

## 3月以来房地产重点政策评述(3.1-3.12)

### 报告摘要

#### 政府工作报告定调，稳中求进主基调贯穿全年

两会政府工作报告将稳增长放在更加突出的位置，房地产和基建作为宏观经济支柱性产业，不排除会有更大力度的“托底”政策。考虑到当前行业供需两端面临的双重风险，当下房地产政策的关键在于引导市场回归合理预期。目前，不少城市已经按照因城施策的调控方针，不同程度地放松了商品房交易的调控措施，后市有望看到更多城市跟进及政策加码，重点关注高能级热点城市的政策调整节奏。

#### 郭树清：房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转

银保监会主席郭树清表示，房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转。同时，郭树清也指出，去年以来房地产市场出现调整，这对金融业来说是好事，但也不希望房地产市场的调整太剧烈，希望能平稳些。这一论断，是对房地产金融降杠杆成果的肯定，也一定程度上向房地产市场释放了积极的信号。

#### 青岛即墨限售首“松绑”，或有望活跃市场交易

青岛市即墨区限售政策松绑，新房由原来的取得不动产权证书满5年方可交易，变更为网签后满五年即可交易；二手房从原来的拿证满五年方可交易，调整到拿证满两年即可交易。青岛即墨楼市“松绑”虽整体影响有限，但从政策释放的信号来看，有助于改善购房者预期，有望提升市场交易活跃度。今年以来已有多地放松调控，“四限”也出现松动的信号，后续其他二线城市有望跟进。

#### 新市民倾斜政策出台，或将成为政策放松的抓手

银保监会、央行近日联合印发《关于加强新市民金融服务工作的通知》。银监会首次基于新市民的表述对住房金融领域给予指引，引导金融供给向新市民倾斜，因城施策执行好差异化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款标准，提升借款还款便利度，促进新市民购房需求释放，推动楼市回暖。

#### 房屋预售与交付政策放松，房协调研房企债务情况

中国房地产业协会向部分房企发出书面调研函，摸底房企债务情况、偿债情况、资产处置进展、化解风险进展情况及在建住宅项目停工情况等。苏州出台政策，因疫情影响进度的商品房项目，在加强监管的前提下，可申请预售与交付期限延期。

#### 风险提示：政策收紧超预期，销售下滑超预期

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190521050001

## 一、政府工作报告定调，稳中求进主基调贯穿全年

3月5日，两会政府工作报告中提到，把稳增长放在更加突出的位置，22年GDP目标增长5.5%左右；继续保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；探索新的发展模式。坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求；稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

今年全国两会的首要工作目标则表述为“着力稳定宏观经济大盘”，房地产和基建作为宏观经济支柱性产业，不排除会有更大力度的“托底”政策。考虑到当前行业供需两端面临的双重风险，当下房地产政策的关键在于引导市场回归合理预期。目前，不少城市已经按照因城施策的调控方针，不同程度地放松了商品房交易的调控措施，后市有望看到更多城市跟进及政策加码，重点关注高能级热点城市的政策调整节奏。

## 二、郭树清：房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转

全国两会召开前夕，国新办就促进经济金融良性循环和高质量发展有关情况举行新闻发布会，银保监会主席郭树清在发布会上表示，2021年重点领域风险持续得到控制，地方政府隐性债务状况趋于改善，房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转。同时，郭树清也指出，去年以来房地产市场出现调整，这对金融业来说是好事，但也不希望房地产市场的调整太剧烈，希望能平稳些。

郭树清“房地产泡沫化金融化势头得到根本扭转”的这一论断，是对房地产金融降杠杆成果的肯定，目前，监管定调房地产行业风险处置已取得阶段性进展，也一定程度上向房地产市场释放了积极的信号，预计后期房地产金融政策会平稳偏支持。

## 三、新市民倾斜政策出台，或将成为政策放松的抓手

3月4日，中国银保监会官网披露，银保监会、央行近日联合印发《关于加强新市民金融服务工作的通知》。《通知》涉及住房领域，一是助力增加保障性住房供给，鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，加大保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。二是合理满足新市民购房信贷和消费信贷需求，因城施策执行好差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提

升借款和还款便利度。因地制宜强化产品和服务创新，高质量扩大金融供给，提升金融服务的均等性和便利度。

银监会首次基于新市民的表述对住房金融领域给予引导，是对《十四五规划》提及的“着力解决困难群体和新市民住房问题”的政策呼应，具体落地实施还需各地政策密切结合推动。由于收入不稳定、缺乏抵押物等原因，新市民群体在信贷领域中并非金融机构的优质客群，但该政策出台引导金融供给向新市民倾斜，因城施策执行好差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提升借款和还款便利度，能够促进3亿新市民购房需求释放，推动楼市回暖。

#### 四、青岛即墨限售首“松绑”，或有望活跃市场交易

青岛市即墨区不动产登记中心 3 月 3 日接到通知，对即墨区限售政策进行松绑，新房由原来的取得不动产权证书满 5 年方可交易，变更为网签后满五年即可交易；二手房从原来的拿证满五年方可交易，调整到拿证满两年即可交易。据悉，目前该政策已经开始执行。

青岛市成为首个出台限售“松绑”政策的城市，此番即墨楼市的“松绑”对青岛楼市整体影响有限，短期内可能并不会形成成交火热和涨价的情况，但从政策释放的信号来看，有望提升市场交易活跃度。今年以来已有多地放松调控，从普遍运用的购房补贴，公积金额度放宽、再到降首付、降利率等，再到最近的郑州允许其投靠家庭新购一套住房，和此次青岛的放宽限售时间，说明原先最为严厉的“四限”也出现松动的信号，后续其他二线城市有望跟进。

#### 五、房屋预售与交付政策放松，房协调研房企债务情况

中央层面，中国房地产业协会向部分房企发出书面调研函，摸底房企债务情况、偿债情况、资产处置进展、化解风险进展情况及在建住宅项目停工情况等。债务方面，要求房企上报债务总额及结构、2022 年到期及逾期债务情况、表外负债等。偿债方面，涉及房企可动用资金、受限资金金额及偿债缺口，以及去年下半年以来融资净流出情况等。地方层面，3月5日，苏州市发布《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长的若干政策措施》，其中涉及预售和房屋交付方面，提出因疫情影响开发建设

设进度的商品房项目，在加强预售资金监管的前提下，经综合研判后，可申请预售时间节点提前30日。因疫情影响，未交付的在建在售商品房项目，交付期限可顺延30日。

表：各省市需求端宽松政策一览

| 政策方向   | 日期   | 省市   | 政策内容                                                                                      |
|--------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 下调首付比例 | 3月4日 | 山东德州 | 首套房首付比由之前的最低30%降至最低20%                                                                    |
|        | 3月4日 | 河北唐山 | 自2022年3月15日起，二套自住房最低首付款比例由原来的不低于60%调整为不低于30%                                              |
|        | 3月4日 | 云南昆明 | 放宽首付比要求，能享受20%低首付的购房人增多                                                                   |
| 下调房贷利率 | 3月1日 | 河南郑州 | 引导在郑金融机构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 |
| 公积金政策  | 3月1日 | 广西   | 对公积金贷款额度进行调整，职工个人及家庭购买首套及首次申请住房公积金贷款，住房公积金贷款最高额度由60万元提高至70万元                              |
|        | 3月1日 | 广东中山 | 购买首套房、二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行40万元调整至50万元，两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度由现行80万元调整至90万元         |
|        | 3月1日 | 河南新乡 | 单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由30万元提升至40万元                                                       |
|        | 3月3日 | 贵州贵阳 | 持有贵阳人才服务绿卡的缴存职工，住房公积金贷款额度可在其计算可贷额基础上上浮0.5倍，最高可贷额度可在现行最高额度上上浮0.5倍至1.5倍                     |
|        | 3月3日 | 安徽宣城 | 引进人才职工家庭在本地购买新建商品房的，首次使用公积金贷款的最高限额在现有基础上增加10万元                                            |
|        | 3月4日 | 江西南昌 | 公积金贷款额度统一调增至双缴存职工80万元、单缴存职工70万元                                                           |
|        | 3月7日 | 浙江温州 | 首套房首付比例降至20%；公积金贷款调整为个人贷款最高额度65万、夫妻贷款最高额度100万，较此分别上调15万、30万                               |
| 放松限购   | 3月1日 | 河南郑州 | 对投亲养老家庭放松限购，鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房                                                     |
|        | 3月4日 | 青岛即墨 | 即墨区限售政策松绑，新房由原来的取得不动产权证书满5年，变更为网签后满五年便可交易，二手房则是拿证满两年即可交易，目前该政策已经开始执行                      |
| 人才政策   | 3月8日 | 湖南衡阳 | 人才购房补贴对象范围进一步扩大，补贴力度进一步加大                                                                 |

资料来源：Wind，太平洋研究院整理

## 六、风险提示

政策收紧超预期，销售下滑超预期

## 投资评级说明

### 1、行业评级

看好：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

看淡：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

### 2、公司评级

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

## 销售团队

| 职务      | 姓名  | 手机          | 邮箱                     |
|---------|-----|-------------|------------------------|
| 全国销售总监  | 王均丽 | 13910596682 | wangjl@tpyzq.com       |
| 华北销售总监  | 成小勇 | 18519233712 | chengxy@tpyzq.com      |
| 华北销售    | 孟超  | 13581759033 | mengchao@tpyzq.com     |
| 华北销售    | 韦珂嘉 | 13701050353 | weikj@tpyzq.com        |
| 华北销售    | 刘莹  | 15152283256 | liuyinga@tpyzq.com     |
| 华北销售    | 董英杰 | 15232179795 | dongyj@tpyzq.com       |
| 华东销售总监  | 陈辉弥 | 13564966111 | chenhm@tpyzq.com       |
| 华东销售副总监 | 梁金萍 | 15999569845 | liangjp@tpyzq.com      |
| 华东销售副总监 | 秦娟娟 | 18717767929 | qinjj@tpyzq.com        |
| 华东销售总助  | 杨晶  | 18616086730 | yangjinga@tpyzq.com    |
| 华东销售    | 王玉琪 | 17321189545 | wangyq@tpyzq.com       |
| 华东销售    | 郭瑜  | 18758280661 | guoyu@tpyzq.com        |
| 华东销售    | 徐丽闵 | 17305260759 | xulm@tpyzq.com         |
| 华南销售总监  | 张茜萍 | 13923766888 | zhangqp@tpyzq.com      |
| 华南销售副总监 | 查方龙 | 18565481133 | zhafll@tpyzq.com       |
| 华南销售    | 张卓粤 | 13554982912 | zhangzy@tpyzq.com      |
| 华南销售    | 张靖雯 | 18589058561 | zhangjingwen@tpyzq.com |
| 华南销售    | 何艺雯 | 13527560506 | heyw@tpyzq.com         |
| 华南销售    | 李艳文 | 13728975701 | liyew@tpyzq.com        |



## 研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

## 重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。