳地价稳房价稳预期”的目标再次显示中央调控基调已经缓和，并且分类指导也预示后续将地方或将自主执行更灵活的因城施策。此外，本次住建部会议首次提出“加强房地产市场供需双向调节”，表明之后供应端将有所改善；另外，在去年住建部“满足首套刚需、支持改善需求”的提法之后，本次会议也提出“支持合理自住需求”，表明之后仍将保障刚需等合理需求，目前地方政府楼市调控的手段（如菏泽取消限售等）也在向保障合理需求引导。

2、盘活存量土地、降低城市准入门槛、推进棚改和租赁住房，供应端后续料将有所修正

本次会议指出，“支持人口流入量大的一线、二线城市和其他热点城市，降低准入门槛，增加公租房有效供应，因地制宜发展共有产权住房，继续推进棚户区改造。在人口流入量大、住房价格高的特大城市和大城市要积极盘活存量土地，加快推进租赁住房建设，切实增加有效供应”。本次会议继续提出推进租赁住房、增加公租房和共有产权房供应，结合昨日提请全国人大常委会审议的土地管理法、城市房地产管理法修正案草案提出非农建设用地将不再“必须国有”，供给端修正或将继续推进；并且，降低准入门槛、推进棚户区改造也与7月“因地制宜、推进货币化安置”的提法一致，各地要切实评估论证财政承受能力，不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子，后续棚改或将有序放缓、而非一刀切停止。商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置，表明目前棚改货币化安置仍不会退出舞台。

3、深化租房购房金融支持力度，1亿人落户目标推动城镇化率提升，稳定总量需求

本次会议首次提出，“深化住房公积金制度改革，研究建立住宅政策性金融机构，加大对城镇中低收入家庭和新市民租房购房的支持力度，全面提高住房公积金服务效能和管理水平”。事实上，2009年经济学家马光远曾撰写《住房公积金应该转为住房银行》一文，建议废除住房公积金制度，以住房银行和购房减税政策代替；2015年4月，住房和城乡建设部住房公积金监管司司长张其光、处长崔勇撰文称“国家住房银行”成立的条件已经成熟；2018年1月，国家金融与发展实验室发布报告，建议国家成立政策性住房金融机构，加大发行公积金贷款支持证券，从制度和产品设计上解决未来公积金资金供给不足；同月国家行政学院决策咨询部副主任、研究员王小广指出，我国的实物保障和货币化补贴已经不少，但是缺乏专门的保障金融机构。住房公积金目前存在利用不充分、不能形成全国“一盘棋”的特点；而成立“国家住房银行”可以盘活存量资金，特别是增加住房专项资金的供应，解决年轻的“夹心层”的首套房需求。事实上，国外主流国家均有针对中产及以下人群专门设立的普惠和优惠的金融支持计划。结合中央经济工作会议指中落实2020年1亿人落户目标，我们认为配套的“国家住房银行”将推动购房需求释放，一定程度上利好一二线城市，并且考虑到目前我国城镇化率仍有较大提升空间，我们仍然认为，未来全国住宅需求总量稳定，预计中枢为13亿平米。

4、投资建议：强调三稳目标、支持自住需求，深化租房购房金融支持力度，维持推荐、继续看多龙头

从近期中央政治局会议、中央经济工作会议和住建部会议表态来看，目前行业积极因素正在酝酿，政策和资金环境都有望逐步改善，政策方面，“分类指导”表态表明地方政府调控的自主权将有所提升，后续将遵循因地制宜的、有松有紧的、更为灵活的“因城施策”政策，比如近期菏泽、广州、珠海的政策微调，而在资金方面，“宏观政策逆周期调节、货币政策松紧适度、提高直接融资比重”的表态，财政、货币强调积极稳健，预计房地产资金环境也将逐步改善，比如近期多城市房贷利率松动继续扩围，同时房企融资也已出现改善迹象；另外，住建部首次提出“加大对城镇中低收入家庭和新市民租房购房的支持力度”，未来“国家住房银行”或将为中产及以下人群购房需求释放提供一定金融支撑。我们维持房地产小周期延长框架以及“融资、拿地、销售”集中度三重跳增逻辑，目前AH股主流房企19PE估值仅4-7倍，对比美国龙头次贷危机前估值底6.5倍，目前主流房企NAV折价40-70%，均表明估值已经处于底部，维持行业“推荐”评级以及看多龙头，维持推荐：一二线龙头（受益一二线需求弹性）：万科、保利地产、金地集团、融创中国、招商蛇口；二线蓝筹（受益资金端放松）：新城控股、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、蓝光发展。

5、风险提示：房地产市场销量超预期下行以及行业资金超预期收紧

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围；2018 年水晶球评选房地产行业第四名；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

研究员：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017 年加入华创证券研究所。2017 年新财富评选入围团队成员；2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018 年加入华创证券研究所。2018 年水晶球评选房地产行业第四名团队成员；2018 年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售助理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售助理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	杨英伟	销售助理	0755-82756804	yangyingwei@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyi@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	张敏敏	销售经理	021-20572592	zhangminmin@hcyjs.com
蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com	

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。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。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500