

棚改货币化收紧

央行近期公布的数据显示，6月份央行对国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行三家银行净增加抵押补充贷款（PSL）共605亿元，较5月份减少近200亿元。PSL是棚改货币化安置主要资金来源，而棚改货币化又被看作是刺激购房需求、去除房地产库存的重要因素。PSL收紧，债券发行趋严，房企日子不好过。



棚改补偿模式变迁

2005年
~
2015年

2005年10月，住建部出台《关于推进东北地区棚户区改造工作的指导意见》

实物安置与货币补偿并重



2015年
至今

2015年6月，国务院出台《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》

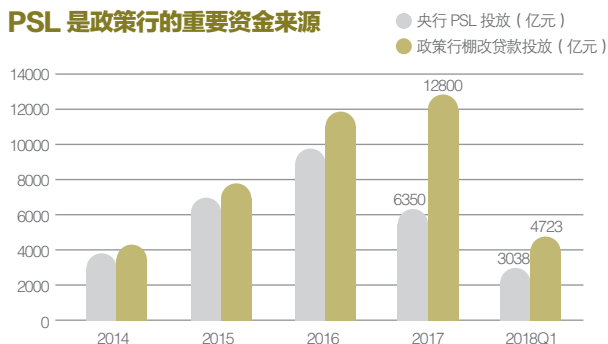
货币补偿优先

去了房地产库存，高了地方政府债务

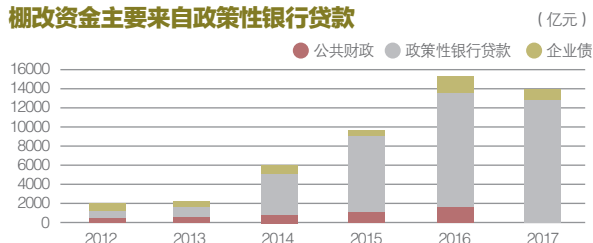
PSL 资金流动



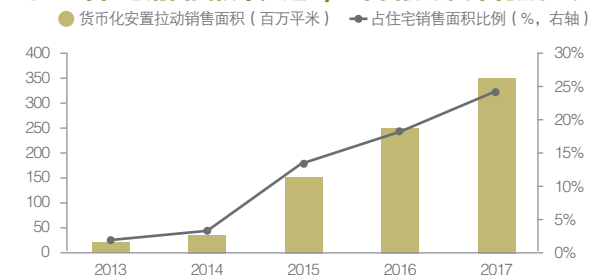
PSL 是政策行的重要资金来源



棚改资金主要来自政策性银行贷款



2017年住宅销售面积中，近1/4来自棚改货币化的拉动



棚改货币化收紧之后

地产股市值蒸发严重

6月25日 139只地产股总市值 **22782.9** 亿元

7月8日 139只地产股的总市值仅剩 **20484.6** 亿元

↓
降
2298.3
亿元

华泰期货：新棚改项目基本暂停审批再加上PSL收紧，或将对地产投资产生明显压力，对下半年经济走势也将产生负面影响。