

2023 年 06 月 26 日 建筑

ESSENCE

☑行业周报

证券研究报告

加快发展战略性新兴产业,LPR 再度 下调促进内需恢复

国建筑行业一周行情:

一周行业涨跌幅。本周(06.19-06.21)建筑装饰行业(SW)下跌4.13%,弱于深证成指(-2.19%)、沪深300(-2.51%)、上证综指(-2.30%)本周表现,周涨幅在SW31个一级行业中位居第25位,行业排名与上周(第25位)持平。分子板块看,园林工程(-5.24)板块表现最弱。

一周个股表现。本周中信建筑行业中共有 13 家公司录得上涨,数量占比 8.90%;本周个股涨跌幅优于行业指数涨幅(-4.13%)的公司数量 82 家,占比 56.16%,本周建筑行业录得上涨公司家数较上周有所减少,本周表现超过行业涨幅的公司家数与上周相比有所增加。行业涨幅前 5 为*ST 围海(9.74%)、ST 花王(9.03%)、百利科技(5.63%)、大丰实业(4.05%)、嘉寓股份(3.33%);本周行业跌幅前 5 为洪涛股份(-10.69%)、新城市(-10.63%)、新疆交建(-9.91%)、岭南股份(-9.65%)、乾景园林(-8.62%)。

行业估值。从行业整体市盈率来看,截至 06 月 21 日建筑装饰行业(SW)市盈率(TTM)为 9.55 倍,行业市净率(MRQ)为 0.88 倍,行业市盈率和市净率与上周比均有下降。与 SW 一级行业横向比较,建筑行业 PE 估值位居各一级行业倒数第 3 位,高于煤炭、银行。 PB 估值位居各一级行业倒数第 3 位,高于房地产、银行。当前行业市盈率(TTM)最低前 5 为山东路桥(4.06)、中国建筑(4.66)、中国铁建(4.94)、陕西建工(4.97)、中国中铁(5.79);市净率(MRQ)最低前 5 为中国铁建(0.56)、中国建筑(0.63)、龙元建设(0.67)、隧道股份(0.67)、腾达建设(0.68)。

目行业动态分析:

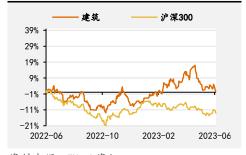
本周国资委党委召开扩大会议,提出要加快发展战略性新兴产业和未来产业,支持中央企业牵头建立更多的创新联合体,国企改革持续深化提升。地产层面,时隔 10 个月 LPR 再度迎来下调,1 年期和5 年期以上 LPR 均同步下调 10 个基点,有助于提振企业融资需求和居民购房需求,促进房地产稳步复苏。整体来看我国持续推进稳增长,内需加快恢复,建筑央企自身发展向好,建议持续关注中特估+一带一路板块投资机会。

在国企改革方面, 国资委党委召开扩大会议, 提出要加快发展战略性新兴产业和未来产业, 支持中央企业牵头建立更多的创新联合体, 加大重点技术布局和全链条融合创新力度, 推动基础研究、应

投资评级 领先大市-A 维持评级

首选股票 目标价(元) 评级

行业表现



资料来源: Wind 资讯

升幅%	1 M	3M	12M
相对收益	-2. 5	-2. 6	10.7
绝对收益	-4. 5	-5. 6	0. 1

苏多永 分析师

SAC 执业证书编号: \$1450517030005

sudy@essence.com.cn

董文静 分析师

SAC 执业证书编号: \$1450522030004

dongwj@essence.com.cn

相关报告

央企并购重组获重大推进, 2023-06-18 继续推荐中特估+一带一路 板块 2023-06-11 建议持续关注中特估+一带 一路板块 第二批专项债项目启动,持 2023-06-05 续看好中特估板块上行 国家水网建设规划重磅发 2023-05-28

布,持续推荐中特估+一带 一路板块

4 月基建投资稳健增长,中 2023-05-22 亚峰会成功举办,继续看好 中特估+一带一路表现



用研究、产业化全链条融合发展,打造一批世界级战略性新兴产业 集群。此前, 国资委多次强调部署中央企业加快发展战略性新兴产 业, 国资委于 2 月 11 日印发的《关于做好 2023 年中央企业投资管 理 进一步扩大有效投资有关事项的通知》要求加快创新发展, 培育 壮大新产业新业态新动能,即积极培育壮大战略性新兴产业,推动 新产业新业态新动能融合集群发展,加大新一代信息技术、人工智 能、生物技术、新能源、新材料、高端设备、绿色环保等布局力 度。根据国资委的数据显示,今年一季度,中央企业战略性新兴产 业完成投资超 2300 亿元, 同比增长超 30%, 约占全部投资比重的四 分之一。而在国资委规划中, 今年将积极培育壮大战略性新兴产 业,力争2023年中央企业战略性新兴产业布局比重提高2个百分点 以上。国企改革持续深化提升,中央企业"一利五率"考核体系推 进,建筑央企 ROE、经营性现金流等指标有望得到改善,有利于重 塑建筑央企成长性和估值。建议关注:中国铁建(PB 0.56X)、中 国中铁 (PB 0.70X)、中国交建 (PB 0.70X)、中国建筑 (PB 0.63X)、中国中冶(PB 0.84X)等建筑央企(估值采用 PB(LF), 时 间截至 2023 年 6 月 21 日)。

在"一带一路"建设方面,《全球发展倡议落实进展报告》在北京发布,报告指出截至目前,2022年6月发布的《全球发展高层对话会成果清单》中的32项务实举措已有一半实施完成或取得早期成果。2022年9月"全球发展倡议之友小组"部长级会议期间发布的全球发展倡议项目库首批50个务实合作项目清单中,10多个已经实施完毕,剩余项目正积极推进,目前项目库务实合作项目总数已突破100个,近40个发展中国家正从中受益。2023年1-5月,中国对外承包工程完成营业额和新签合同额分别为3719.5/4938.7亿元,分别同比+8%/-2.6%。其中,中国企业在"一带一路"沿线国家承包工程完成营业额和新签合同额分别为2044.6/2432.9亿元,分别占同期总额的55%/49.3%。今年为"一带一路"倡议十周年,将举办第三届"一带一路"国际合作高峰论坛,沿线国家建设有望升温,在海外需求侧为建筑行业成长性打开空间,建议关注布局海外业务的建筑标的。

在地产层面,时隔10个月LPR再度迎来下调,6月20日,央行发布公告称,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,当日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%,5年期以上LPR为4.2%,均同步下调10个基点。LPR利率下调带动企业部门贷款成本下降,有助于刺激企业融资需求。此外,5年期以上LPR利率下调,当前购买首套房、二套房房贷利率下限分别将降至4.0%和4.8%,已降至历史低位,有助于降低购房成本,增强购房意愿,促进房地产稳步复苏。2023年以来,多省市持续出台地产销售端宽松政策,包括调整公积金政策、调整首付款比例、优化限购政策等。目前,一线城市、新一线城市存在地产政策宽松预期,后续若政策逐步落地,在"房住不炒"的总基调下,有望促进房地产需求进一步释



放,建议关注地产链底部反弹投资机会,包括涉及房地产业务的央国企和地产链相关设计及施工企业。

国本周投资建议:

近期中特估相关政策持续推进,继首次提出中特估概念后,国企改革要求、央企并购重组鼓励政策相继发布,同时长期以来市场所担忧的建筑央企商业模式带来的经营指标以及行业成长性均有望逐步改善,叠加一带一路建设预期升温,多种利好因素赋予建筑央企成长动力,建筑央企板块主题和基本面共振行情持续,建议关注:1)建筑基建央企龙头:中国交建、中国中铁、中国铁建、中国中冶、中国建筑;2)国际工程承包优质标的:中材国际、中钢国际、北方国际。

目中长期配置主线建议:

2023 年稳增长政策持续加码,积极的财政政策要提升效能,地方专项债有发力可期,均助力"两新一重"建设推进,基建投资有望维持双位数增长。目前建筑行业基本面整体向好,尤其基建央企和地方基建龙头订单快速增长,优先受益行业集中度提升,有望维持持续增长。多家企业积极布局新业务,提升综合实力,助力业绩端持续增长。此外,中特估、国企改革和额一带一路多重政策驱动,为建筑央企和地方国企估值提升创造机会。建筑行业有望迎来政策驱动、基本面持续改善和"建筑+"多重发展机遇,且行业处于低估值区间,投资价值凸显,建议关注低估值基建龙头、地方基建龙头国企及"建筑+"业务板块:

- 1) 低估值基建央企:基建领域央企龙头,低估值高股息,营收业绩增速稳健,在手订单充足,2022及2023Q1关键财务指标改善且具备持续改善空间的公司,布局海外受益一带一路沿线建设升温,同时新兴业务打造新的增长点,中特估和国企改革主题驱动估值提升,建议关注中国建筑、中国交建、中国铁建、中国中铁、中国中治
- 2) 国际工程:海外业务占比高,业绩高增,新签订单持续增长,海外细分领域竞争力突出的国际工程服务商,受益一带一路建设提速,建议关注中钢国际、中材国际、北方国际。
- 3) 地方国企龙头: 区域性地方国企整体基本面向好, 并积极进行新业务布局, 具备长期投资价值。建议关注: 区域性建筑国企龙头安徽建工、山东路桥。
- 4) 新型电力系统建设板块优质标的:在以新能源为主体的新型电力系统建设背景下,涉足电力建设领域的建筑企业有望受益电网投资建设和运维需求提升、BIPV 和储能需求释放。建议关注:用户侧电力建设运营龙头苏文电能和屋顶分布式光伏电站优质运营商芯能科技。
- 5) 勘察设计板块优质标的: 勘察设计板块商业模式优势较为明显, 位居产业链前端, 依靠人才输出智力服务, 有一定的行业壁





垒, 多家设计公司进行 AI 技术的研发应用, 长期降本增效目标可期, 主业经营稳健且具备建筑科技研发实力的公司投资价值显著, 建议关注: 华阳国际、华设集团、设计总院。

国风险提示:疫情控制不及预期、政策实施不及预期、经济下行风险、PPP 推进不及预期、固定资产投资下滑、地方财政增长缓慢风险等



行业周报/建筑

■内容	目录
1. 市场	表现:建筑行业下跌 4.13%,化学工程板块跌幅较小6
2. 重点	跟踪标的6
3. 公司	公告7
4. 行业	新闻10
5. 风险	提示11
国图表	디크

5. 风	风险提示1	1
图	表目录	
图 1.	建筑装饰行业表现(%)	6
图 2.	个股及子行业涨跌幅情况(%)	6
表 1:	: 安信建筑重点跟踪标的(WIND 一致预期,截至 06 月 21 日)	6
表 2:	: 本周订单公告	7
表 3:	: 其他重大公告	8
表 4:	: 2022年以来建筑行业货币财政相关政策	8
表 5:	: 2022年以来新老基建各领域规划目标政策	9
表 6:	: 2022年以来房地产相关政策	9



1. 市场表现:建筑行业下跌 4.13%, 化学工程板块跌幅较小

图1. 建筑装饰行业表现(%)

国防军工 2.78 汽车 0.74 通信 0.26 0.07 公用事业 机械设备 -0.02 计算机 -0.13 -0.53 家用电器 环保 -1.35 -1.57 电子 -1.91 电气设备 农林牧渔 -1.96 化工 -2.35 沪深300 -2.51 综合 -2.61 -2.68 银行 纺织服装 -2.81 -2.82 煤炭 交通运输 -2.95 -2.97 钢铁 轻工制造 -3.13 医药生物 -3.16 -3.17 石油石化 -3.70 非银金融 -3.90 有色金属 -4.05 美容护理 建筑装饰 -4.13 食品饮料 -4.13 社会服务 -4.31 房地产 -4.68 -5.09 商业贸易 传媒 建筑材料

图2. 个股及子行业涨跌幅情况(%)

图2. 个股及丁行马	.旅跃怕阴儿(70)
	周涨跌幅 前5个股
*ST国海	9.74
ST花王	9.03
百利科技	5.63
大丰实业	4.05
嘉寓股份	3.33
乾景园林	-8. <mark>62</mark>
岭南股份	-9.65
新疆交建	-9.91
新城市	-10.63
洪涛股份	-10.69
	周涨跌幅 SW二级行业
装修装饰	-3.07
工程咨询服务	-3.64
专业工程	-3.85
房屋建设	-4.12
基础建设	-4.53
	周涨跌幅 SW三级行业
化学工程	-2.58
装修装饰	-3.07
工程咨询服务	-3.64
其他专业工程	-3.89
钢结构	-4.06
房屋建设	-4.12
基础市政工程	-4.42
国际工程	-4.94
因林工程	-5.24
	s - W 1.

资料来源: WIND, 安信证券研究中心

资料来源: WIND, 安信证券研究中心

2. 重点跟踪标的

表1:安信建筑重点跟踪标的(WIND 一致预期,截至06月21日)

			. ,		
证券简称	市值(亿元)	最新收盘价	周涨幅	相对 HS300 涨幅	2023PE
百利科技	53.34	10.88	5.63	8.14	17.81
大千生态	19.25	14.18	-5.09	-2.58	/
美尚生态	10.79	1.60	-8.57	-6.07	/
北方国际	157.98	15.77	-4.66	-2.15	19.92
华设集团	59.83	8.75	-3.21	-0.70	7.68
设计总院	62.64	13.40	-0.07	2.43	12.37
华阳国际	27.05	13.80	-3.97	-1.46	16.17
地铁设计	68.72	17.18	-4.29	-1.78	11.12



行业周报/建筑

天铁股份	82.91	7.70	-4.47	-1.96	12.04
苏文电能	101.05	58.93	-7.81	-5.30	21.87
中材国际	327.38	12.39	-5.56	-3.06	11.70
中国电建	983.61	5.71	-2.56	-0.05	7.50
东易日盛	37.17	8.86	-2.21	0.30	35.20
中衡设计	29.22	10.59	-3.73	-1.22	29.22
中国建筑	2461.55	5.87	-4.08	-1.58	4.25
中国中冶	742.47	3.88	-5.37	-2.86	6.73
中国中铁	1708.58	7.39	-6.22	-3.71	5.18
文科园林	21.75	3.55	-4.83	-2.32	/
中国交建	1447.65	10.76	-3.50	-0.99	8.15
中工国际	140.94	11.39	-5.32	-2.81	30.11
中国铁建	1234.37	9.79	-6.05	-3.54	4.51
隧道股份	184.56	5.87	-3.14	-0.63	5.91
上海建工	231.92	2.61	-3.33	-0.83	7.83
启迪设计	31.07	17.86	-5.95	-3.44	/
蒙草生态	54.38	3.39	-5.04	-2.54	22.75
天域生态	18.95	6.53	-2.25	0.26	25.13
中钢国际	118.40	9.17	-3.27	-0.76	15.33
安徽建工	89.26	5.20	-4.24	-1.73	5.34
山东路桥	101.78	6.52	-5.78	-3.27	3.62
中国化学	491.20	8.04	-3.48	-0.98	7.52
鸿路钢构	197.34	28.60	-4.67	-2.16	13.06
东珠生态	46.71	10.47	-0.94	1.56	12.41
棕榈股份	43.15	2.38	-5.56	-3.05	/
富煌钢构	23.77	5.46	-2.15	0.36	14.40
丽鹏股份	46.71	10.47	-0.94	1.56	12.41
精工钢构	73.47	3.65	-3.44	-0.93	8.40

资料来源: WIND, 安信证券研究中心

3. 公司公告

▶ 本周重大订单公告汇总

表2: 本周订单公告

公告时间	公司名称	公告内容	项目类型	金额 (亿元)	公告类型
2023/6/19	中工国际	子公司京兴国际联合体与廊坊市第四人民医院签署了《廊坊市第四人民 医院新建项目全过程工程咨询合同》	-	0.55	合同
2023/6/20	浦东建设	子公司中标多项重大工程项目	-	14.89	中标
2023/6/20	大丰实业	孙公司新签海外承包合同	-	2.77	合同
2023/6/20	森特股份	子公司中标浙江衢州极电电动汽车 70MW 综合能源项目施工总承包	-	3.13	中标

资料来源: 公司公告, 安信证券研究中心



表3: 其他重大公告

公告时间	公司名称	公告内容	公告类型
2023/6/19	中岩大地	子公司中岩越南收到越南胡志明市计划投资厅颁发的《建筑业企业资质证书》,取得设计与设计审核叁级资质和工程施工叁级资质。	资质获取
2023/6/19	测绘股份	公司与河南水勘签署了《战略合作框架协议》,公司优先成为河南水勘在河南区域"重大水利工程项目的测绘、地下管网探测、信息化"的合作供应商,河南水勘成为公司在江苏区域及其他地区水利工程项目的优先合作供应商,合同有效期为3年。	战略合作
2023/6/20	四川路桥	公司拟发行 GDR 募集资金,总额不超过50亿万元;募集资金中35亿元拟用于工程项目,15亿元用于补充流动资金。	资金投向
2023/6/21	中国中冶	公司拟向不超过 200 名特定对象发行优先股,拟发行的优先股总数不超过 1.5 亿股,募集资金总额不超过人民币 150 亿元。本次发行的募集资金在扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金。	定向增发

资料来源:公司公告,安信证券研究中心

表4: 2022 年以来建筑行业货币财政相关政策

时间	部门	来源	具体内容
2022/9/5	国务院	国务院政策例行吹风会	提出再增加 3000 亿元以上的政策性开发性金融工具额度,同时要求依法用好 5000 多亿元专项债地方结存限额,通过发行新增专项债券,重点支持交通基础设施等物 流基础设施,政府产业园区基础设施,国家重大战略项目,保障性安居工程以及新 型基础设施项目建设。
2022/10/26	国务院办公厅	《第十次全国深化"放管 服"改革电视电话会议重点 任务分工方案的通知》	要依法盘活用好 5000 多亿元专项债地方结存限额,与政策性开发性金融工具相结合,支持重点项目建设;指导政策性开发性银行用好用足金融工具额度和 8000 亿元新增信贷额度,优先支持专项债券项目建设。
2022/11/7	发改委	《关于进一步完善政策环境 加大力度支持民间投资发展 的意见》	意见包括:支持民间投资参与 102 项重大工程等项目建设;支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点;鼓励民间资本通过政府和社会资本合作 (PPP) 等方式参与盘活国有存量资产。
2022/11/9	财政部	财政部网站	提前下达 2023 年财政水利相关资金 941 亿元,同口径较 2022 年提前下达金额增加 44 亿元,为支持地方提前谋划实施 2023 年水利项目建设、尽快形成有效投资提供 了有力保障。
2022/11/25	央行	货币政策	降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点。本次降准后,金融机构加权平均存款准备金率约为 7.8%,此次降准共计释放长期资金约 5000 亿元,支持重点领域和薄弱环节融资,推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。
2022/12/25	发改委	中国 PPP 论坛	REITs 打通了基础设施领域"募、投、管、退"的全流程,丰富了基础设施企业的权益融资渠道,已经产生了较好的拉动基础设施投融资的效果。预计到今年年底,共有24只REITs 正式挂牌,总发行规模783.6亿元,希望到明年年底,基础设施REITs 能够超过60只,总发行规模超过2000亿元。明年以及今后一段时期,我国基础设施投融资至少包括六大重点领域,分别是低碳减排、新型基础设施、重点民生保障、重大区域发展战略、基础设施补短板和城市更新。
2023/01/10	人民银行、银 保监会	银行信贷工作座谈会	研究部署落实金融支持稳增长有关工作。会议要求,人民银行、银保监会、各主要银行要保持对实体经济的信贷支持力度,加大金融对国内需求和供给体系的支持,做好对基建投资、小微企业、科技创新、制造业、绿色发展等重点领域的金融服务,保持房地产融资平稳有序,推动经济运行整体好转。
2023/01/18	国家开发银行	2023 年度党建和经营工作会 议	 1) 落实宏观调控政策要求,保持信贷稳定增长。 2) 服务全面加强基础设施建设,助力扩大国内需求。 3) 支持现代化产业体系。 4) 提升服务国家战略重点领域和薄弱环节的质效。
2023/02/16	财政部	《更加有力有效实施积极的 财政政策》	发挥地方政府专项债券和中央基建投资积极作用,支持加快实施"十四五"重大工程,加强交通、能源、水利、农业、信息等基础设施建设。做好专项债券项目前期准备,提高项目储备质量,适当提高资金使用集中度,优先支持成熟度高的项目和在建项目。
2023/02/24	人民银行	《2022 年第四季度中国货币 政策执行报告》	下一阶段稳健的货币政策要精准有力,要搞好跨周期调节,既着力支持扩大内需, 为实体经济提供更有力支持,又兼顾短期和长期、经济增长和物价稳定、内部均衡 和外部均衡,坚持不搞"大水浸灌",稳固对实体经济的可持续支持力度。

资料来源:各部门官网,安信证券研究中心



表5: 2022 年以来新老基建各领域规划目标政策

时间	部门	来源	具体内容
2022/1/2	交通运输部	《西部陆海新通道"十四 五"综合交通运输体系建设 方案》	1) 到 2025年,推动基本形成南北贯通、陆海联动、开放共享、辐射有力、协同一体的西部陆海新通道综合交通运输体系,"陆海通、港口强、枢纽畅、衔接顺、能力足"取得明显进展,为基本建成安全、便捷、高效、绿色、经济的西部陆海新通道提供有力支撑; 2) 到 2035年,全方位形成南北贯通、陆海联动、开放共享、辐射有力、协同一体的西部陆海新通道综合交通运输体系,支撑全面建成安全、便捷、高效、绿色、经济的西部陆海新通道。
2022/1/18	国务院	《十四五现代综合交通运输 体系发展规划》	1) 到 2025 年,要采用 250 公里及以上时速标准的高速铁路网对 50 万人口以上城市覆盖率达到 95%以上; 2) 展望 2035 年,便捷顺畅、经济高效、安全可靠、绿色集约、智能先进的现代化高质量国家综合立体交通网基本建成,"全国 123 出行交通圈"(都市区 1 小时通勤、城市群 2 小时通达、全国主要城市 3 小时覆盖)和"全球 123 快货物流圈"(快货国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达)基本形成,基本建成交通强国。
2022/1/25	住建部	《"十四五"建筑业发展规 划》	1) 大力发展装配式建筑,构建装配式建筑标准化设计和生产体系,完善适用不同建筑类型装配式混凝土建筑结构体系; 2) 在建设目标上,明确"十四五"时期,智能建造与新型建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立,装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%以上,培育一批智能建造和装配式建筑产业基地; 3) 在远景目标上,规划提出到 2035 年,建筑工业化全面实现。
2022/7/12	交通运输部	《国家公路网规划》	提出国家公路网到 2035 年的布局方案, 规划总规模约 46.1 万公里。其中, 国家高速公路网规划总里程约 16.2 万公里, 普通国道网规划总里程约 29.9 万公里。
2022/10/24	交通运输部	《关于加快建设国家综合立 体交通网主骨架的意见》	加快贯通"八纵八横"高速铁路网,到 2025年,实体线网里程达到 26 万公里左右,到 2030年,主骨架基本建成,实体线网里程达到 28 万公里左右。
2022/12/15	国家发改委	《"十四五"扩大内需战略 实施方案》	提出,要加快交通基础设施建设。推进国家综合立体交通网主骨架建设, 引导民间资本参与新型基础设施等重大工程和补短板领域建设等。
2023/01/17	住建部	全国住房和城乡建设工作会议	2023 年将以发展保障性租赁住房为重点,新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房360万套(间);积极实施城市更新,新开工改造城镇老旧小区5.3万个以上,新开工城市燃气管道等老化更新改造10万公里以上,改造建设雨水管网1.5万公里以上。
2023/02/03	水利部	2023 年水利规划工作座谈会	 要积极推进南水北调后续工程高质量发展,大力推进国家水网重大项目建设。 要努力扩大投资规模,推进水利 PPP 模式发展和 REITs 试点实现突破。 全力做好重大战略水利规划落实,突出抓好生态环境问题整改。
2023/03/05	国务院	2023 年政府工作报告	2023 年发展主要预期目标是: 国内生产总值增长 5%左右; 城鎮新增就业 1200 万人左右; 居民消费价格涨幅 3%左右; 居民收入增长与经济增长基本同步; 进出口促稳提质, 国际收支基本平衡; 粮食产量保持在 1.3 万亿斤以上; 单位国内生产总值能耗和主要污染物排放量继续下降, 重点控制化石能源消费, 生态环境质量稳定改善。

资料来源:各部门官网,安信证券研究中心

表6: 2022 年以来房地产相关政策

时间	部门	来源	具体内容
2022/4/29	中央政治局	中央政治局会议	要有效管控重点风险,守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。
2022/5/27	证监会、国家 发改委	《关于规范做好保障性租赁 住房试点发行基础设施领域 不动产投资信托基金(REITs) 有关工作》	严禁以租赁住房等名义,为非租赁住房等房地产开发项目变相融资,或变相规避房地产调控要求。
2022/6/21	国家发改委	《十四五"新型城镇化实施 方案》	建立住房和土地联动机制、实施房地产金融审慎管理制度、支持合理自住需求,遏制投资投机性需求。



2022/7/22	国家发改委	《"十四五"新型城镇化实 施方案》	深化户籍制度改革,放开放宽除个别超大城市外的落户限制,试行以经常居住地登记户口制度;完善城市住房体系,坚持房住不炒原则,建立住房和土地联动机制,实施房地产金融审慎管理制度,支持合理自住需求,遏制投资投机性需求。
2022/9/23	人民银行	中国人民银行货币政策委员 会 2022 年第三季度(总第 98次)例会	需因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,推动"保交楼"专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度,引导商业银行提供配套融资支持,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。
2022/11/21	人民银行、银 保监会	全国性商业银行信贷工作座 谈会	研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作,拟在2023年3月31日前,向商业银行提供2000亿元再贷款,支持商业银行提供配套资金用于支持"保交楼"。
2022/11/23	人民银行、银 保监会	《关于做好当前金融支持房 地产市场平稳健康发展工作 的通知》	强调全面落实房地产长效机制,因城施策支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资合理适度,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。
2022/11/28	证监会	《关于做好当前金融支持房 地产市场平稳健康发展工作 的通知》	在房企股权融资等方面调整优化5项措施: 1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资; 2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资; 3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策; 4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用; 5) 积极发挥私募股权投资基金作用。地产政策继"第一支箭"贷款融资和"第二支箭"债券融资落地后,支持房企股权融资的"第三支箭"也快速落地,有望支持地产行业稳定发展,助力地产链修复改善。
2022/12/14	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要 (2022-2035 年)》	1) 坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"定位,加强房地产市场预期引导,探索新的发展模式,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制,支持居民合理自住需求,遏制投资投机性需求,稳地价、稳房价、稳预期。 2) 完善住房保障基础性制度和支持政策,以人口净流入的大城市为重点,扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。 3) 健全住房公积金制度。推进无障碍设施建设,促进家庭装修消费,增加智能家电消费,推动数字家庭发展。
2022/12/27	银保监会	党委 (扩大) 会议	对于房地产领域的重大风险化解,要促进金融与房地产正常循环,做好"保交楼、保民生、保稳定"工作,满足房地产市场合理融资需求,改善优质房企资产负债表。坚持"房住不炒"定位,"因城施策"实施差别化住房信贷政策,满足刚性和改善性住房需求,支持长租房市场建设,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023/01/05	人民银行、银 保监会	《关于建立新发放首套住房 个人住房贷款利率政策动态 调整长效机制的通知》	将首套住房个人贷款利率政策和新建商品住宅销售价格挂钩,对于新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房贷款利率下限,精准调控有效刺激房地产需求回暖
2023/02/10	人民银行	金融市场工作会议	会议提到,因城施策实施好差别化住房信贷政策,落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施,积极做好保交楼金融服务,加大住房租赁金融支持,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023/02/24	人民银行、银 保监会	《关于金融支持住房租赁市 场发展的意见(征求意见 稿)》	围绕住房租赁供给侧结构性改革方向,以商业可持续为基本前提,重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和服务体系,未来"租售并举"或成为我国房地产市场发展的长期方向。
2023/03/05	国务院	2023年度政府工作报告	供给端,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展。需求端,加强住房保障体系建设,支持刚性和改善性住房需求。

资料来源:各部门官网、安信证券研究中心

4. 行业新闻

- 1) 2023年6月19日,郑州市住房保障和房地产管理局,日前新认定3个保障性租赁住房项目,可提供保障性租赁住房3588套(间),总投资12.11亿元。
- 2) 2023 年 6 月 19 日, 国务院, 印发《关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》提出, 到 2030 年, 基本建成覆盖广泛、规模适度、结构合理、功能完善的高质量充电基础设施体系, 建设形成城市面状、公路线状、乡村点状布局的充电网络。
- 3) 2023 年 6 月 19 日,一带一路网,国务院总理李强应德国总理朔尔茨邀请,将举行第七轮中德政府磋商并对德进行正式访问。访德期间,李强将会见德国总统施泰因迈尔,同朔尔茨总理共同主持第七轮中德政府磋商并出席中德经济技术合作论坛和中德企业家圆桌会,同德工商界代表座谈,访问巴伐利亚州并参观德国有关企业。
- 4) 2023年6月20日,澎湃新闻,时隔10个月LPR再度迎来下调。中国6月1年期、5年期以上LPR分别报3.55%/4.2%,均较上次-10个基点。伴随5年期以上LPR下调,当





- 前购买首套房、二套房房贷利率下限分别将降至 4.0% (5 年期以上 LPR-20 个基点)/4.8% (5 年期以上 LPR+60 个基点),已降至历史低位。
- 5) 2023 年 6 月 20 日, 国家能源局, 发布 2023 年 1-5 月全国电力工业统计数据: 全国累计发电装机容量约 26.7 亿千瓦,同比+10.3%;其中,太阳能发电装机、风电装机容量分别约 4.5 亿/3.8 亿千瓦,分别同比+38.4%/+12.7%。全国主要发电企业电源工程完成投资 2389 亿元,同比+62.5%;其中,太阳能发电、核电投资分别为 982 亿/269 亿元,同比+140.3%/+66.5%。电网工程完成投资 1400 亿元,同比+10.8%。
- 6) 2023年6月21日,重庆市发改委,今年1-5月,全市基础设施投资同比增长9.8%,高于全国2.3个百分点,继续保持较高速度增长。其中,交通、水利、能源投资快速增长,同比增速分别为10.9%、20.7%、40%。
- 7) 2023年6月21日,国资委,国资委党委召开扩大会议,会议认为要加快发展战略性新兴产业和未来产业,支持中央企业牵头建立更多的创新联合体,加大重点技术布局和全链条融合创新力度,推动基础研究、应用研究、产业化全链条融合发展,打造一批世界级战略性新兴产业集群。
- 8) 2023年6月21日,一带一路网,《全球发展倡议落实进展报告》在北京发布,报告指出截至目前,2022年6月发布的《全球发展高层对话会成果清单》中的32项务实举措已有一半实施完成或取得早期成果。2022年9月"全球发展倡议之友小组"部长级会议期间发布的全球发展倡议项目库首批50个务实合作项目清单中,10多个已经实施完毕,剩余项目正积极推进,目前项目库务实合作项目总数已突破100个,近40个发展中国家正从中受益。

5. 风险提示

疫情控制不及预期、政策实施不及预期、经济下行风险、PPP 推进不及预期、固定资产投资下滑、地方财政增长缓慢风险等。



■ 行业评级体系 ■■■

收益评级:

领先大市 —— 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 10%及以上;

同步大市 —— 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-10%至 10%;

落后大市 —— 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 10%及以上;

风险评级:

A —— 正常风险, 未来 6 个月的投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;

B — 较高风险, 未来 6 个月的投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

■ 分析师声明

本报告署名分析师声明,本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格,勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责,保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据,特此声明。

国 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称"本公司")经中国证券监督管理委员会核准,取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告,是证券投资咨询业务的一种基本形式,本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析,形成证券估值、投资评级等投资分析意见,制作证券研究报告,并向本公司的客户发布。



■免责声明 ■■■

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称"本公司")的客户使用。本公司不会因为 任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写,但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断,本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期,本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态,本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料,但不保证及时公开发布。同时,本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改,投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点,一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准,如有需要,客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下,本公司及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 或期权并进行证券或期权交易,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,提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟 一参考因素,亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下,本 报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议,无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下,本公司亦不对任 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。

本报告版权仅为本公司所有,未经事先书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的,需在允许的范围内使用,并注明出处为"安信证券股份有限公司研究中心",且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的估值结果和分析结论是基于所预定的假设,并采用适当的估值方法和模型得出的,由于假设、估值方法和模型均存在一定的局限性,估值结果和分析结论也存在局限性,请谨慎使用。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

安信证券研究中心

深圳市

地 址: 深圳市福田区福田街道福华一路 19 号安信金融大厦 33 楼

邮 编: 518026

上海市

地 址: 上海市虹口区东大名路 638 号国投大厦 3 层

邮 编: 200080

北京市

地 址: 北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 15 层

邮 编: 100034