



房地产行业：对 2 月 24 日国家 住建部新闻发布会的点评：提升 改善型购房的信贷支持 满足合 理的改善型购房需求



事件：2月24日，国家住建部召开新闻发布会，提出满足合理的改善型需求。2月24日，国家住建部召开新闻发布会。住建部部长王蒙徽在会上表示，今年将保持房地产市场平稳运行，保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性和协调性。继续稳妥实施房地产长效机制，保障住房的刚需，满足合理的改善性需求，促进房地产业良性循环和健康发展，努力稳地价、稳房价、稳预期。

点评：改善型购房的合理需求提升，但资金缺口较大，信贷支持力度有望提升。1) “多孩政策” + “父母同住”，改善型购房的合理需求提升明显。2021年8月20日，全国人大常委会通过了关于修改人口与计划生育法的决定，修改后的人口计生法规定，一对夫妻可以生育三个子女。2021年11月18日，中共中央、国务院通过《关于加强新时代老龄工作的意见》，提出“研究制定住房等支持政策，完善阶梯电价、水价、气价政策，鼓励成年子女与老年父母就近居住或共同生活，履行赡养义务、承担照料责任”。在“多孩政策” + “父母同住”的政策导向下，居民的改善型购房需求提升明显。

2) 当前个人住房贷款 90%以上用于支持首贷，改善型购房信贷支持有望提升。1月6日，银保监会在新闻发布会上发布的数据显示，截至2021年11月末，个人住房贷款中 90%以上用于支持首贷房（即用于支持改善型购房的个人住房贷款比例不到 10%）。央行数据显示，截至2021年末我国个人住房贷款余额为 38.3 万亿人民币，其中用于支持改善型购房的贷款

约为 3.8 万亿元。

当前，部分城市的改善型购房首付比例较高，导致房屋置换的资金缺口较大。我们在前期报告中提出“过高的二套首付比例导致改善型客户无法通过出售目前自有房屋而筹集到足够的首付款，大幅压制改善型需求，一线和热点二线的改善型购房需求存在集中释放的可能。

根据我们对上海典型家庭的改善型购房模型测算，当前上海符合“满五唯一”的普通家庭，如想从二房（90 m²）改善为三房（135 m²），按上海商品住宅（非保障性）的中等假设价格、6M 滚动平均价格涨幅和 70% 首付比例测算，资金缺口约为改善（三房）购房总价的 35%，家庭年均储蓄需求约为 49 万元；如首付比例下降至 50%，则家庭年均储蓄需求将下降至 22 万元，将大大减轻居民改善型购房的资金缺口压力，也利于提振居民日常消费。

投资建议：1) 2022 开年以来，多方释放资金面积极信号，5 年期 LPR 下调 5bp，保障房贷款不纳入集中度管理，商品房预售监管资金新办法结构性纠偏，各大行提供并购融资支持，“α 风险”修复进入执行阶段，房地产行业流动性持续舒缓。2) 我们认为行业流动性舒缓的同时，房地产金融审慎管理和“去杠杆”的趋势仍将继续深化，部分前期过度激进房企的“α 风险”仍有暴露可能，但我国房地产市场“β 系数”健康稳定的总体趋势不会改变。坚持“杠杆适度、稳健经营、品质立身、有序发展”的优质房企将迎来“有序竞争”的发展机遇，逐步引领我国房地产行业向“利润

合理化、管理精细化、产品优质化、施工绿色化”迭代升级；住建部提出“满足合理的改善型购房需求”，改善型购房信贷支持力度有望提升。3) 近期，资本市场对房地产板块信心提升明显，板块迎来“开门红”，优质龙头房企表现出色。

重点推荐万科 A/万科企业, 中国金茂、新城控股; 建议关注保利发展、金地集团、招商蛇口、中国海外发展、华润置地、龙湖集团。

风险分析：全球通胀预期推升地产开发成本、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：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_38219

