



房地产 2021 年 9 月以来行业
重点政策总结：围绕稳增长主
旋律 政策持续纠偏 看好行业
估值修复



投资要点

中央层面频繁发声,维稳成为主基调

(1)9 月中央两次释放维稳信号,拉开此次政策托底序幕。

(2)10 月政策表态更加密集,一行两会、发改委、外汇管理局及中国房地产协会纷纷针对近期房企债务违约事件及信贷政策发表声明。

(3)进入 11 月以来中央政策指向性更强,金融政策面终现底部,再提房地产支柱性产业地位。

地方政策根据当地情况有保有压,因城施策加速施行地方政府除跟随中央政策方向外,亦根据各地具体情况从供需两端进行政策微调,因城施策空间不断打开,并呈现出先紧后松的趋势:前期收紧主要体现在升级预售资金监管政策并整治规范房地产市场秩序,后期随着市场下行压力不断增大,各地纷纷优化土拍政策,出台限跌令和购房补贴政策。

投资建议

(1)结合短期政策纠偏受益程度以及长期发展机会,我们认为高信用房企值得关注:A 股:万科 A、保利发展、招商蛇口、金地集团、华侨城 A 等;H 股:华润置地、中国海外发展、龙湖集团、旭辉控股集团、建发国际等。

(2)物业板块估值修复可期、长期发展前景广阔,建议关注关联房企为高信用国企和优质民企的物业公司:A 股:招商积余;H 股:碧桂园服务、华润万

象生活、保利物业、中海物业、旭辉永升服务、金科服务、远洋服务等。

(3)2022 年疫情修复带来消费回暖,我们认为商业管理类标的也值得关注:H 股:华润万象生活、宝龙商业、星盛商业。

风险提示

(1)2022H1 房企境内外到期债务偿还仍有压力,个别房企风险事件干扰板块估值修复;(2)2022Q1 春节、疫情反复等问题导致销售和投资增速较低;(3)房地产税试点方案推出影响短期购房者信心;(4)2022H1 个别房企风险事件出现,带动地产和物业估值震荡;(5)大举收并购的物业公司可能会出现被收购标的协作不良的问题;(6)商誉较高的物企,如收购标的业绩不达标,商誉有减值风险。

关键词: 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_31810

