



成都住建新政点评：成都新政加大信贷支持 完善差异化资金监管



事件：

11月23日，成都市住房和城乡建设局发布《关于精准应对疫情冲击全力实现年度目标的通知》，出台12条促进企业稳产满产措施，其中指出要促进房地产平稳健康发展，主要涵盖四点：提高房地产审批效率、鼓励项目加快上市销售、提高预售资金监管使用效率、协调金融机构加大支持力度。

点评：

成都协调加大房企和购房者信贷支持，成为首个协同央行两维护政策城市。本次成都新政指出，要促进房地产平稳健康发展，并将协调金融机构增加房地产信贷投放额度，加快发放速度，保障房地产企业和刚需购房人群的合理资金需求，给予重点企业开发贷款展期、降息。上述措辞显示成都政府对房企和购房者合理信贷需求的明确支持态度，并提到“给予重点企业开发贷款展期、降息”，将有效减轻房企偿付压力，更显关怀程度。此外，从今年9月开始，央行于9月24日、9月29日、10月15日、10月20日、11月19日，已连续5次强调“房地产两维护”（即：维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益），并在最近三次表述中增加了金融部门将积极配合住建部和地方政府执行“房地产两维护”，本次成都政策中“政府协调金融机构”与央行表态中“金融部门配合地方政府”形成政策呼应及协同，成都也成为了首个协同央行两维护政策城市，我们预计后续或将有更多的城市学习成都政策，协同央行共同执行“房地

产两维护”。

成都预售资金监管放松，并通过企业信用评定实现差异化预售资金监管。1) 本次成都新政指出企业信用等级为 A 级及以上的，可使用外地银行保函替代相应下浮的监管额度；20 年 5 月，成都政府将房企按信用量化分值分为 A (A++/A+/A)、B、C、D 四等六级，针对不同企业实施预收款监管比例调整等激励或惩戒；20 年 12 月，成都政府明确根据企业信用等级监管额度上浮 40%-下浮 40%不等，A++/A+/A 级、且能提供银行保函的企业监管额度分别下浮 40%/20%/10%；成都通过企业信用评定实现差异化预售资金监管。2) 本次新政指出在项目主体结构工程完成四分之三以及结构封顶节点，预售资金支取比例上限可提高 5%，提高后住宅项目可支取比例分别达 45%/55%；项目并联竣工验收备案后，预售资金支取比例可达到 95%，核心节点预售资金支取比例均有所提升，鼓励房企加快项目施工进度，也有效减轻房企资金压力。3) 此外，本次新政还指出将规范节点支取审核流程，进一步压缩办理时限，5 个工作日内完成审核，有利于房企提升资金使用效率。

政府提升审批效率，鼓励项目加快上市，信用激励下预售资金监管差异化支持。新政指出要提高房地产审批效率，强化并联审批，统一市区两级办事流程，实行价格指导、预售许可、开盘销售等全流程限时办结，将总体审批时限压缩三分之一以上；同时鼓励项目加快上市销售，建立房地产项目上市调度机制，全面梳理年内可达到预售条件的房地产项目，建立

清单逐一进行服务指导，对在土地出让合同约定的销售时限内提前上市的项目予以信用激励。通过压缩审批流程，加快房企周转速度，提升资金使用效率，并通过鼓励项目加快上市销售、并以对于优质房企以信用激励再实现预售资金监管放松差异化支持，总体实现优质房企加快销售资金回笼、降低预售资金监管占压、提升资金使用效率。

投资分析意见：成都新政加大信贷支持，完善差异化资金监管，维持“看好”评级。当前房地产行业处于下行阶段，持续的供给端高压政策，房企资金链压力快速提升，房企补库存意愿也快速走弱，导致拿地、开工、投资显著下行。但近期，高层联合发声做好金融风险防控，央行接连强调“两维护”，表明政府有意维稳房地产行业，资金端已逐步出现宽松迹象，行业调控政策正常化修复开启，同时考虑到目前行业加速出清后的格局优化，利好于国企龙头+绿档民企。我们维持房地产板块“看好”评级，推荐：
A股：保利发展、新城控股、金科股份、招商蛇口、金地集团、万科A；H股：龙湖集团、华润置地、旭辉控股、中海外发展、融创中国、碧桂园，关注：新城发展、宝龙地产；并维持物业管理板块“看好”评级，推荐：
碧桂园服务 华润万象 新大正 旭辉永升 保利物业 中海物业 绿城

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_29998

