



房地产开发行业重大事件快 评：政策积极信号更加明显



事项：

[中 Ta 共 bl 中 e_央 Su 政 m 治 m 局 ary1]2 月 6 日召开会议，会议强调，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。同时，中国人民银行决定于 2021 年 12 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，共计释放长期资金约 1.2 万亿元。

评论：

政策积极信号更加明显

自 9 月以来，监管层针对房地产行业密集发声，政策基调逐渐软化。12 月 6 日，中共中央政治局会议强调，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。我们认为，此次会议传递出的政策积极信号更加明显：①此次会议重提满足购房者的合理住房需求，上次类似表述则要追溯到 2015 年；②首次提出促进房地产业良性循环，关注点着眼房企。

房地产行业当前面临需求端持续低迷、供给端融资困难的双重困境，2015 年后成为主流的快周转模式的弊端迅速显现，并呈现逐渐蔓延的趋势，土地市场受此影响持续冷清，地方政府财政压力增加。展望明年，地产投资、开工、销售等均面临压力，并有可能拖累经济增长。

此次会议表态要促进房地产业健康发展和良性循环，说明监管层不仅

关注房地产市场的平稳发展，同时也开始关注房地产企业当前面临的巨大压力。同日，央行下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，共计释放长期资金约 1.2 万亿元。

我们认为，未来政策对房地产行业进行适度托底已是明牌，叠加此次降准对行业带来的合理流动性，未来政策将在供需两端同时发力，需求端按揭额度有望更加宽松，供给端融资更趋正常化，行业流动性有望边际转好。

降准释放的信贷资金尽管多数并不会直接流入房地产，但信贷的边际宽松亦有望增加银行涉房贷款总量，同时地产链融资的好转也在一定程度上能够降低“烂尾”风险。结合中央政治局“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”的最新表态，我们认为地产政策自 9 月底“纠偏”后，友好程度将进一步加码，地产行业有望“否极泰来”。

投资建议：积极布局优质龙头

我们认为，当前政策积极信号更加明显，供需两端流动性有望边际宽松。目前销售持续降温，行业基本面仍在下行，政策传导仍需时间，当前时点经营稳健、财务健康的龙头房企由于手头现金相对宽松，既能抓住土地市场机会修复利润表，又能获得金融机构认可保障融资，将充分受益。阵痛结束后的后危机时代三条投资主线值得关注，主线一：阵痛期后的行业变革，推荐保利发展、金地集团、华润置地、龙湖集团；主线二：长久

期业务更加受到重视，推荐保利物业、碧桂园服务、旭辉永升服务、融创服务、新城控股；主线三：精品房企的价值重估，随着行业摆脱异化的快周转，增速下降的同时，结构分化加剧，具备较强的产品力和品牌美誉度的精品企业，有望迎来价值重估。

风险提示

基本面下行超出市场预期，政策基调再现收紧。

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_30807

