



# 房地产行业：多维政策发轫 修复企踵可待



## 摘要:

土地：北京首轮集中供地回暖，拿地利润有所改善。北京 2 月结束首轮集中供地，成交金额共计 480 亿元，共挂地 18 宗土地，成交 17 宗，1 宗流拍，流拍率下降。整体土地市场较为稳定，未出现大幅度溢价或流拍，并且出现了崔各庄、中关村生命科学园区这样触及限价的地块，土拍市场呈现回暖趋势。拿地仍以国企和央企为主，民企方面仍受制于资金压力，仅有旭辉以 14.07 亿元拿下顺义平各庄地块。成交楼面价下降、参与房企理性竞价、配建要求减少、可比地块地货比改善明显，房企拿地利润率回升。预计全国第一轮土拍仍以国央企为主，利润率有望恢复。

价格：长沙差异化房价管理突破限价，打开房企利润空间。2 月 17 日，长沙市召开房地产开发企业座谈会，提出房价指数分类统计试点，刚需型住房按每年指数不超过 5%，改善型住房按照长沙城镇居民收入增长水平，按 8%-10% 控制增长，合理满足不同层次购房需求，突破了此前 5% 房价涨幅的约束，允许部分项目有相对较高的价格涨幅，从需求端打开了房企的利润空间。对房价上涨幅度限制的突破，向市场传递积极信号，房价上涨预期由一二线城市向三四线城市传导，有利于扭转房价下跌预期。

利率：房贷利率下行，房价扭转下跌预期。2021 年 9 月以来，全国首套房和二套房贷款利率连续 4 个月下行，2 月首套房贷款利率降至 5.47%，二套房贷款利率降至 5.75%，放款周期也自 9 月以来持续缩短。从历年的房贷利率与商品房价格指数来看，房贷利率越低，房价增速越快。房贷利

率降低，购房成本下降，购房需求释放，带动商品房价格上涨。房贷利率下降不仅带来购房成本降低而释放的需求，也带来了房价上涨预期，而房价上涨预期是形成每一轮房地产市场上行、需求增加行情的后半场重要推动力。房贷利率下降时，对房价上涨的预期会明显增加。

首付：首付比例降低，需求侧放松信号再释放。年后，菏泽率先降低“无房无贷者”贷款首付比例，进一步释放需求侧放松的积极信号：1) 菏泽房价持续下跌，新房销售连续 5 个月同比下降；2) 2018 年底就曾率先放开限售；3) 菏泽是具有代表性的内生型三四线城市。继菏泽之后，重庆、赣州、南宁和佛山也降低首付比例，向市场释放出了政策持续宽松的信号，尤其在即将到来的行业机会窗口“小阳春”前陆续出台，能带动整体市场的积极预期。但这些非限购城市短期内仍难扭转市场下行的趋势，还需要后续政策力度和范围的增加。

地产行情继续演绎，物业板块开始反攻。2 月受到购房者购房意愿低、行情低迷延续等影响，销售端整体表现冷淡。尽管已经有供给端和需求端的部分放松政策，但由于市场没有明确的恢复信号，房企无法形成良性循环来通过市场输血。房企爆雷的风险仍未解决，行业仍持续下行，行业分化持续。政策宽松强化下，持续利好国央企和优质民企，物业板块将迎来明显修复。

风险因素：政策风险：政策放松进度不及预期，房地产税、预售资金政策调控超预期。市场风险：地产行业销售下行幅度超预期。

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\\_38235](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38235)

