房地产

证券研究报告
2023 年 01 月 06 日

房贷利率动态调整机制建立，因城施策着力支持刚需

事件：1 月 5 日，根据央行官网，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。

首套住房贷款利率动态调整建立

1 月 5 日，根据央行官网，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。其中对于评估的内容主要有 **1）评估期**为上季度末月至本季度第二个月（自 2022 年第四季度起），此前 2022 年 9 月 29 日央行、银保监会发布通知，阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限，时间节点为 2022 年底，此次下发通知将此前 9 月的规定时间延长；**2）评估指标**为当地新建商品住宅销售价格。

房贷利率调整机制要求：ⅰ）评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款下限；ⅱ）地方政府因城施策，可自主决定自下一个季度起，阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业个人住房贷款下限；ⅲ）采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果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。值得注意的是，通知规定，二套住房商业性个人住房贷款利率下限按现行规定执行。

二三线城市住宅价格指数连续三月同比环比均下降

2022 年 1-11 月，全国商品住宅累计销售均价同比下降 3.06%，同比降幅自 2022 年 5 月开始逐月收窄。从全国范围看，2022 年 9-11 月连续 3 个月，70 个大中城市住宅价格指数环比和同比均下降。从城市能级看，2022 年 9-11 月，一线城市的新建商品住宅价格指数同比持续正增长、环比持续下降；二线城市和三线城市的同比、环比均持续负增长。从具体城市看，在全国直辖市、省会城市、计划单列市等 35 个重点城市的样本池中，2022 年 9-11 月连续 3 个月新建商品住宅销售价格环比、同比均下降的城市共有 12 个，分别为哈尔滨、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、兰州、郑州、武汉、福州、厦门、南宁，占样本池城市个数的 34%。

“房住不炒”基础上着力支持刚需

商业性个人住房贷款利率下限主要由央行、银保监会确定全国层面的利率下限、各地方政府按因城施策确定当地利率下限两个层面决定。目前，全国层面的首套住房商贷利率下限为 LPR 减 20 个 bp，二套住房商贷利率下限为 LPR 上浮 60 个 bp，目前 5 年期 LPR 为 4.30%，相应的首套和二套住房的商贷利率下限分别为 4.10%、4.90%。此次针对首套住房的商贷利率下限的动态调整政策在“房住不炒”的基础上着力支持刚需，有助于房地产市场平稳健康运行的长效机制的形成。

投资建议：此次央行、银保监会发布的建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知，一方面利用“因城施策”用好政策工具箱，另一方面坚持“房住不炒”，温和刺激刚性购房需求。伴随着保交楼、“三支箭”等供给侧政策陆续出台，房企融资渠道有望逐步打通，整体的政策环境有望得到改善，供给侧的支持或逐渐传导至需求侧，形成良性循环，2023 年房地产销售或因此而企稳复苏。我们看好受益于行业集中度提高的优质龙头：万科 A、保利发展、招商蛇口、金地集团、中国海外发展、龙湖集团；优质成长：新城控股；优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、旭辉永升服务；龙头代建：绿城管理控股。建议关注：华润置地、滨江集团、华

投资评级

行业评级	强于大市(维持评级)
上次评级	强于大市

作者

鲍荣富 分析师
SAC 执业证书编号：S1110520120003
baorongfu@tfzq.com

胡孝宇 分析师
SAC 执业证书编号：S1110522070003
huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：聚源数据

相关报告

1 《房地产-行业点评:房地产支柱产业地位再被提及》 2023-01-05
2 《房地产-行业研究周报:证监会再提保障性租赁住房 REITs——REITs 周报》 2022-12-25
3 《房地产-行业研究周报:REITs 扩容有望再提速——REITs 周报》 2022-12-19

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益-10%-10%
		卖出	预期股价相对收益-10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅-5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅-5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：570102	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(0898)-65365390	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	邮箱：research@tfzq.com	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
		邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com