平安证券

房地产

2023年01月05日

行业点评

首套房贷款利率动态调整，因城施策稳定楼市

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*百强销售降幅超四成，行业格局加速洗牌*强于大市20230102

【平安证券】行业点评*房地产*会议定调平稳发展，政策有望加大发力*强于大市20221217

【平安证券】行业点评*房地产*政策暖风频出，看好地产链估值修复*强于大市20221113

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号 S1060514080002 BQV514 YANGKAN034@pingan.com.cn

王懂扬 投资咨询资格编号 S1060522070003 WANGDONGYANG339@pingan.com.cn

事项：

1月5日，央行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

平安观点：

- **延续2022年9月央行、银保监阶段性调整差别化住房信贷政策。**2022年央行、银保监曾联合发布通知，对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，可阶段性自主决定阶段性维持，下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限，因而此次政策为2022年9月政策的时限延续。根据统计局数据，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比自2022年4月以来持续为负，9-11月降幅分别为-2.3%、-2.4%、-2.3%；环比自2022年2月以来持续为负，9-11月降幅分别为-0.3%、-0.4%、-0.2%，环同比分别连续8个月、10个月下降，楼市压力犹存。根据贝壳研究院的统计，2022年12月，103个重点城市主流首套房贷利率为4.09%，已低于首套房利率下限（4.1%）0.01个百分点，截至2022年12月18日已有19城首套房贷主流利率降至4.0%以下，其中二线城市有6个，三四线城市13个，倘若LPR不再调整，多数城市房贷下行空间已经不大。

- **符合“因城施策”导向，利于压力较大城市楼市稳定。**2022年12月刘鹤副总理讲话重提“房地产是国民经济支柱产业”，表示正在考虑新的举措，引导市场预期和信心回暖。本次央行、银保监决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，且后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限，将住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，体现因城施策的政策导向，降低居民购房成本，缓解部分城市楼市压力。尽管11月以来三支箭齐发，需求端政策持续宽松，但防疫政策调整短期对外出看房有所冲击，12月单月百强房企销售额、销售面积同比分别下降31.5%、34.9%，降幅较11月扩大3.9个、1.1个百分点。2022年末中央经济工作会议明确以支持住房改善作为扩内需重要抓手，重申支持刚性和改善性住房需求，定调行业平稳发展，预计2023年疫情平稳转段有望与更多宽松政策形成合力，助力各方信心修复，化解行业风险。

- **投资建议：**当前行业政策风向加速转变，短期政策博弈及股权融资主题机会仍存，中期行业筑底企稳、基本面修复将推动行情延续。短期建议关注政策弹性大的超跌房企如金地集团、新城控股等；持续关注积极拿

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科A等。同时建议关注物业管理企业及产业链机会。

风险提示：1）若后续政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3）房地产行业短期波动超出预期风险。

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐 （预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）
推 荐 （预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）
中 性 （预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）
回 避 （预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市 （预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）
中 性 （预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）
弱于大市 （预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨为发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2023版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所 电话:4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 邮编:518033	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 邮编:200120	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层 邮编:100033