



房地产行业：需求端利好政策加快释放，多个二线城市放松限购

事件： 厦门于 12 月 5 日起，岛外限购政策调整为在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购一套住房。武汉从 12 月 8 日起，将住房限购范围缩小到二环线以内，其余区域将全面解除限购。非武汉户籍居民可先申请购房资格再补齐六个月个税、社保相关证明。12 月 9 日，佛山市住建局发布了《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，该文件强调自 12 月 10 日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易，且上述区域将暂停实施住房限购政策。今年下半年以来，已有青岛、济南、苏州、天津、成都、西安、南京、南通、厦门、佛山等多个二线城市调整了限购政策。

点评： 解除限购一方面有利于在一定程度上解除或缓解限购对改善型等合理自住需求的抑制，有利于满足广大市民和常住人口各种合理的自住型需求；另一方面有利于活跃楼市成交，推动楼市运行的市场化进程，让市场因素成为楼市运行的主导力量。从历史数据我们可以观察得出区域范围内的取消限购政策会在短期内释放一波购房需求，促进楼市的成交。然而我们需要注意的是 2022 年初至今，全国二线城市常规需求端政策：解除限购、解除限贷、放宽公积金贷款条件、提供购房补贴等，几乎是应出尽出，不过市场反应一直没有得到明显改善，解除限购城市的房屋成交量小幅上升后还是回归于持续疲软。这主要源于购房者的信心恢复还受到行业外的因素影响，例如：经济大环境和收入预期等。因此房地产销售市场的拐点出现，除了供给端和需求端的政策刺激之外，更多的还要依赖于整体经济环境的改善。后续房地产销售市场的回暖将是房地产市场企稳的重要因素。需求端利好政策后续若能从二线城市扩展到一线城市对于市场的需求刺激将会更加有效。除此之外，在中共中央政治局 12 月 6 日召开的会议中指出：明年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强各类政策协调配合。因此我们预测明年房市大概率会迎来筑底反弹。

我们建议关注以下地产公司：1) 头部国企、央企，如：保利地产、华润置地等。它们的信用优势将助力其在土地拍卖和并购市场获得优势，持续的高强度拿地推盘和优秀的信用背书将让其在需求回暖之时抢占先机，进一步提升市场份额。2) 率先获得金融机构重点支持的优质房企，如：碧桂园、新城控股等。在获得金融机构大力支持之后，该类型房企的自身信用风险已经被有效稀释，未来随着资金面的改善，会再次活跃在土拍市场。



法律声明及风险提示

1. 本报告由华通证券国际有限公司（以下简称“本公司”）在香港制作及发布。华通证券国际有限公司系33年老牌券商，拥有香港证监会颁发的1/4/5/9号牌照。
2. 本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
3. 在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。
4. 本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。
5. 本公司会适时更新公司的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。
6. 本报告中的信息均来源于公司认为可靠的已公开资料，但本公司对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。
7. 在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。
8. 本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。
9. 本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华通证券研究部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。