



房地产行业周报 (20230116-20230122)

“增信心、防风险、促转型”2023 年房地产行业的政策主基调

行业动态:

1 月 17 日, 全国住房和城乡建设工作会议在北京举行。会议针对 2023 年房地产行业的政策方向给出了明确思路, 政策将主要围绕“增信心、防风险、促转型”展开, 既有解决当下行业突出问题的应对策略, 也有针对行业长期转型问题的方向性指引。一是稳预期。坚持“房住不炒”, 增强政策的精准性协调性, 以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求, 提升市场信心, 严控投机炒房。二是防范风险。要“抓两头、带中间”, 以“慢撒气”的方式, 防范化解风险。“一头”抓出险房企, 在帮助企业自救的同时, 应依法依规处置, 该破产的破产, 该追责的追责, 不让损害群众利益的行为蒙混过关。切实维护购房人合法权益, 做好保交楼工作。“一头”抓优质房企, 一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。三是促进转型。鼓励进行现房销售, 继续实行预售的, 要做好资金监管工作, 防止资金抽逃, 拒绝出现新的交楼风险。

1 月 18 日, 上海银保监局召开 2023 年工作会议, 会议中提出要促进金融与房地产正常循环。再次强调“保交楼”工作的重要性, 倡导为优质房企提供并购融资, 加大对上海“两旧一村”、保障性租赁住房的支持力度, 推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

A 股行业周报

研究部

房地产行业组

SFC:AAK004

Email:research@waton.com

股价相对走势





继全国多地发布二手房“带押过户”政策后，浙江省自然资源厅等六部门联合印发《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》。该通知提出六个方面的意见：一是充分认识“带押过户”的意义。明确各地应积极推动落地实施，加快完善配套政策，保障在押房产依法转让。二是常态化提供“带押过户”登记服务，优化业务流程。三是加快信贷流程改造，分阶段实施银行机构同行和跨行“带押过户”贷款业务。四是鼓励运用预告登记，引入第三方资金监管等制度保障安全。五是深化“总对总”多跨协同机制，探索“带押过户”业务全流程线上办理。六是加快推动“带押过户”政策落地见效。

公司动态：

1 月 17 日，保利发展发布公告称其 2023 年度非公开发行 A 股股票获得有权国资监管单位批准。中国保利集团有限公司以不低于人民币 1.00 亿元且不超过人民币 10.00 亿元的现金认购本次非公开发行的部分股票。

1 月 20 日，珠江股份发布重大资产置换及重大资产出售暨关联交易公告。根据公告，广州珠江发展集团股份有限公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入广州珠江实业集团有限公司与广州珠江健康资源管理集团有限公司合计持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 100% 股权，差额部分以现金进行补足。经交易双方友好协商，本次交易中拟置入资产最终作价 7.78 亿元，拟置出资产最终作价 28.04 亿元。

据上交所披露，瑞安房地产-虹桥天地绿色资产支持专项计划已获受理。债券类别为 ABS，拟发行金额 44.01 亿元，原始权益人为上海瑞桥房地产发展有限公司，计划管理人为财通证券资产管理有限公司。

投资建议：

国家领导人在多项重要会议及公开场合反复强调房地产行业仍然是我国的支柱型产业，对恢复房地产行业的信心有一定的积极作用。全国住房和城乡建设工作会议中明确指出要大力支持优质房地产公司，对国央企和民营企业一视同仁。我们建议关注有意愿和能力扩张的优质房企如：碧桂园、保利发展、华润置地、滨江集团等。



建发股份入主红星美凯龙交易落地，业务拓宽家居消费品类。交易双方在家居、供应链、房地产业务上均能够实现双向赋能，有望形成一加一大于二的协同效应，并持续为建发股份的供应链运营业务赋能。我们建议持续关注两只股票后续走势。

风险提示：

政策实施不及预期，房屋销售回暖不及预期，宏观经济发展不及预期。



法律声明及风险提示

1. 本报告由华通证券国际有限公司（以下简称“本公司”）在香港制作及发布。华通证券国际有限公司系33年老牌券商，拥有香港证监会颁发的1/4/5/9号牌照。
2. 本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
3. 在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。
4. 本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。
5. 本公司会适时更新公司的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。
6. 本报告中的信息均来源于公司认为可靠的已公开资料，但本公司对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。
7. 在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有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，若有必要应寻求专家意见。
8. 本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。
9. 本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华通证券研究部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。