



地产行业动态跟踪报告：二手房“限价”效果显著 试点城市有望扩围



投资要点

近期深圳、无锡等地陆续出台二手房参考价格机制。2021年2月深圳发布二手住房成交参考价格机制后，无锡、宁波、成都、西安陆续跟进。

从政策内容看，一方面是发布全部或重点小区二手住房参考价格，另一方面是要求相关机构将其作为参考依据，包括房地产经纪机构应下架高于指导价房源，银行将其作为商业贷款发放依据等。

政策背景：存量房时代下，二手房市场亟待规范。1) 2020年以来深圳、无锡、宁波、成都、西安二手房价格出现明显上涨，在70个大中城市中排名前列；2) 传统调控“治标不治本”，新房限价导致“一二手倒挂”，存在推升新房热度与社会公平性问题。3) 随着国内逐步进入存量房时代，二手房市场管理愈发重要，但当前二手房调控政策相对欠缺。

政策影响：变相提高首付，抑制炒房氛围。一方面，因商业银行将其作为商业贷款发放依据，若成交价格高于参考价格，商业银行仅按照参考价予以放贷，高于参考价部分须由购房者自行解决，变相提高首付比例。

另一方面，深圳二手房参考价格机制出台后，地产经纪APP、官网上架房源挂牌价格均改为参考价，而不再由业主随意提高，降低房价上涨预期的自我强化，缓解购房者对于房价上升的忧虑。

政策效果：深圳二手房成交大幅回落，楼市热度趋稳。以深圳为例，2021年2月出台二手房指导价政策后，2月深圳二手房挂牌量指数环比下

滑 74%，二手住宅成交亦显著回落，6 月成交仅 23.7 万平米，大幅低于 2020 年月均值 68.3 万平米，6 月二手住宅价格指数环比降 0.2%，连续两个月下滑；新房市场热度亦逐步下滑，中签率明显提升。

投资建议：随着深圳等地出台二手房价格参考机制，“限价”政策从新房扩散至二手房市场，考虑深圳政策效果良好，不排除后续在更多热点城市落地，未来全国房价或呈窄幅波动，行业逐步迈向“管理红利”时代，更加考验房企成本及效率管控、产品议价等能力。板块投资方面，由于拿地毛利率未见企稳，短期开发类房企估值仍将承压；中期关注资金端压力下，二、三批次集中供地降温带来的开发类房企估值修复，建议关注万科 A、保利地产、新城控股、龙光集团等；相比开发类房企，我们更看好具备行业空间广阔、业绩及规模维持高增的物管龙头，如碧桂园服务、融创服务、新城悦服务、金科服务、星盛商业等。

风险提示：1) 地价高企而房价上涨放缓导致行业毛利率下行风险；2) 房企大规模减值风险；3) 行业金融监管力度超预期风险。

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_33028

