

一周综评与展望:

如何看待房地产政策影响

团队成员

投资要点:

➤ 核心观点:

8月31日,中国人民银行和国家金融监督管理总局发布《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》,叠加此前三部门联合发布的《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》等重要政策措施,7月份以来一系列地产金融政策组合拳相继出台,内容涵盖调整首付比例、降低房贷利率、认房不用认贷、城中村改造等房地产领域各个方面,后续将对房地产市场以及整体宏观经济产生重要影响。

多措并举放宽信贷,释放居民住房需求。一是统一并下调了最低首付比例下限、二是认房不用认贷政策全面推开、三是下调了二套房的贷款利率下限。此次地产金融政策调整后,居民总体购房首付比例以及房贷利率均有望下行,特别是备受关注的认房不用认贷政策落地实行,对于改善型卖旧买新以及异地置换房家庭购房需求边际影响更大,预计此次政策调整可以在很大程度上释放居民购房潜力支持住房需求回升。

销售先行有望带动地产投资回暖。销售旺盛引导投资上行,房地产销售一般都是投资的领先指标,而投资数据又会呈现出比销售更大的波动属性。去年以来房屋新开工面积同比回落幅度显著高于商品房销售面积充分印证了两者之间的关系。在相关地产销售政策支持下,未来刚性和改善性合理住房需求有序释放,将成为稳定地产投资的主要力量。

调整存量房贷利率,规范置换拉动消费。对于存量房贷利率,此次政策规定,首套房商业贷款借款人可向承贷金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量贷款,或者协商变更合同约定的利率水平。房贷利率在LPR上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套房贷款利率下限。此次存量房贷利率调整将有助于个人借款人降低利息支出,扩大消费需求。

今年以来我国国民经济持续恢复总体回升向好,但经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程,国内需求不足是当前经济运行面临的新困难挑战。从相关宏观经济指标来看,房地产销售和投资疲弱是国内需求不足的主要表现。此次地产金融政策组合拳对市场广泛关注的各方面问题均有涉及,释放了明确的政策信号,能对房地产市场企稳回升起到积极的推升作用。

➤ 风险提示:

地缘政治风险超预期、经济数据不及预期、海外市场大幅波动等。

分析师 燕翔
执业证书编号: S0210523050003
邮箱: yx30128@hfzq.com.cn

相关报告

- 1、《一周综评与展望:关注房地产政策变化》— 2023.08.26
- 2、《一周综评与展望:利好政策频出,决心力度强》— 2023.08.19
- 3、《一周综评与展望:数据触底、回升在望》— 2023.08.12

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并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。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	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20% 以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5% 以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数 -5% 以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中，A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn