粤开证券 YUEKAI SECURITIES

投资策略研究

【粤开策略解盘】如何看待房地产板块近期表现-0316

2021 年 03 月 16 日

分析师：陈梦洁
执业编号：S0300520100001
电话：010-64814022
邮箱：chenmengjie@ykzq.com

研究助理：姜楠宇

邮箱：jiangnanyu@ykzq.com

近期报告

《【粤开策略专题】2021 年两会系列报告之三：总理记者会六大看点及配置建议》2021-03-12

《【粤开策略】每日数据跟踪-20210312》2021-03-12

《【粤开策略大势研判】十四五规划发布，指明五大方向》2021-03-14

《【粤开策略解盘】如何看待白酒板块后续走势-0315》2021-03-15

《【粤开策略】每日数据跟踪-20210315》2021-03-15

投资要点

市场回顾：缩量上涨，地产领涨两市

隔夜美股夏令时首个交易日上涨，周二 A 股三大指数集体高开，截止收盘，沪指报 3446.73 点，涨 0.78%，创指报 2672.12 点，涨 1.06%，两市成交 7678 亿元，成交额为 1310 亿元（上一交易日成交额为 1352 亿元）。北向资金净买入 55.72 亿元，为连续 6 日净买入。盘面上，今日房地产、食品饮料、公用事业领涨两市，有色、采掘、钢铁回调居前。概念上，碳中和、环保工程、特高压等板块涨幅居前，煤炭、钢铁、稀缺资源等板块跌幅居前。

近期房地产板块表现较好，根据 3 月 15 日统计局公布的 2021 年 1-2 月全国房地产开发投资和销售数据，销售、投资高增，商品房销售面积 17363 万平方米，同比+104.9%，商品房销售额 19151 亿元，同比+133.4%。全国房地产开发投资 13986 亿元，同比+38.3%，拿地、开工偏弱，施工、竣工景气度有所提高。**行业基本面来看，**房地产行业在三条红线、贷款集中度管理和集中供地新规综合推动下，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业加速迈入运营驱动时代，利于行业集中度提升、盈利能力改善；**房企角度来看，**三道红线下企业有望由杠杆主导过渡至运营主导，低负债强运营的龙头房企，具备较强的成长能力；**估值角度**，房地产板块目前处于估值和仓位的历史双底部，优质房企价值重估空间巨大。

大势研判：轻指数、重个股

近期流动性以及通胀预期是影响市场情绪的主因，隔夜美债收益率多数走低，欧债收益率全线下跌，10 年期美债收益率跌 1.9 个基点报 1.611%，美股和 A 股有所反弹，未来**外围流动性方面**，关注美联储 3 月 FOMC 声明和月底前对于延长放松 SLR（银行补充杠杆率）的表态；**国内流动性方面，**当前我国核心通胀仍处于较低位置，货币政策短期大概率维持大体平稳态势。

配置方面，资金面紧平衡，市场波动持续，配置上轻指数重个股，注重调仓换股，短期关注有政策利好的题材板块；中长期警惕高估值的大市值个股回调风险，布局顺周期和高景气逻辑，关注（1）顺周期板块，如有色、化工机械、汽车零部件等全球定价的行业；（2）处于上升周期的细分行业，包括半导体产业链、新能源汽车、军工上游等；（3）金融板块：原材料价格上扬，收益率曲线陡峭化，低估值的金融股具备较高安全边际；（4）出口：中国外需仍受到海外需求复苏的结构性支持。

风险提示：股市有风险，投资需谨慎

分析师简介

陈梦洁，硕士研究生，2016 年加入粤开证券，现任首席策略分析师，证书编号：S0300520100001。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

与公司有关的信息披露

粤开证券具备证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：10485001。

本公司在知晓范围内履行披露义务。

股票投资评级说明

投资评级分为股票投资评级和行业投资评级。

股票投资评级标准

报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

买入：相对大盘涨幅大于 10%；

增持：相对大盘涨幅在 5%~10%之间；

持有：相对大盘涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对大盘涨幅小于-5%。

行业投资评级标准

报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：

增持：我们预计未来报告期内，行业整体回报高于基准指数 5%以上；

中性：我们预计未来报告期内，行业整体回报介于基准指数-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来报告期内，行业整体回报低于基准指数 5%以下。

免责声明

本报告由粤开证券股份有限公司(以下简称“粤开证券”)提供 ,旨为派发给本公司客户使用。未经粤开证券事先书面同意，不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道，非通过以上渠道获得的报告均为非法，我公司不承担任何法律责任。

本报告基于粤开证券认为可靠的公开信息和资料，但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。粤开证券可随时更改报告中的内容、意见和预测 ,且并不承诺提供任何有关变更的通知。本公司力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或询价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在本公司及作者所知情的范围内，本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价或推荐的证券没有利害关系。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在允许的范围内使用，并注明出处为“粤开证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖意愿的引用、删节和修改。

投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用资料所载之内容和信息，独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员做出的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。

联系我们

广州市黄埔区科学大道 60 号开发区金控中心 21-23 层

北京市朝阳区红军营南路绿色家园媒体村天畅园 6 号楼 2 层

上海市浦东新区源深路 1088 号平安财富大厦 20 层

网址：www.ykzq.com