



## 月内三大新政出台后地产股大涨 房地产行业迎复苏黄金期?

11月14日,地产股依然维持上周五的态势强势上涨,截至14日收盘,房地产指数涨2.08%,多只地产股大涨,金地集团、新城控股、三湘印象等多只个股涨停。

港股方面,德信中国领涨,涨幅一度达110.91%,碧桂园、雅居乐集团、富力地产等个股涨幅均在30%以上。

地产股飘红源于近期楼市源源不断的利好政策,特别是在金融、债券等方面的支持,缓解了房企现金流压力,大大提振了房地产行业的信心。

### 保函可置换预售监管资金 助力优质房企缓解流动性压力

11月14日,银保监会、住建部、央行三部门联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》(以下简称《通知》),指导商业银行按市场化、法治化原则,向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金。

《通知》指出,监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后,房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。商业银行可按市场化、法治化原则,在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

官方表示,《通知》的发布和实施,将帮助优质房地产企业缓解流动性压力,稳定房地产市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。

诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪表示,上述政策再次传递出加大对房地产金融支持力度,也是对做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的进一步补充。本次政策的主要亮点在于赋予了商业银行一定的自主决策权,有利于提高其对预售资金的监管效率,同时也将有效帮助优质房地产企业缓解流动性压力,稳定房地产市场预期,并通过发挥优质房企的带头作用,提升行业信心,加速市场修复。

### 金融“16条”发布 有利于房地产市场恢复信心

此前11月11日,央行和银保监会还联合发布了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(以下简称:金融16条),重申“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,因城施策支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资合理适度,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展”。

金融16条包括六大方面总计16条措施,具体来看,六大方面包括:保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策以及加大住房租赁金融支持力度等。

银河证券研报观点称,金融16条明确了房地产关联各方主体目前的主要任务和方向,供需两侧双管齐下,为本轮下行周期以来最强有力的支持政策,大幅提振了各方的信心。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媪则表示,这一政策内容涉及房产面较广,政策支持力度空前,在今年一系列“松绑”政策效应不明显,出台金融16条措施尤为重要,对接下来的房地产市场有着非常重要的意义。房地产市场的发展和金融息息相关,短期看金融,而当前市场恢复缓慢的根本原因在于市场信心不足,本次的金融支持政策将直接有利于房地产行业恢复信心,加速市场修复步伐。

### “第二支箭”落地 支持房地产民营企业发债融资

更早期的11月8日,中国银行间市场交易商协会表示,为落实稳经济一揽子政策措施,支持民营企业健康发展,在人民银行的支持和指导下,交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

据悉,“第二支箭”由中国央行再贷款提供资金支持,委托专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持民营企业发债融资。预计可支持约2500亿元人民币的民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。

随后的11月10日,中国银行间市场交易商协会受理了龙湖集团200亿元储架式注册发行,中债增进公司同步受理企业增信业务意向。

11月12日,保利发展公告称,收到中国银行间市场交易商协会出具的4份《接受注册通知书》,同意接受该公司中期票据、短期融资券注册,总额100亿元,注册额度自各《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

信达证券研报观点称,今年5月份证监会宣布在交易所债券市场推出民营企业债券融资专项支持计划;8月份交易商协会召开民营企业座谈会并讨论通过中债增担保的方式助力民营企业发行债券;11月8日央行“第二支箭”延期扩容政策发布,民企再获融资支持。一系列助力融资政策的出台,旨在推动民营房企的信用恢复,防范恐慌和悲观情绪的进一步传导,后续更多支持民营房企解决资金压力的政策工具或将继续推进。

### 因城施策 北京、杭州等热点城市新政落地

房住不炒、因城施策仍是我国当前楼市调控的主基调。近期,北京、杭州等多个热点城市也落地房地产新政,也被市场视为利好之举。

北京方面,11月8日,北京市住建委官网发布通知称,经市政府批准,自通知发布之日起,划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区(约78平方公里)的商品住房(包括新建商品住房和二手住房)执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。这意味着,台湖、马驹桥地区将不再执行通州区的“双限购”政策,而是按照经开区的住房限购政策,即与北京其他区的限购政策一致。

11月11日,杭州市传出开始执行贷款新政的消息,新政内容包括“认房不认贷”、首套房首付款三成、二套房首付款比例降至四成等。据悉,这是杭州自2017年3月起宣布执行“认房又认贷”政策后的首次松绑。

信达证券研报观点认为,一线城市放松释放强信号,松绑政策有望继续跟

进。今年以来,地方政府因城施策政策频发,调整动作由三四线城市逐步向核心城市传导蔓延,相较于成交表现相对较差的低能级城市,一线城市的放松动作和力度相对有限。10月上海率先放松临港购房准入条件,特定非户籍人士社保一年可购房,11月北京继续跟进,取消通州两地双限购限制。两座核心一线城市的放松政策有显著的信号意义,标志着政策松绑或将进一步延续和深入,后续政策或将密集推出,从首付比例认定、限购范围调整等多个维度继续发力。

今年以来,受新冠肺炎疫情、经济增速放缓等影响,房地产市场表现不佳。国家统计局数据显示,前三季度,房地产开发企业房屋施工面积同比下降5.3%,商品房销售面积同比下降22.2%,房地产开发企业到位资金同比下降24.5%。业内专家认为,一系列利好政策组合拳将持续为房地产行业注入信心,推动楼市进一步向好。(新京报)