

# 房地产

证券研究报告

2024年02月20日

## LRP 下调幅度超预期，供需“组合拳”加码稳地产

### ——5年期 LPR 下调点评

2月19日，央行宣布1年期贷款市场报价利率(LPR)维持3.45%不变，5年期贷款市场报价利率(LPR)由4.20%下调至3.95%。本次5年期LPR下调25bp，距上次调整已间隔8个月，且下降幅度创单次历史新高，自20年以来累计降幅已达85bp。在1年期LPR不变情况下，不对称超预期大幅降息，旨在通过宽松货币政策刺激居民中长期住房按揭贷款需求释放、稳定房地产市场，指向性及力度均较强。

据贝壳监测，24年1月百城首套房贷利率3.84%，环比-2BP；二套房贷利率4.41%，环比持平；首二套较23年同期分别-26BP和-50BP。截止1月中，百城中超60城首套利率已进入“3字头”。本次调整后，一线城市首套房贷利率下限北京可达3.95%，上/广/深可达3.85%；二套房贷利率下限北京4.5%、上海4.15%，广深4.25%。高能级城市购房成本继续突破传统下限，显著利好刚需入市，对市场情绪转换起到助推作用。

24开年以来需求端表现继续疲软，春节新房市场较低迷。节前一线限购宽松政策密集出台，但受假期因素压制，政策效力仍未有效体现。政策端继续通过“降门槛”辅以“降成本”手段刺激，或折射出当前稳地产诉求强烈。近期针对房企融资支持提速发力，对购房者预期及信心改善同样形成利好。我们认为，后续需求政策仍将继续引导基本面企稳修复，在二套房贷利率、一线二套首付比例、限购范围等多方面仍具宽松空间。政策前置释放后，3月“小阳春”市场表现为检验本轮效力的关键时点。在同比高基数影响下，需关注一线城市销售周度边际变化及韧性良好的强二线城市的热度持续性。

**投资建议：**标的方面，关注销售拿地积极、机构减配较多的优质龙头，如招商蛇口、保利发展、建发国际集团、越秀地产等的估值弹性；关注一线城市城中村改造概念标的，如城建发展、首开股份、天健集团、中华企业、绿城管理控股等；关注优质非国企央企信用修复的预期提升，如龙湖集团、万科A等。

**风险提示：**行业信用风险蔓延；行业销售下行超预期；因城施策力度不及预期

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

王雯 分析师  
SAC执业证书编号：S1110521120005  
wangwena@tfzq.com

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

行业走势图



资料来源：聚源数据

相关报告

- 《房地产-行业点评:销售筑底，政策博弈——1月百强房企销售点评》2024-02-04
- 《房地产-行业研究周报:白名单快速落地，关注融资预期差》2024-02-04
- 《房地产-行业点评:因区施策，渐进宽松——上海优化区域限购政策点评》2024-01-31

## 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
北京市西城区德胜国际中心 B 座 11 层	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：100088	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