



下调公积金贷款利率，拟推融资政策

—— 2025 年国新办一揽子金融政策点评

2025 年 5 月 7 日

- **事件：**2025 年 5 月 7 日，国新办举行新闻发布会，央行、金管局、证监会等部门负责人介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况，其中提到“降低个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点”、并介绍将加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，助力持续巩固房地产市场的稳定态势。
- **下调贷款利率：**本次国新办发布会上，央行推出 3 类政策进一步实施好适度宽松的货币政策，推动经济高质量发展，其中在价格型政策中提到“降低个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点”。调整后，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别下调至 2.1%、2.6%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别下调至 2.525%、3.075%。以公积金贷款额度 100 万元、贷款 30 年、等额本息还款方式的首套房贷款为例，此次下调后，每月月供减少约 132 元，累计 30 年月供减少 4.76 万元。在商贷利率方面，央行公开 7 天期逆回购操作利率从目前的 1.5% 调降至 1.4%，预计将带动 LPR 同步下行约 10bp，若照此推演，LPR 对应的商贷利率有望同步下行 10bp。此次下调贷款利率，有利于进一步降低居民的购房门槛。
- **新模式配套的融资支持：**本次国新办发布会提到“金融监管总局近期将推出 8 项增量政策”，其中包括“加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度”。房地产开发方面，城市房地产融资协调机制扩围增效，目前审批通过的“白名单”贷款增至 6.7 万亿元，有望支持保交楼。个人住房方面，2025 年一季度，新增个人住房贷款创 2022 年以来单季度最大增幅，有望进一步支持居民购房。考虑到房地产发展新模式或主要在商品房和保障房并行等方面体现，我们认为 4 月政治局会议提到的“加力实施城市更新行动”、“有力有序推进城中村和危旧房改造”、“优化商品房收购政策”等方面或得到支持，满足居民的刚性和改善性住房需求，助力持续巩固房地产市场的稳定态势。
- **投资建议：**此次下调购房相关的贷款利率，并提到将推出增量的融资支持政策，包括房地产开发、个人住房、城市更新等层面。我们认为在政策持续推动下，居民的购房门槛有望降低，居民刚性和改善性住房需求有望进一步得到支持。在政策的加持下，地产板块的配置价值凸显。我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升。我们看好：保利发展、招商蛇口、华润万象生活、龙湖集团、滨江集团、万科 A、新城控股、招商积余；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：绿城服务；3) 优质商业：张江高科、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。
- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

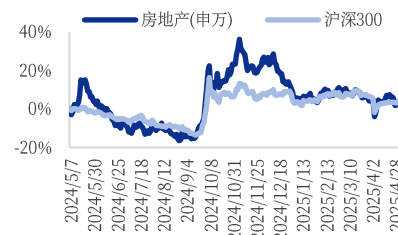
胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深 300 表现图

2025-5-6



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

1. 【银河地产】行业点评_房地产行业_持续巩固稳定态势，有力有序推进城改
2. 【银河地产】行业点评_房地产行业_全面发力，持续推动地产止跌回稳
3. 【银河地产】行业深度_房地产_内生和外生因素支撑下的需求中枢
4. 【银河地产】行业点评_房地产行业_供需两侧齐发力，推动地产止跌回稳
5. 【银河地产】行业点评_加快构建新模式，推进地产新篇章_三中全会专题研究

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，中国香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn