

宏观跟踪报告

报告日期：2022 年 09 月 30 日

楼市组合拳发力

核心观点

近日各大部委连续出台政策组合拳，分别为换购住房的个税退税激励和针对房价下跌城市的首套房利率下调，重在支持刚需：前者重点鼓励合理的改善性住房需求，后者重在支持首套房。我们认为近期的地产政策组合拳有望增强销售数据修复的可持续性，后续应持续关注国庆期间的地产销售情况，如果持续向好有望进一步改善居民预期。

□ 坚持房住不炒，重在支持刚需

“房住不炒”是当前地产政策的核心方针。7 月政治局会议指出：“要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。”在“房住不炒”的核心方针下，地产政策的抓手重在支持刚需和保交楼。近日，各大部委连续出台政策组合拳，分别为换购住房的个税退税激励和针对房价下跌城市的首套房利率下调，重在支持刚需。

□ 个税退税激励最明显

9 月 30 日财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（以下简称“新政”），在此新政下 2023 年末前符合条件的居民换购住房可享受个税退税优惠。我们认为“新政”指向明显，重点鼓励合理的改善性住房需求，预计将对全国尤其是换购需求最强的一二线城市的地产销售起到有力的拉动作用。“新政”同样符合“房住不炒”背景下的地产政策基调，9 月 28 日，国务院总理李克强主持召开稳经济大盘四季度工作会议，也明确提出“支持刚性和改善性住房需求”。

根据此前规定，个人出售住房需按交易总额的 1%或买卖价差的 20%缴纳个人所得税（个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房的情况除外）。在“新政”下，2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日间出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

□ 首套房利率下调下限针对房价下跌城市

9 月 29 日，人民银行、银保监会发布通知，对于 2022 年 6-8 月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在 2022 年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限，这是继今年 5 月 15 日下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限 20 个基点后，一次因城施策的按揭贷款利率放松。本次政策针对房价下跌城市，作为楼市组合拳之一，与上述换购住房个税退税政策形成有效合力。

经我们梳理，70 大中城市中，符合条件的城市有天津、石家庄、大连、哈尔滨等共计 23 个，其中多数为三、四线城市。由于这些城市前几个月新房价格环比、同比均在回落，居民购房情绪普遍低迷，放开首套按揭利率下限有助于改善居民预期、释放刚需动能。

2022 年 9 月 30 日，央行公告称自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%，第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。我们认为首套公积金贷款利率下调也是配合商贷利率的调整，共同拉动居民购房意愿，公积金贷款在总购房贷款中占比小于商贷，其影响或弱于商贷利率调整。公积金贷款业务为银行表外业务，是指银行接受住房公积金中心委托，以住房公积金为资金来源，向缴存住房公积金的职工发放的，定向用于购买、建造、翻新、大修自有住房的专项住房消费贷款，因此在金融数据上公积金贷款数据计入社融的委托贷款项目，但伴随投放的商贷计入银行表内按揭贷，两者均有助于拉动金融数据。

分析师：李超

执业证书号：S1230520030002

lichao1@stocke.com.cn

分析师：孙欧

执业证书号：S1230520070006

sunou@stocke.com.cn

分析师：林成炜

执业证书号：S1230522080006

linchengwei@stocke.com.cn

相关报告

1 《9 月 PMI：9 月经济数据或超市场预期》 2022.09.30

□ 后续关注地产销售修复情况

在系列新政的支持下，后续需重点关注地产销售的修复情况。从高频数据来看，30大中城市地产销售面积自9月12日触底后持续修复，截至9月29日单日销售面积已上至95.4万平方米，是6月末以来的最高水平。我们认为近期的地产政策组合拳有望增强销售数据修复的可持续性，后续应持续关注国庆期间的地产销售情况，如果销售持续向好有望进一步改善居民预期。

□ 近期地产债违约概率低

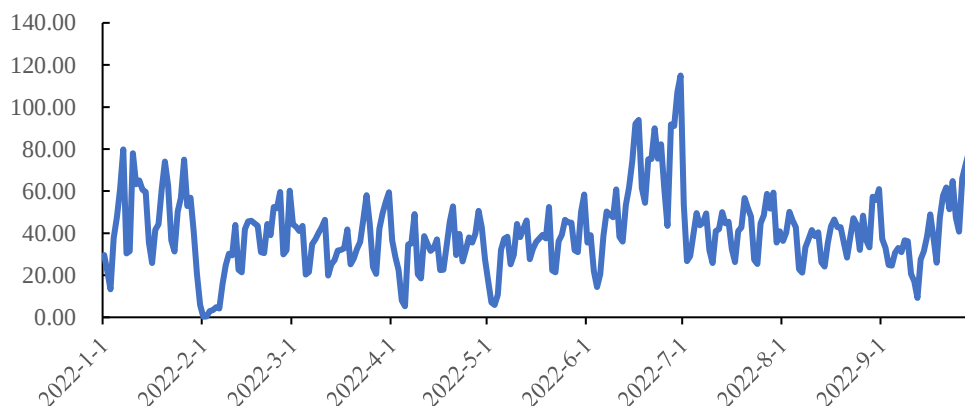
我们认为，近期各项维稳政策发力，地产债违约概率较低。一方面，央行短端流动性维持合理充裕；另一方面，政策维稳信号也持续强化：今年5月，监管支持5家优质房企境内发债，主要采用配套发行信用风险缓释凭证（CRMW）和信用违约互换（CDS）等信用保护工具；8月19日，交易商协会召开民营房企座谈会，探讨通过中债增进公司增信支持的方式支持其发债融资，8月末至今，几家头部民企地产公司的中债增全额担保中票已经相继发行。我们认为中债增信为民营房企提供担保增信支持，传递了积极维稳的政策意图。

□ 风险提示

地产停工停贷情况超预期；居民购房需求不及预期

1.重要图表

图1：30大中城市地产销售面积自9月中旬起拐头向上（万平方米）



资料来源：Wind，浙商证券研究所

图2：2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市（共计23个）

	当月同比			当月环比		
	2022-06	2022-07	2022-08	2022-06	2022-07	2022-08
天津	-2.4	-3.5	-4.2	-0.2	-0.6	-0.4
石家庄	-3.1	-3.6	-3.7	-0.2	-0.3	-0.5
大连	-1.5	-2.2	-3.0	-0.3	-0.1	-0.2
哈尔滨	-6.8	-7.0	-7.2	-0.6	-0.2	-0.5
武汉	-2.9	-3.7	-5.3	-0.4	-0.2	-1.3
贵阳	-1.3	-2.1	-2.2	-0.2	-0.3	-0.1
昆明	-2.9	-2.8	-2.8	-0.2	-0.5	-0.4
兰州	-3.3	-4.2	-5.0	-0.5	-0.6	-1.0
秦皇岛	-6.0	-6.4	-6.4	-1.0	-0.6	-0.5
包头	-3.7	-4.0	-4.7	-0.4	-0.1	-0.6
温州	-1.3	-2.5	-3.1	-0.6	-0.7	-0.4
安庆	-2.7	-3.6	-4.0	-0.4	-1.0	-0.4
泉州	-1.9	-3.0	-4.2	-0.6	-0.5	-1.0
济宁	-1.4	-2.4	-3.2	-0.4	-0.3	-0.8

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_46800

