



对12月6日央行宣布全面降准 的点评：全面降准对“杠杆稳 健型”民企地产更为利好



事件：12月6日，央行宣布全面降准0.5个百分点，释放长期资金1.2万亿元。人民银行官网12月6日消息，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，人民银行决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%，此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

点评：全面降准释放1.2万亿资金，边际对“杠杆稳健型”民企地产更为利好。1) 9月28日我们提出“央行会议定调房地产‘两维护’，四季度行业流动性紧张情况将得到修复，居民按揭贷款边际回暖持续，竣工端将持续保持较高增速，利于维持较高的结算水平；央行定调有助于修复资本市场对房地产行业的过度悲观预期”。详见外发报告20210928《央行定调“双维护”，房地产市场悲观情绪持续修复——对9月28日房地产板块大涨的点评》。

2) 10月16日我们提出“从投资的角度和语境进行表述，我们认为恒大事件属于‘ α 风险’（个体性风险）且已充分暴露，而我国房地产行业的整体系统性‘ β 系数’（行业的整体发展情况）仍维持健康稳定，单独/零散/可控的‘ α 风险’并不会对房地产行业整体‘ β 系数’造成过度影响”。详见外发报告20211016《央行释疑“ α 风险”，房地产市场悲观情绪进一步修复——对10月15日央行三季度金融统计数据新闻发布会的点评》。

3) 10 月 23 日我们提出“房地产税改革试点，将发挥财产税‘调节收入分配，促进社会公平，增加持有成本，打击炒房囤房’作用，让‘炒房者’知难而退；房地产税试点地区购房限制措施，也将随着房地产税征收推进正常化而逐步弱化，使房地产供给和需求回归正常，减少购房交易摩擦，让‘住房人’心愿得偿”。详见外发报告 20211023《让“炒房者”知难而退，让“住房者”心愿得偿——对 10 月 23 日全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点的点评》

4) 11 月 10 日我们提出恒大集团“ α 风险”修复进入执行阶段，资本市场悲观预期将进一步缓解，房地产行业流动性紧张情况将持续修复，开发贷和按揭贷将持续回暖，重申推荐经营能力、品牌优势、信用优势、产品美誉等综合实力较强的龙头房企。详见外发报告 20211110《“ α 风险”修复进入执行阶段，龙头房企配置价值凸显——对 11 月 10 日房地产板块大涨的点评》

5) 此次央行全面降准 0.5 个百分点，释放长期资金约 1.2 万亿元，利于房地产行业流动性的进一步修复，开发贷与按揭贷将持续回暖，支持居民合理购房需求，支持“杠杆稳健”房企的合理资金需求，从而维护房地产市场健康发展和良性循环。

投资建议：央行 9 月 24 会议定调“两维护”，10 月 15 日释疑“ α 风险”暴露和“ β 系数”健康稳定；房地产税试点利于降低开发和购房环节的税收压力，试点地区购房限制措施有望逐步退出，恒大集团的“ α 风

险”修复已进入执行阶段；四季度以来房地产行业流动性持续修复，预计开发贷和按揭贷将持续回暖，此次央行全面降准 0.5 个百分点，释放长期资金 1.2 万亿元，中央政治局会议提出房地产市场健康发展和良性循环，我们认为资本市场对房地产板块的悲观预期将进一步缓解，在重申看好综合实力较强的龙头房企的同时，我们认为全面降准的资金释放，边际上对“杠杆稳健型”民企地产更为利好。重点推荐万科 A/万科企业、保利发展、中国金茂、新城控股；建议关注金地集团、招商蛇口、融创中国、中国海外发展、华润置地、龙湖集团、金科股份。

风险分析：全球通胀预期推升对地产开发成本、新冠疫情影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”叠加债务集中偿还期，部分房企或出现信用违约。

关键词：恒大 疫情

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_30698

