



房地产行业事件点评：“全面三孩”配套政策落地 住房问题得到关注



事件：

事件：中共中央、国务院发布关于优化生育政策，促进人口长期均衡发展的决定。决定提出，结合下一步修改个人所得税法，研究推动将 3 岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除。地方政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

点评：

此政策是 5 月 31 日中共中央政治局关于进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施政策的落地。自 2011 年 11 月起，我国计划生育政策先后历经“双独二孩”、“单独二孩”、“全面二孩”到如今“全面三孩”。从“全面二孩”成效来看，2016 年和 2017 年，我国出生人口分别为 1786 万人和 1723 万人，比“全面两孩”政策实施前的“十二五”时期年均出生人数分别多出 142 万人和 79 万人；出生率分别为 12.95‰和 12.43‰，比 2015 年 1655 万人及 12.07‰有所回升。“全面二孩”政策落地后释放生育红利，使得出生人口及出生率在政策落地两年内出现回升。因此，我们认为“全面三孩”政策落地，有利于刺激我国人口的增长，助力出生率回升。近年来，资本市场一直担忧人口红利逐步消失，房地产需求将逐步回落，行业天花板临近。全面放开三孩落地，预计将提振市场对房地产板块的关注；人口提升也将增加对房地产

的需求，将有利板块估值的修复。

决定指出“地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策”。对于刚需而言，因地制宜的优惠政策能在一定程度上保障刚需购房、刚需住房，降低社会对房地产行业的负面情绪及社会对于房价打击生育意愿的想法，对于后续房地产政策回归常态化调控，稳定调控预期有利，避免调控政策进一步加强的忧虑。

在 2020 年三季度提出的房企“三道红线”及银行房地产贷款集中度管理制度等政策规管下，房地产融资受阻，买地及开发投资下降预期逐步兑现。从估值来看，地产板块自 2020 年以来整体走势疲弱，当前行业整体估值水平跌至历史底部附近，具备较高安全边际，后续开发商负债率情况改善，开发逐步回归上升节奏的预期也将有利于板块估值从底部区域回升。建议关注负债率水平可控，在行业降杠杆背景下仍能维持较强的运营能力，同时融资成本具备竞争优势，区域布局良好，行业排位稳固的一二线龙头个股，如万科 A (000002)、保利地产 (600048)、金地集团 (600383)、华发股份 (600325)、金融街 (000402) 等。

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_32902

