



房地产行业对全国性预售资金监管办法出台消息的点评： “稳增长”政策持续出台且 力度加大



事件：2月10日，媒体报道全国性的商品房预售资金监督管理办法已于近日制定出台，明确预售资金额度监管为“重点额度监管”，由市县城乡建设部门根据工程造价合同等核定，能确保项目竣工所需的资金额度，当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由房企提取自由使用。

月即有传闻，此次消息与传闻基本一致且更为具体：1月19日，据路透社报道，有知情人士称，正在起草规定促使开发商更易获得商品房预售托管账户的资金。知情人士表示，新规定将放宽开发商使用预售托管账户中的资金以协助履行债务、付款给供应商，以及做融资操作。目前这些托管账户是由地方政府管控，缺乏中央监督。此次消息与1月传闻基本一致，且更为具体。

全国统一规定促进规则明确、责任明晰：此前预售资金监管主要在1994年出台的《城市商品房预售管理办法》中进行了原则性规定，此后于2000年代进行修订，但基本都是原则性表述，具体规则制定及监管责任在地方，城市之间差异较大。此次全国性规定对预售资金监管额度、交纳范围、取用条件等进行了明确，有利于预售资金监管规范化及监管责任的明晰。

有利于房企资金面改善，近期“稳增长”信号不断加强：供给端资金问题可以说是此次行业危机的导火线，预售资金为房企资金来源的重要部分，预售资金监管的优化及灵活度的提升有利于房企资金面改善，其中资金压力更大的房企可能受益程度更为明显。近期行业“稳增长”政策不断

出台且力度明显加大，供给端政策包括 1) 房企收并购贷款不计入“三条红线”，2) 全国性预售资金监管办法出台等，需求端政策包括 1) 北海、福州下调公积金贷款首付，2) 安徽提通过降首付扩大消费，3) 四川自贡公积金贷款认贷不认房，4) 多地出台购房补贴等。考虑到 1 月销售表现依然低迷，行业仍面临下行压力，在此背景下，我们维持 1) 因城施策基调下部分城市可能加速出台行业托底政策，2) 供给端及需求端资金面或将持续改善的判断。

投资建议：受益政策面不断释放的积极信号、稳增长的预期及市场风格的变化，我们维持推荐，板块估值有望继续修复，个股方面推荐 1) 优质龙头及部分民企万科、保利、中海（未覆盖）、招蛇（未覆盖）、华润（未覆盖）等，2) 物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。

风险提示：疫情发展超出预期、调控政策及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售表现不及预期

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_37609

