民生证券 MINSHENG SECURITIES

房地产

行业研究/动态报告

越发精细，楼市有望步入平稳期

—深圳楼市新政点评

动态研究报告/房地产 | 2021 年 02 月 22 日

报告摘要：

2 月份以来，深圳市持续推出具有创新性的楼市新政策；月初发布《深圳市住房和建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，并且，深圳对现有政策进一步修补，对“假离婚”买房进行限制。我们对此点评如下：

- **二手住房参考价，将对稳定预期及居民去杠杆带来积极作用**

以往的楼市政策，只通过预售证管制对新房进行价格管理，而深圳出台的“参考价”开创了对二手房的价格管理，并且落实于深圳市每一个小区，将对稳定房价预期起到十分积极的作用；“参考价”的设置针对性较强，对房价上涨过快区域（如南山、宝安、光明、福田等小区）价格设置尤为严格；此外，银行发放二手房贷将参考官方价格并适当浮动，将进一步引导银行发放房贷的合理性，控制居民杠杆风险。

- **供需端齐发力，楼市新政与土地政策相结合**

自去年深圳楼市热度快速提升以来，深圳地产政策并不只局限于需求端，在供给端也同样发力；深圳市 2020 年计划供应居住用地 293.2 公顷，实际供应 362.8 公顷，超额完成年度计划任务，并创居住用地供应的历史新高。

- **楼市调控越发精细，过热楼市将步入平稳**

深圳作为楼市调控的标杆城市，1 月以来已出台不少于五次重大楼市调控政策，涵盖：收严购房资格审查、违规新房申购查处、二手房“参考价”、积分入学政策优化。调控的涵盖面更广，具体的政策也更加精细化；在政策的持续作用下，过热的楼市将步入平稳期。

- **投资建议：需求由过热步入平稳，更有利于优质地产股估值修复**

根据我们在年度策略《开发看修复，物业看反转》中的规律研究，楼市需求由过热逐步进入平稳期，将有利于优质地产股的估值修复。重点布局超跌地产开发标的，推荐：中南建设、荣盛发展、荣安地产，建议关注：绿城中国（H股）；布局房地产交易端持续超预期标的，建议关注：我爱我家；以及优质物业管理标的，建议关注：新城悦服务（H股）。

- **风险提示**

1. 政策超预期收紧；2. 外围不确定性风险加大。

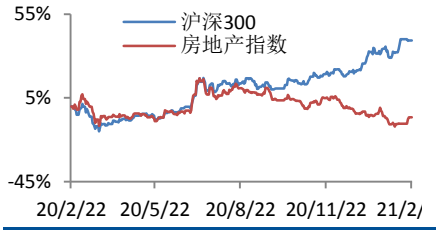
盈利预测与财务指标

代码	重点公司	现价	EPS			PE			评级
		2 月 19 日	2019	2020E	2021E	2019	2020E	2021E	
002146	荣盛发展	6.66	2.10	2.65	3.11	3.17	2.51	2.14	推荐
000961	中南建设	8.17	1.12	1.89	2.43	7.29	4.32	3.36	推荐
000560	我爱我家	3.86	0.35	0.20	0.36	11.03	19.30	10.72	—
000718	荣安地产	2.85	0.59	0.72	0.88	4.83	3.96	3.24	推荐

资料来源：公司公告、民生证券研究院（其中，我爱我家使用 WIND 一致预期）

推荐 维持评级

行业与沪深 300 走势比较



资料来源：Wind，民生证券研究院

分析师：赵翔

执业证号： S0100520010001

电话： 021-60876730

邮箱： zhaoxiang@mszq.com

相关研究

1.【民生地产】行业周报 20210222：过热区域调控升级下，楼市将逐步平稳

2.【民生地产】房地产行业 2021 年度策略报告：开发看修复，物业看反转

分析师简介

赵翔，民生证券房地产行业首席分析师，六年以上地产研究经验，曾就职于华泰证券研究所、浙商证券研究所、上市房地产企业管理岗位，2019年加入民生证券。

分析师承诺

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，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅 15%以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅 5%～15%之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅-5%～5%之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅 5%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的 12 个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅 5%以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅-5%～5%之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅 5%以上

民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005

上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122

深圳：广东省深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6701-01 单元； 518001

免责声明

本报告仅供民生证券股份有限公司（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。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。