

货币政策持续支持购房需求释放

——房地产行业快评报告

强于大市 (维持)

2025 年 05 月 07 日

行业核心观点:

我国房地产市场仍有较大发展空间，自去年 9 月政治局会议以来商品房销售端呈现止跌回稳态势，此次公积金贷款利率下调将进一步打开个人住房商业贷款利率的调整空间，降低购房成本，同时，此次一揽子货币政策将进一步提振市场信心，改善居民收入预期，我们预计后续政策端仍将保持持续宽松，并不断出台相关优化政策，巩固房地产市场稳定态势。当前海外市场需求不确定性较大，在更大力度促进消费、扩大内需、做强国内大循环的背景下，促进住房消费将是重要着力点，预计收储、城市更新等政策将不断优化并加快落地，更多增量政策仍值得期待，房地产行业有望在政策的持续支持下保持稳定态势。二级市场投资方面，建议关注①受益于供给侧出清的优质央国企背景房企；②受益于收储政策的相关个股；③行业止跌回稳预期下具有困境反转预期的个股的交易性机会。

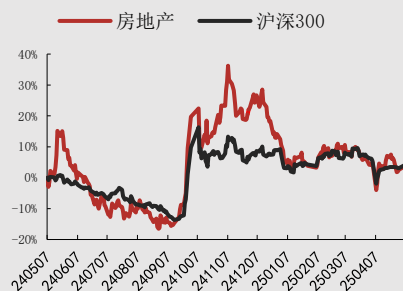
事件：5 月 7 日，国新办举行新闻发布会，请中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证券监督管理委员会负责人介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况。

点评:

个人住房公积金贷款利率下调进一步打开商贷利率下调空间。央行行长潘功胜在会上宣布，将下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。此轮房地产行业调整以来，房地产行业支持性政策持续推出，但是住房公积金贷款利率自 2021 年 9 月至 2025 年 4 月累计下调了仅 40BP，个人住房贷款利率从 2021 年 9 月至 2024 年底累计下调了 2.45pct，导致公积金贷款利率与个人住房贷款利率差距持续收窄，限制了房贷利率下调空间，此次公积金贷款利率下调将进一步打开个人住房商业贷款利率的调整空间，有助于进一步降低购房成本、提升购房吸引力，助力行业需求释放，推动行业止跌回稳。

货币政策从“量”“价”“结构”三大维度支持实体经济发展，提振市场信心。发布会上，中国人民银行行长潘功胜宣布，下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，预计向市场提供长期流动性约 1 万亿元。下调政策利率 0.1 个百分点，预计将带动贷款市场报价利率（LPR）同步下行约 0.1 个百分点，下调再贴现政策工具利率 0.25 个百分点。降准降息等一揽子货币政策有助于提振市场信心，推动经济修复，将有助于购房者收入预期改

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源：聚源，万联证券研究所

相关研究

政策有望不断优化，持续巩固行业稳定态势
行业仍有较大发展空间，支持性政策有望加快推进

3 月行业数据跟踪点评：销售端降幅持续收窄

分析师：潘云娇

执业证书编号：S0270522020001

电话：02032255210

邮箱：panyj@wlzq.com.cn

善，进一步助力房地产市场稳定发展。

金融持续发力支持房地产行业止跌回稳。金融监管总局局长李云泽表示，今年一季度房地产贷款余额增加 7500 多亿元，其中新增个人住房贷款创 2022 年以来单季最大增幅，住房租赁贷款同比增长 28%，截至目前，房地产“白名单”贷款审批通过金额增至 6.7 万亿元。预计未来在支持房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法将加快出台。

风险因素：政策支持力度及政策效果不及预期、房地产行业修复不及预期、需求端信心修复不及预期、城中村改造进展不及预期、存量商品房及存量土地收购进展不及预期、房价持续下行等

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场