



房地产行业动态点评：稳增长下的纠偏进行时



全国性预售资金监管意见出台，结构性纠偏势在必行 2 月 10 日晚，财新社、每日经济新闻、21 世纪经济报道等诸多媒体报道，全国性商品房预售资金监管的意见已于近日出台，这也是 1 月 20 日市场传闻监管部门正起草规定放宽预售资金监管后的进一步推进。我们认为，当前时点房地产预售资金监管政策很难大幅放松，但结构性纠偏势在必行。

统一标准和额度核定方式，助于个别监管过严城市政策纠偏虽然官方并未正式发布，但大部分内容已经在媒体报道中提及，我们可以总结出以下几点：1) 明确基本标准。统一对预售监管资金监管额度、交纳范围、取用条件等基本标准进行明确，各地在此基础上进行因城施策；2) 明确额度核定，达到监管额度之后的剩余资金则可以由房企提取使用；3) 加强各方信息共享。过去地方执行差异较大，也造成了部分城市预售资金监管细则不明确、提取比例过高、提取节奏较慢等问题，而此次新管理办法有助于统一各个地方的基本标准，部分城市预售资金监管过严的情况将得到纠偏，而部分因为预售资金监管造成现金流紧张的房企也将迎来改善。

年初的纠偏也体现了紧迫性在增强

此次纠偏的重要性还体现在：1) 政策正从金融端迈向需求端；2) 酝酿在 1 月，落实在开年。1 月行业销售仍在快速下行，房地产各项指标都会面临快速下行。据亿翰数据，百强房企 1 月销售额同比下降 35%，地产政策在开年启动纠偏，“稳预期”、“稳增长”的意味非常明确，政策宜早不宜迟，越早作出改变，就越有希望改变房地产行业全年曲线。

地产需求政策逐步蔓延

去年 9 月以来，可以清晰看到房地产政策的改善路径：按揭贷款宽松—开发贷支持—并购服务支持—降息降准—预售资金的潜在纠偏，后续我们认为地方政策的改善也将迟早出现。据我们统计，2021Q4 重点城市出台放松类调控政策 35 次，收紧类调控政策 12 次，继 2020Q2 之后放松政策首次超过收紧政策。2022 年这一趋势得到强化，截至 2 月 10 日重点城市已出台放松类政策 25 次，收紧类政策仅有 2 次。从放松政策内容来看，多为购房补贴、公积金贷款额度与门槛、人才政策、落户政策松绑，也有省市尝试降低首付比例以及适当纠偏预售资金监管，我们预计后续力度将持续加大。

行情或从国央企向部分民企扩散

我们认为预售资金监管纠偏将使得板块行情从国央企适度向部分民企扩散，当前建议继续关注：1) A 股开发：金地集团、万科、滨江集团、新城控股、华发股份等；2) 港股开发：华润置地、龙湖集团、中国海外发展、旭辉控股等；3) 物管公司：保利物业、碧桂园服务、招商积余、旭辉永升服务、中海物业、新大正等；4) 转型房企：华联控股、鲁商发展。

风险提示：疫情影响；行业政策不确定性；基本面下行；经营风险。

关键词：疫情

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_37625

