



1 月房地产政策点评：差别 化房贷政策继续加码 降息 周期延续



近日，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

点评

该政策是 9 月底出台“阶段性调整差别化住房信贷政策”的延续，也是扩大了刺激房地产销售端的力度，符合我们预期。但对于实现明年经济稳定增长的要求，该政策力度仍然不足，未来还会继续有总体大幅降息的空间。

我们认为除了降息（无论是结构性还是全面性）之外，尽快平复市场利率、取消限购限贷政策、进一步降低首套比例和公积金贷款利率、加大商业银行放款窗口指导等。同时加大改革力度，以效率优先大刀阔斧地进行推进市场化，把握房地产周期留给我们这几年改革窗口，否则可能造成后续再改革难度加大，央行或可能通过 QE 进行不良资产的处理等。

我们再回顾一下在《2023 年房地产展望》中的观点：展望 2023 年，面对房地产后周期以及房价持续下跌趋势，我们认为政策主要集中在支持房地产平稳发展上，在“房住不炒”的主基调下，加大对优质开发商的流动性支持、加大对刚性住房需求的金融支持、加大对房价过快下跌城市的政策支持，允许居民杠杆率阶段性合理上升，力求房地产市场乃至全国经济的平稳发展。

风险提示：国内宏观经济政策不及预期；降息降准不及预期；财政政策超预期；信用事件集中爆发。

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_50889

