



房地产行业：菏泽下调首套房 首付比例点评：需求侧如期放 松 后续政策博弈仍有空间



事项:

财联社 2 月 17 日电, 根据相关消息称, 山东菏泽工行、建行、农行自 2 月 14 日起, 名下无住房且无个人住房贷款记录的购房者, 首付比例可执行 20%。另外根据菏泽农行信贷人士表示, 除上述首套房首付比例的确已由 30% 下调至 20% 外, 首套房、二套房房贷利率分别由去年年末的 5.95%、6.14% 下调至 5.6%、5.95%。

国信地产观点: 1) 菏泽下调首套房首付比例, 需求端政策如期放松; 2) 此次菏泽政策放松释放信号意义重大, 利于稳定市场预期; 3) 预计后续将有更多城市跟进, 将一定程度上缓解三四线城市的下行压力; 4) 基本面企稳回升仍然需要时间, 后续政策博弈仍有空间。

评论:

菏泽下调首套房首付比例, 需求端政策如期放松根据相关消息称, 山东菏泽工行、建行、农行自 2 月 14 日起, 名下无住房且无个人住房贷款记录的购房者, 首付比例可执行 20%。菏泽成为本轮市场下行周期中第一个下调首套房首付比例的城市。

除菏泽外, 近期已有多地出台了房贷政策的放松, 例如:

1 月 12 日, 北海市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》, 明确降低公积金贷款的首付比例, 将缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的最低首付款比例由 60% 下调至

40%；1月18日，自贡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金政策相关问题的通知》，放宽了住房套数认定政策，实行“只认贷不认房”的认定标准。

除菏泽、北海、自贡放松房贷政策外，青岛、宁波、济南、马鞍山、吉林、南宁等地均已出台公积金政策宽松、住房补贴等支持性政策，需求端政策如期放松。

释放信号意义重大，利于稳定市场预期

根据央行与银监会 2016 年发布的《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

进入 2022 年，销售景气度的低迷仍未见改善，单月同比降幅持续扩大，1 月单月，300 城住宅销售面积为 3216 万平方米，环比-30%，单月同比-44%，百强房企全口径销售额为 5849 亿元，单月同比-41%，较上期降幅扩大了 4.7 个百分点。

此前由于市场需求较为充足、银行房贷额度限制等因素影响，菏泽一直执行 30%的首套房首付比例。当前市场需求持续下行，贷款业务承压，

此次下调首套房首付比例至 20%，符合监管层规定，释放信号意义重大，利于稳定下行周期中的市场预期。

预计后续将有更多城市跟进，将一定程度上缓解三四线城市的下行压力此次菏泽出台放松政策释放信号意义重大，预计后续将有更多压力较大的三四线城市跟进，且将围绕“托底”和“纠偏”

方向进行。后续若有更多三四线城市跟进放松，将一定程度上缓解三四线城市房地产市场的下行压力。但由于市场信心不足、需求过度透支等制约因素仍然存在，基本面企稳回升仍然需要时间，我们预计政策宽松仍将持续，后续政策博弈仍有空间。

投资建议：需求侧如期放松，后续政策博弈仍有空间菏泽此次下调首套房首付比例，需求端政策如期放松，释放信号意义重大。如前所述，我们认为后续政策博弈仍有空间。中短期看，布局三四线城市较多的二线龙头房企将更加受益，推荐新城控股。中长期看，随着快周转模式退出历史舞台、房企远期资产负债表的修复，经营稳健、综合实力突出的龙头房企将持续受益，推荐保利发展、金地集团。此外，物管龙头公司未来有望受

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_37439

