



# 房地产行业快评报告：预售 资金监管制度改善



## 行业核心观点

房地产行业相关利好政策逐渐扩大，因城施策下供需求两端仍有较多边际利好政策值得期待。政策端持续改善，行业基本面驻底，看好财务表现稳健的高信用类房企以及物业管理板块，利好政策的不断叠加，受益房企逐渐由高信用类房企向民营房企辐射。

### 投资要点：

核心内容：2月10日，21世纪经济报道，近日相关部门下发了关于城市商品房预售资金监管的相关意见。（1）该文件与1994年发布的《城市商品房预售管理办法》中的相关规定最大不同之处在于明确对预售资金的规定进行了全国统一，进而有利于规范预售资金的使用，夯实地方相关部门的监管责任；（2）最新文件明确预售资金监管额度由市、县级住房城乡建设部门根据项目合同、工程造价等核定，以确保项目竣工所需资金，达到监管额度之后的剩余资金则可以由房企提取使用；（3）项目预售款包括定金、首付款、购房款等，均需全部存入预售资金监管账户，确保专款专用于项目建设、施工款等相关支出；（4）而对于预售款的拨付进度，文件明确要根据工程建设进度来进行，具体由住房城乡建设部门确定。同时，新文件要求加强信息共享，商业银行按照三方监管协议加强账户监测，定期和住建部门做好对账。

房地产行业相关利好政策逐渐扩大，供需求两端仍有较多边际利好政策值得期待：（1）该政策有利于对部分地方政府预售资金的过度监管的问

题进行一定程度的矫正，有利于帮助一些资金面临困难的房企缓解资金流状况；(2) 在“稳增长”的宏观背景下，房地产行业相关政策持续边际改善，由融资端的支持按揭贷款到并购贷款、保障性租赁住房相关贷款不纳入集中度管理制度，再到预售资金监管制度纠偏，行业利好政策逐渐向各方面扩大；(3) 因城施策下，供需求两端仍有较多边际改善利好政策值得期待，包括近期部分城市出台的公积金相关政策等，后续房贷利率继续下调也值得期待；

政策持续改善，基本面驻底，受益房企逐渐由高信用类房企向民营房企辐射：当前行业基本面仍处于驻底阶段，1月百强房企销售数据显示行业整体销售仍然表现较差，1月居民中长期贷款数据明显不及去年同期，也进一步印证当前房地产行业需求端仍然较弱，政策仍处于持续改善中，我们看好财务表现稳健的高信用类房企以及物业管理板块，利好政策的不断叠加，对于受益房企将由高信用类房企向民营房企辐射。

风险因素：政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

**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\\_37614](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_37614)

