



房地产开发板块大涨点评：积极信号明显释放 多城市首套房贷首付比例下调



事件

2月18日，房地产开发板块盘中拉升明显，板块个股掀起涨停潮，其中，泰禾集团、黑牡丹、新华联、渝开发等纷纷涨停，金科股份上涨8.41%，滨江集团、新城控股、金地集团、保利发展等纷纷上涨5%以上。

点评

除了山东菏泽，全国已经有一些城市降低了首套房贷利率及首付比例，重庆、赣州部分银行将首套房贷首付比例降至20%。山东菏泽多家大行已经下调首套房按揭贷款首付比例。各家银行对名下有无住房、有无住房贷款记录、是否已经结清贷款的首付比例进行分级执行，执行的首付比例在20%-40%之间。

此次调整释放积极信号较为明显，各地积极响应。通过各地各类政策激活居民合理住房消费需求。本次山东菏泽率先降低首套房按揭首付比例，对于提振整个市场信心有积极作用。

此轮调整城市均为非“限购”城市，是由当地地方住房、金融职能部门根据因城施策原则共同决定调整。从房地产贷款首付比例政策看，由之前三成首付下降到此次二成首付是刺激市场需求，鼓励居民贷款买房行为。

从市场看来，随着2021年12月政策底的出现，市场成交底部也逐渐显现。无论按揭、并购贷款，还是保障性租赁住房贷款，都出现了较强的正向反馈。预计未来，从中央到地方还会有政策陆续出台，刺激市场需求

侧实质性改善，逐渐形成政策合力，为房地产行业构成稳定健康的上行空间，包括改善非热点城市以往的过度纠偏。

个股方面，首套房贷首付比例下调政策执行城市的龙头房企将受益。渝开发所拥有的土地开发项目主要集中在重庆市内，是重庆本土拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质的龙头房企。如果此次重庆落实执行首套房贷首付比例下调至 20% 的新政，公司收益预期提升，并在后市有继续上涨的动能。

2022 年以来，顶层政策不断出台刺激房地产市场活力。LPR 双降有助于缓解房地产市场压力。五年期 LPR 的下降是对房地产调控克制的放松，此次主要是针对需求端，对于刚需购房者而言，或可节省贷款成本，同时提振市场信心，稳定并缓解了房地产市场压力，有助于更好满足居民合理的住房需求，更好地实现“房住不炒”和“共同富裕”。

房地产行业至暗时期已过，优化财务结构方能行稳致远。打开增量融资的渠道，才能改善企业的流动性问题。政策重视及时托底，避免系统性金融风险蔓延，避免市场硬着陆，龙头开发企业的集中度也会进一步提升，资金周转困难的中小房企将逐渐被挤出市场。企业最重要的还是保持企业内部的健康高质量的财务结构和杠杆比例，否则再次遇到强监管企业将再次出现踩踏式信用违约风险。

风险提示

提示一：房地产调控力度超预期。

提示二：销售下滑幅度超预期。

关键词：涨停

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_37447

