



房地产行业快评报告：因城施策下“认房又认贷”现松动



行业核心观点：

房地产行业相关利好政策逐渐扩大，因城施策下供需两端仍有较多边际利好政策值得期待，行业基本面持续驻底，看好财务表现稳健的高信用类房企以及物业管理板块，利好政策的不断叠加，受益房企逐渐由高信用类房企向民营房企辐射。

投资要点：

核心内容：3月1日，郑州市人民政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，通知提到（1）支持合理住房需求，来郑投亲养老允许其投靠家庭新购一套住房；（2）改善住房市场供给，稳定住宅用地供应节奏。土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在成交后1年内实行分期缴纳。取消因新冠肺炎疫情期间允许房地产企业“正负零”预售的相关政策；（3）加大信贷融资支持，加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；（4）推进安置房建设和转化；（5）优化房地产市场环境；

郑州楼市压力持续增大，率先放松“认房又认贷”政策，因城施策框架下需求端放松政策持续扩散：（1）2021年下半年以来郑州房地产市场压力持续加大，2021年下半年商品房成交面积下滑53%，全年商品房成交面积下滑31%，二手房2021年下半年下滑31%，全年下滑1.8%，土地

供应和土地成交也面临大幅下滑，土地溢价率处于历史低位；（2）房地产行业相关政策持续边际改善，除了融资端和供给端，因城施策下需求端政策放松范围也在不断扩大，从首付比例下调、房贷利率下降至“认房又认贷”政策放松，行业利好政策仍在向各方面扩大；

政策持续改善，基本面驻底，受益房企逐渐由高信用类房企向民营房企辐射：3月2日银保监会主席郭树清表示“不希望房地产市场的调整太剧烈，希望能平稳些”“房地产泡沫化、金融化势头得到扭转”，房地产基本面持续大幅下行的风险小，2月百强房企销售数据显示行业整体销售仍然较差，当前行业基本面已处于驻底阶段，维持我们此前的观点，政策仍处于持续改善中，我们看好财务表现稳健的高信用类房企以及物业管理板块，利好政策的不断叠加，受益房企将由高信用类房企向民营房企辐射。

风险因素：政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

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_39071

