

# 房地产重大政策落地，最低首付首套20%、二套30%

——国内观察：差别化信贷政策及存量房贷利率政策解读

## 证券分析师

刘思佳 S0630516080002

liusj@longone.com.cn

## 证券分析师

胡少华 S0630516090002

hush@longone.com.cn

## 联系人

高旗胜

gqs@longone.com.cn

## 投资要点

- **事件：**8月31日，央行、金融监管总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》以及《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。
- **核心观点：**央行、金融监管总局出台重大房地产政策，首套、二套个人房贷最低首付比例分别统一下调为20%和30%，二套房贷利率政策下限调整为不低于相应期限LPR+20个基点。我们认为，这可较大幅度降低购房门槛，对提高居民购房能力，降低购房成本，对房地产行业具有很大的促进作用，对整个经济的稳定发展意义非常重大。而存量房贷利率调整从减少居民房贷支出层面促进居民消费，提振信心，对于银行来说利润虽有影响但整体可控。我们认为经济底部进一步明确，政策推动下，恢复斜率有望提升。
- **首套、二套个人房贷最低首付比例分别统一下调为20%和30%。**《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》指出，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人房贷最低首付款比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人房贷最低首付款比例统一为不低于30%。此外，首套房贷利率政策下限按现行规定执行，二套房贷利率政策下限调整为不低于相应期限LPR+20个基点。从目前情况看，具体政策实施仍按照“因城施策”原则。
- **降首付可较大幅度降低购房门槛，改善房地产销售，更好稳增长。**7月政治局会议和国常会分别提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策；根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措”。此前，对于普通住宅，首套、二套房最低首付比例，限购城市多为30%、40%及以上，非限购城市多为20%、30%；**对于非普通住宅，中指院数据显示，一线城市首套、二套房最低首付比例分别为30-40%、60-80%。**如果普通和非普通住宅的首套、二套房贷最低首付比例均下调至20%、30%，叠加此前发布的“认房不认贷”措施对首套住房认定范围的扩大，则有望大幅降低居民购房门槛，特别是针对非普通住宅以及之前被认定为二套房的改善性需求释放，进而推动销售端企稳回升。8月，30城楼市销售数据显示，成交面积环比-5%，同比-25%，当前房地产景气度依然较低。本次新政有望提升“金九银十”楼市销售热度，稳定房地产行业的同时也可带动上下游相关产业链发展，更好实现稳增长目标。
- **估计各地将会尽快实施。**据文件通知，央行和金融监管总局各派出机构将按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。估计各地很快会推出具体政策标准，尽快实施。
- **存量房贷利率下调有望促进居民消费，对银行利润影响相对可控。**政策主要影响的或是因此前认房又认贷而导致的改善型置换需求被认定为二套房贷款利率的购房者，这类购房者的贷款利率有望下调至不低于其购房同期首套房贷款利率下限。对于居民来说，存量房贷利率下调有望减少房贷月供支出，提升居民消费意愿，增厚居民消费能力。据东海研究银行业研究员观点，存量房贷利率下调影响银行利息收入1614亿元/年，而银行利息收入的减少等于居民收入的增加，详细测算方法请见《银行：关注积极因素积累对行情的催化》。对于银行来说，虽然利息收入下降影响利润减少，但近期国有大行已官宣下调存款利率，叠加存量房贷利率下调有望减少居民提前还款的现象，对银行的利润影响相对可控。
- **风险提示：**国内政策落地不及预期，海外金融市场风险。

## 一、评级说明

	评级	说明
市场指数评级	看多	未来 6 个月内沪深 300 指数上升幅度达到或超过 20%
	看平	未来 6 个月内沪深 300 指数波动幅度在-20%—20%之间
	看空	未来 6 个月内沪深 300 指数下跌幅度达到或超过 20%
行业指数评级	超配	未来 6 个月内行业指数相对强于沪深 300 指数达到或超过 10%
	标配	未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 指数在-10%—10%之间
	低配	未来 6 个月内行业指数相对弱于沪深 300 指数达到或超过 10%
公司股票评级	买入	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数达到或超过 15%
	增持	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数在 5%—15%之间
	中性	未来 6 个月内股价相对沪深 300 指数在-5%—5%之间
	减持	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数 5%—15%之间
	卖出	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数达到或超过 15%

## 二、分析师声明:

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师, 具备专业胜任能力, 保证以专业严谨的研究方法和分析逻辑, 采用合法合规的数据信息, 审慎提出研究结论, 独立、客观地出具本报告。

本报告中准确反映了署名分析师的个人研究观点和结论, 不受任何第三方的授意或影响, 其薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来, 均与其在本报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

署名分析师本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在任何利益关系。

## 三、免责声明:

本报告基于本公司研究所及研究人员认为合法合规的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究人员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券股份有限公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读和参考。在任何情况下, 本报告中的信息和意见均不构成对任何机构和个人的投资建议, 任何形式的保证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, 本公司亦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。本公司客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

## 四、资质声明:

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

### 上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦  
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
 座机: ( 8621 ) 20333275  
 手机: 18221959689  
 传真: ( 8621 ) 50585608  
 邮编: 200215

### 北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F  
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)  
 座机: ( 8610 ) 59707105  
 手机: 18221959689  
 传真: ( 8610 ) 59707100  
 邮编: 100089