

房地产行业点评报告

三部委发布会点评：公积金贷款利率下调， 货币政策支持行业止跌回稳 增持（维持）

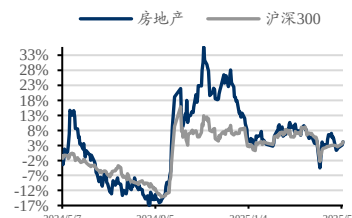
2025 年 05 月 07 日

证券分析师 房诚琦
执业证书：S0600522100002
fangcq@dwzq.com.cn

投资要点

- **事件：**5 月 7 日，国新办举行新闻发布会。央行行长潘功胜在会议上表示：1) 降低存款准备金率 0.5pct，向金融市场提供长期流动性约 1 万亿元；2) 下调政策利率 0.1pct，公开市场 7 天期逆回购利率由 1.5% 下降至 1.4%，预计将带动 LPR 下行 0.1pct；3) 下调所有结构性货币政策工具 0.25pct；4) 降低个人住房公积金贷款利率 0.25pct，其中五年期以上的首套房利率由 2.85% 降至 2.6%，其他期限的利率同步调整。金融监管总局局长李云泽表示要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稳定态势。
- **公积金贷款利率下调有助于解决行业核心堵点，商贷利率下调空间或随之打开。**央行表示降低个人住房公积金贷款利率 0.25pct，5 年期以上首套住房公积金贷款利率由 2.85% 降至 2.6%。我们认为公积金贷款利率对于商业贷款利率具备一定的锚定作用，过往公积金贷款与商业贷款利率差持续收窄，导致商业贷款利率下调空间受限，因此此次公积金贷款利率的下调对于解决行业核心堵点具有重要意义。2025Q1 全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.11%，我们预计此次公积金贷款利率调整有望带动商业贷款利率随之下调，且商贷利率的下调幅度有望超过此次 LPR 的下调幅度。
- **房地产融资协调机制扩围增效，加快出台与房地产新模式相适配的系列融资制度。**截至目前，商业银行审批通过的“白名单”贷款增至 6.7 万亿元，支持了 1600+ 万套住宅的建设及交付，为房地产市场止跌回稳提供了重要支撑。金融监管总局表示将加快完善与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，包括房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法，指导金融机构继续保持房地产融资稳定，有效满足刚性和改善性住房需求，强化对高品质住房的资金供给，助力持续巩固房地产市场稳定态势。目前政策细则尚未出台，后续政策具体落地及执行情况值得期待。
- **投资建议：**随增量政策陆续出台及住房贷款利率下调，行业有望逐步企稳。我们看好布局核心城市，土地储备充裕的优质开发房企以及经营稳健积极分红回馈股东的物业管理公司。开发商推荐华润置地、越秀地产、滨江集团，建议关注绿城中国、建发国际集团等。物业公司推荐华润万象生活、绿城服务，建议关注滨江服务。
- **风险提示：**房地产政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；房企流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《新房二手房销售面积同比正增，多地放松政策持续出台》

2025-05-06

《持续巩固房地产市场稳定态势，宽松政策有望逐步出台》

2025-04-28

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>