

宏观点评

地产有望实质性松动—住建部 2022 工作会议的信号

事件：2022年1月20日，住房和城乡建设部召开会议，总结2021年工作，分析形势和问题，研究部署2022年工作。

核心结论：地产、基建是稳增长最重要的抓手，二者可能迟到、但不会缺席。

1、住建部提出了2022年的5大总要求和8大重点工作，最大的增量信息是要着力“增信心、防风险、稳增长”。会议强调，2022年要着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫，并提出了“加强房地产市场调控、推进住房供给侧结构性改革、实施城市更新行动、实施乡村建设行动、落实碳达峰碳中和目标任务、推动建筑业转型升级、推动改革创新和法治建设、加强党的建设”等8项重点工作。对比住建部2021年工作会议，“增信心、防风险、稳增长”是最大的增量信息。

2、进一步明确了地产调控方向，最大变化是新增“充分释放居民住房需求潜力”，预示地产调控有望迎来实质性松动，包括限购限售限贷等政策可能的调整。

>其一，总基调上仍坚持房住不炒，不必过度解读。“加强房地产市场调控”位居2022年8大重点工作之首，具体要求延续了中央经济工作会议等一系列会议的说法，包括“坚持房住不炒，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制”等，我们认为“房住不炒”是长期原则，不论加上与否都不必过度解读，并不意味着地产政策的收紧。此外，“增强调控政策协调性精准性”属于新提法。

>其二，更注重防风险，主要指逾期交房风险。会议要求“把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线”，这里的风险特指“坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险”，对应的应是HD等企业债务违约带来的潜在交房风险。

>其三，新增“充分释放居民住房需求潜力”，预示需求端的地产调控有望迎来实质性松动。在稳增长方面，会议特别指出要“充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力；促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长”，标志着地产调控终于有望迎来实质性松动，再结合央行所提“房地产最核心的特征之一是区域性”，后续各地很可能跟随调整，包括放松限购限售、降低首付比例、调整认房认贷标准、提升公积金贷款额度、放松预售金监管等，预计Q1也有望迎来地产景气的短期拐点。

>其四，保障房重要性提升，但带动效应不宜高估。8大重点工作的第2项是推进住房供给侧结构性改革、推进保障房建设（2021年是第3项），明确2022年将筹建保障房240万套（间），这与我们此前测算的230万套（间）较为接近。再次提示，根据我们的测算：考虑到保障房筹建计划中实际上包含了存量改建、床位房间，保障房对地产投资的带动可能只有1-2个百分点（显著低于棚改），不宜高估（详见我们前期报告《对比棚改，保障房加码的实际作用如何？》）。

3、进一步明确了基建发力方向：城市更新+乡村建设+建筑业转型升级，其中，新型城市基础设施建设、城市管道老化更新改造重大工程、装配式建筑是发力重点。在稳增长方面，特别指出“充分释放新型城市基础设施建设投资需求潜力”；“实施城市更新行动”也位居位列8大重点工作第3位（去年是首位），指向今年城市更新仍是重点。会议特别强调了“组织推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程”。再次提示，2022年“旧改”增量拉动可能有限，地下管网将是基建投资的一大发力重点（具体请参考专题报告《2022年基建大概率高增，有哪些发力点？》）。此外，会议还要求“大力发展装配式建筑，2022年新建建筑中装配式建筑面积占比达到25%以上”。

4、总体看，不要低估国家稳增长的决心和力度，地产、基建是最重要的抓手，二者可能迟到、但不会缺席。我们继续提示：房地产实质性松动可期，2022年基建增速有望超预期高增至8%左右甚至更高，要高度关注地产、基建等稳增长链条的投资机会。2021年下半年以来，地产景气明显下行，12月地产投资当月平均增速更是跌至-3.0%的低位，同期基建投资也持续低迷，下半年平均增速仅0.6%左右，二者是经济下行压力明显加大的重要原因。面对“三重压力”，要实现稳增长的硬要求，地产基建发力是必选项。随着近期降息落地、各部委工作会议、各地两会召开，地产和基建有望加速发力，建议高度关注地产、基建等稳增长链条的投资机会。

风险提示：疫情演化、政策力度、外部环境等变化超预期

作者

分析师 熊园

执业证书编号：S0680518050004

邮箱：xiongyuan@gszq.com

研究助理 杨涛

执业证书编号：S0680120070018

邮箱：yangtao3123@gszq.com

相关研究

- 1、《不要低估稳增长的决心和力度—降LPR的5点理解》2022-01-20
- 2、《紧盯预期差—2021经济全面回顾与2022展望》2022-01-17
- 3、《稳增长进度跟踪第1期：已开始了》2022-01-09
- 4、《2022年基建大概率高增，有哪些发力点？》2022-01-05
- 5、《对比棚改，保障房加码的实际作用如何？》2021-12-14
- 6、《不寻常的纠偏—逐句中央经济工作会议》2021-12-11

图表 1: 近期地产政策趋于松动

时间	会议/文件/部门	主要内容
2022/1/20	2022年全国住房和城乡建设工作会议	防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。
2022/1/18	国新办2021年金融统计数据新闻发布会	关于房贷政策，邹澜表示，还是会按照房子是用来住的、不是用来炒的定位，根据长效机制的安排，保持基本稳定。根据稳地价、稳房价、稳预期的总体要求， 稳预期首先就是政策预期要稳。
2022/1/16	发改委《关于做好近期促进消费工作的通知》	《通知》提到， 促进住房消费健康发展。 加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022/1/15	国务院金融统计数据发布会	人民银行将认真贯彻落实十九届五中全会、中央经济工作会议部署， 坚持“房住不炒”定位，租购并举，因城施策， 保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度， 加大住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。
2022/1/4	人民银行上海总部2022年货币信贷工作会议	要继续稳妥实施房地产金融审慎管理。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强预期引导， 各商业银行要进一步优化信贷结构，提升服务实体经济的能力，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。
2021/12/27	央行工作会议	会议要求，2022年继续按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的方针，稳妥有序做好重点机构风险处置化解工作，发挥存款保险制度和行业保障基金在风险处置中的作用。 稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。
2021/12/13	央行：稳妥实施好房地产金融审慎管理制度	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度， 加快完善住房租赁金融政策体系，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2021/12/10	银保监会党委传达学习中央经济工作会议精神	会议要求，坚持“一企一策”“一地一策”处置高风险地方中小金融机构，将风险处置与深化改革、推动高质量发展结合起来。 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，加大对长租房市场、保障性住房建设金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。
2021/12/10	中央经济工作会议	要坚持 房子是用来住的、不是用来炒的 定位，加强预期引导，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地满足购房者的合理住房需求， 因城施策，促进房地产业良性循环、健康发展。
2021/12/6	中央政治局会议	会议强调，明年经济工作要稳字当头、稳中求进。要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， 促进房地产业健康发展和良性循环。

资料来源：中国政府网，国盛证券研究所

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本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客户。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在10%以上

国盛证券研究所

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_36400



云报告
https://www.yunbaogao.cn