



房地产：中央释放积极信号 地方政策扩大空间



守住不发生系统性风险底线，2015 年至今最宽松政策出台。本次政治局会议跟以往表述相比释放出更多积极的信号，在坚持“房住不炒”的主基调下一是首次提出“有效管控重点风险，守住不发生系统性风险的底线”的要求，表明房地产市场目前面临的风险亟需化解，并防范房地产风险蔓延到其他领域。二是将“一城一策、因城施策”更加具象化，明确为“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”，鼓励地方政府出台新的放松政策来完善房地产政策，地方政府的主体责任更为明确化。三是将 2021 年 12 月会议提到的“支持满足购房者合理需求”改为“支持刚性和改善性住房需求”，地方政策放松的目标更为细化，为各地刚需和刚改需求打开了空间。四是正式提出“优化商品房预售资金监管”，地方政府可以据此进一步出台实质性政策，为企业打通现金流循环，防范企业风险提供了工具。

房地产市场持续下行，地方政府扩大政策空间。需求端居民购房意愿、购买能力以及预期不断下降，需求端市场表现持续下行。土地端二三轮土拍民企拿地减少，国企及地方城投托底较多，土拍市场趋冷。融资端部分民企出现债务展期或实质性违约现象，大量民企信用评级被下调，海外债务发行困难，银行也收紧了民企融资渠道，民企融资成本开始提高。本次会议维持 GDP 增速 5.5% 的目标不变，在预期一、二季度 GDP 不及目标以及上述市场基本面未见好转的情况下，各地政府需要进一步加大政策放松力度。

而本次政策放松力度远不及 2008 年及 2014 年两轮周期，本轮周期在本次会议前以各地方因城施策为主，实质性放松限购限贷、降低首付比例的城市数量和能级不足，大部分放松城市政策仍显单一，降准次数及下调幅度也不及前几轮周期。预计在本次会议后各地方城市会进一步加大政策放松力度，出台更多综合性政策，不仅在供给端，在融资端通过使用货币政策、调整预售资金监管政策来打开企业融资渠道，有效管控重点风险。

持续看好地产行情演绎。从商品房销售面积同比增速下行幅度来看，本周期最大降幅 21.7%，平均降幅 14.5%，已超过 2014 年降幅，接近 2008 年降幅。下行周期 8 个月，已接近 2008 年周期的 10 个月及 2014 年周期的 13 个月，市场已进入筑底阶段。在本次会议后，预计各地方因城施策力度越来越大，城市放松的能级逐渐提高，房地产市场企稳回暖已成必然趋势。

房地产投资和住房消费仍是经济的重要支柱，今年要稳经济，争取 GDP5.5% 的增速目标，稳地产不可或缺。我们认为本轮周期已接近市场底阶段，行业经营最困难的时期已经过去，企业快速缩表的时期也已经过去。

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_41094

