

富荣固收：房地产行业政策边际宽松，因城施政成为地产政策主线

上周回顾：

上周央行实现货币净投放 4300 亿元。现金方面，预计 3 月现金小幅回笼；央行投放方面，公开市场操作 3 月可能维持较小规模，总体较大幅度净回笼。全周 1Y、5Y、10Y 国债中债估值分别变动 8.32BP、4.31BP、3.75BP，10-1Y 国债利差收窄 4.57BP 至 70.51BP。10-1Y 国开债收窄 9.13BP 至 82.62BP。信用债收益率走势趋于一致，3 年期 AAA 城投债变化 9.79BP 至 3.07%，AAA、AA+、AA 品种收益率均上行，3 年期 AAA 中短票变动 10.3BP 至 3.0388%。上周主要股票指数全面下跌，中证转债小幅下跌。上证指数累计下跌 0.11%，收报 3447.65 点，创业板指累计大幅下跌 3.75%，收报 2748.64 点。中证转债指数上周累计下跌 1.51%，收报 416.06 点。其他资产方面，在岸人民币对美元贬值 0.11% 收于 6.3210，伦敦金现涨 4.33% 至 1,970.95 美元/盎司，标普 500 指数下跌 1.27%，布伦特原油上涨 20.61% 至 118.11 美元/桶，LME 铜上涨 5.50% 至 10,466 美元/吨，10 年美债收益率收于 1.74%。

专题：

房地产行业政策边际宽松，因城施政成为地产政策主线

2 月 24 日，住建部召开推动住房和城乡建设高质量发展发布会，会上将保持房地产市场平稳运行作为 6 项工作内容第一条，提出需要“保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性协调性。《证券日报》也表示：相关部门的多次表态，既体现出行业出现的阶段性问题需要解决，又相当于再度明确房地产“支柱产业”地位不变。对于房地产市场影响更大的是信贷政策的宽松，降首付、降利率的政策也都在实施中。

从政策端来看，今年的房地产需求端放松可分为两个阶段。第一阶段为年初到 2 月中旬，力度相对柔和，主要以购房补贴、公积金等为主，比如广西北海、四川自贡、湖南株洲、福

建福州、广西南宁、山西晋中下调了二套房公积金首付比例(50%-60%降低至 20%-40%)。

第二阶段为 2 月 17 日开始,体现在菏泽、赣州、重庆等地下调首套首付比例;广州、苏州、南京等地的房贷利率下调;杭州、成都等地的房贷发放速度也有了明显的提升。

从城市的角度来看,中国房地产市场的压力主要集中在三、四线城市。防城港、梅州、连江、宝鸡等城市由于购买力不足导致需求不足,房企的资金回笼面临很大的压力,提升了经营风险。考虑到需求塌方问题,相关部门已经意识到放松房贷额度效果不大,目前试图通过放松限购限贷激发需求。此外,预售资金监管、并购等政策的放松对于部分资金压力较大的房企有一定的帮助。

总体看,房地产政策边际上有所宽松,但并非全面放松,预计房价下跌较多的城市放松力度将更加明显。但是考虑到去年上半年地产开发投资的高基数以及目前地产企业的资金压力,预计在政策边际放松后地产开发投资仍将是负增长,只是跌幅会有所收敛,全年来看,地产开发投资对于经济仍然是负面冲击。

风险提示:

1、本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料和合作客户的研究成果,但本公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证,也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更,且本报告仅反映发布时的资料、观点和预测,可能在随后会作出调整。2、本报告中的资料、观点和预测等仅供参考,在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。市场有风险,投资需谨慎。