



## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

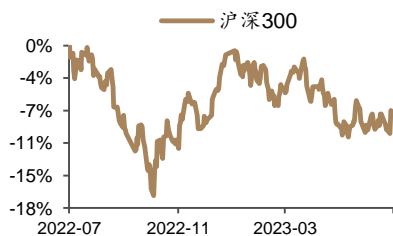
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

### 研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

### 市场表现



### 相关研究

- 《2023年7月政治局会议地产表述解读-关注地产供求关系变化，期待相关政策优化调整》，2023.7.26
- 《房地产行业周报（2023.7.17-7.21）-30大中城市成交面积累计同比转负，超大特大城市积极稳步推进城中村改造》，2023.7.23
- 《2023H1国家统计局房地产数据追踪-上半年住宅销售额同比微增，开发投资持续承压》，2023.7.17
- 《房地产行业周报（2023.7.10-7.14）-新房销售持续走弱，金融支持政策延期》，2023.7.17
- 《房地产行业周报（2023.7.3-7.7）-30大中城市成交环比下降，销售持续走弱》，2023.7.9

# 政策持续释放积极信号，关注高能级城市优化调整

## 2023年7月住建部企业座谈会地产表述解读

### 投资要点：

#### ● 事件：

近日，住房和城乡建设部部长倪虹召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。提出要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

#### ● 主要观点：

- **进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率，大力支持刚性和改善性住房需求。**目前城市能级越高，首套房首付比例也相对更高，以上海市公积金贷款为例，所购住房建筑面积在90平方米以下(含90平方米)的，首付款比例不低于20%；所购住房建筑面积在90平方米以上的，首付款比例不低于30%；利率方面，根据贝壳研究院监测7月百城首套主流房贷利率平均为3.90%，分能级统计，7月一线城市首套房贷利率为4.50%，二线城市首套房贷利率为3.88%。住建部明确表态降低首套房首付比例和贷款利率，有助于降低购房成本，刺激购房需求，预计后续包括高能级城市在内的更多城市将进行首套房首付比例和利率调整。
- **改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施，有助于降低购房成本，刺激市场需求。**刚需改善性住房换购税费减免有助于减少置换需求交易成本，刺激交易需求，提高房地产市场的流动性和活跃度，推动房地产市场的持续稳定发展。后续在因城施策框架之下，预计会有更多城市加入个人住房贷款“认房不用认贷”行列，有助于降低购房门槛，进一步释放一定购房需求。
- **做好保交楼工作，加快项目建设交付，稳定市场预期。**随着保交楼政策持续发力，各地保交楼工作持续推进，全国地产竣工数据持续修复，2023H1全国商品住宅竣工面积累计同比+18.5%。根据中指数据，上半年出险房企融创中国、金科股份、中南建设、阳光城分别交付11.8、6.6、4.5、4.06万套，保交楼工作的持续推进，相关配套资金落地，有助于稳定市场预期。
- **投资建议：**

当前，房地产市场供求关系发生重大变化，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施均有助于降低购房成本，预计后期包括高能级城市在内的更多城市进行相关政策调整，能够进一步释放购房需求，促进市场活跃度提升。持续看好土储布局核心高能级城市、基本面稳健的强信用开发商，如保利发展、越秀地产、城建发展、中国海外发展等

- **风险提示：**商品房销售不及预期风险，地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期；房地产竣工项目不及预期风险

# 信息披露

## 分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

## 投资评级说明

类别	评级	说明
<b>1. 投资评级的比较和评级标准：</b> 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； <b>2. 市场基准指数的比较标准：</b> A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	买入	相对强于市场表现 20%以上；
	增持	相对强于市场表现 5%~20%；
	中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持	相对弱于市场表现 5%以下。
<b>行业投资评级</b>	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
	中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
	弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

## 法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦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。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。