



# 房地产行业动态点评：打响 “认房又认贷” 放松第一枪



郑州释放更强维稳信号，地方政府更多需求端政策仍值得期待 3月1日，郑州市人民政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，推出19条措施托底市场。其中，最值得关注的是对“认房又认贷”的放松。此外，郑州还推出购房补贴、亲属投靠允许新购一套住房、降低房贷利率、推行货币化安置、降低土拍保证金、延长出让金缴纳期限等多项政策组合拳。郑州放松“认房又认贷”释放了更强的维稳信号，我们预计有助于地产需求企稳，同时地方政府更多需求端政策仍值得期待。

2021下半年以来郑州面临楼市、地市双重压力结合中指院和国家统计局的数据，21下半年以来郑州存在明显的“以价换量”现象，房价下行压力较大。21H2 郑州商品房销售面积同比+6.9%，但销售金额同比-14.2%；二手房销售面积同比+5.0%，但销售金额同比-7.7%；新房和二手房价格指数均从21年8月起环比持续下跌。土地市场表现更为惨淡，21H2 土地出让金同比-43.1%，21下半年以来月度土地溢价率从未超过3%，处于历史最差水平。

郑州成为本轮因城施策中首个在按揭贷款层面放松“认房又认贷”的城市。郑州自2016年12月后执行严格的“认房又认贷”，拥有1套住房或有贷款记录的家庭，均执行二套房贷款政策，首付比例60%。本次调整后，拥有1套住房但已结清房贷的家庭，再次购房首付比例可由60%降至30%，并执行首套房贷款利率，即“认贷不认房”。去年底至今多个城市公积金贷款取消“认房又认贷”，而郑州成为本轮因城施策中首个在按揭贷款层

面放松“认房又认贷”的城市。

稳增长目标之下，地方政府更多需求端政策仍值得期待回顾上轮周期，14年9月央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，在全国层面恢复“认贷不认房”。15年3月央行、住建部、银监会进一步发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，将拥有1套住房且房贷未结清的家庭首付比例下调至40%。“认贷不认房”能够降低购房门槛和提升杠杆，带来了15年后的持续牛市。而在市场复苏并逐步过热后，16-17年部分重点城市重启“认房又认贷”。本轮暨菏泽降低首付比例并出现城市跟进之后，郑州放松“认房又认贷”又释放了更强的维稳信号，我们预计有助于地产需求企稳，同时地方政府更多需求端政策仍值得期待。

地产板块行情有望从央企国企适度向部分民企扩散购房门槛下降、预售资金监管纠偏以及稳增长目标下房贷额度和利率、地产需求端政策的持续改善，有望使得地产基本面加速企稳，这将使得开发和物管板块行情有望从央企国企适度向部分民企扩散。重点推荐 1) A 股开发：

金地集团、万科 A、新城控股、金科股份、滨江集团等；2) 港股开发：华润置地、龙湖集团、中国海外发展、旭辉控股集团等；3) 物管公司：碧桂园服务、招商积余、旭辉永升服务、中海物业、新大正等；4) 转型房企：

华联控股、鲁商发展等。

风险提示：疫情发展不确定性；行业政策风险；行业下行风险；部分

房企经营风险。

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\\_38973](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38973)

