

## 需求侧集中发力，购房门槛再降低

房地产

推荐 (维持)

### 核心观点:

- **事件:** 5月17日, 央行发布调整个人住房贷款最低首付款比例、调整商业性个人住房贷款利率、下调个人住房公积金贷款利率等政策。
- **需求侧支持力度加大:** 5月17日, 央行集中发布针对住房的支持政策, 分别从首付比例、贷款利率两方面发布支持政策。首付比例上, 首套房的个人住房最低首付比例降至 15%、二套房的个人住房最低首付比例降至 25%。房贷利率上, 1) 商业贷款: 取消全国层面首套和二套住房个人商贷利率下限、2) 公积金贷款: 下调住房公积金贷款利率 0.25pct, 5 年以下(含 5 年)和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率降至 2.35%、2.85%, 二套个人住房公积金贷款利率降至 2.775%、3.325%。
- **首付比例降至历史最低:** 根据央行此次政策, 首套房和二套房的个人最低首付比例分别降至 15%、25%。2023 年 8 月央行下调个人首套房和二套房的首付比例分别至 20%、30%。此前 2016 年不限购城市的首套房最低首付比例分别为 20%、30%。因此, 5 月 17 日央行将首套房和二套房的首付比例均下调 5pct 后, 首付比例达到历史最低值。目前北京上海的首套房首付比例为 30%、二套房首付比例最低为 40%(北京城六区、上海非自贸区临港新片区和嘉定松江等区外的区域首付比例为 50%), 降首付比例有望降低购房者的购房门槛, 刚需和改善性购房需求有望得到刺激。
- **房贷利率下调或将降低房贷成本:** 央行取消全国层面的首套和二套住房的个人商贷利率下限并下调公积金贷款利率, 按照 30 年贷款年限为例, 首套住房的个人公积金贷款利率降至 2.85%。截至 2024 年 3 月末, 全国共有 343 个城市(地级及以上)中, 75 个城市下调了首套房贷款利率下限、64 个城市取消首套房贷款利率下限。根据此次央行政策, 二套房的个人商贷利率下限同样被取消, 因此二套房的购房贷款成本下行空间较首套房更大, 对改善性购房需求的刺激作用或将大于刚需。
- **供需两侧齐发力:** 4 月政治局会议首次提到“统筹研究消化存量住房和优化增量住房”后, 5 月 14 日杭州临安区出台收购商品住房用作公共租赁住房供应商的政策, 即政府出台收购存量商品住房。上一轮去库存的周期中同样提到了收购商品住房: 2015 年 1 月住建部发布政策提到“各地可以通过购买方式把适合作为公租房或经过改造符合公租房条件的存量商品房转为公共租赁住房”; 2015 年 1 月, 福州市发布统购商品房相关政策。因此在当前楼市整体去化承压的背景下, 我们认为目前集中出台的收购商品住房和降首付将房贷利率等政策从供需两端共同发力支持楼市平稳发展。
- **投资建议:** 5 月 17 日央行集中出台政策降首付比例、取消个人商业住房贷款利率下限、下调公积金贷款利率, 从需求端集中发力降低购房者的购房门槛。2024 年 1-4 月, 我国商品房销售面积累计值同比下降 20.2%, 销售尚未修复。我们认为目前政策集中从供给和需求两侧发力消化库存, 随着政策力度不断加大, 去化压力或可缓解。我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势, 市占率有望进一步抬升。我们看好: 招商蛇口、保利发展、新城控股、龙湖集团、万科 A、滨江集团; 建议关注: 1) 优质开发: 绿城中国、华润置

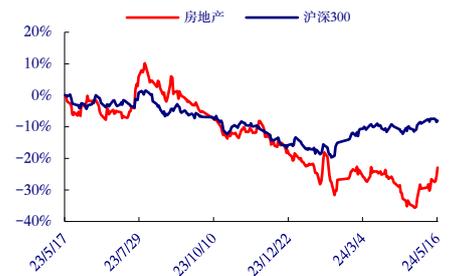
### 分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

### 相对沪深 300 表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

### 相关研究

【银河地产】行业点评\_房地产行业\_销售降幅略微收窄, 投资降幅有所扩大

地、中国海外发展；2）优质物管：中海物业、华润万象生活；3）优质商业：恒隆地产、大悦城；4）代建龙头：绿城管理控股；5）中介龙头：贝壳-W。

- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

## 分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

**胡孝宇**，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

## 评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上 中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间 回避：相对基准指数跌幅5%以上
	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上 谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间 中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间 回避：相对基准指数跌幅5%以上

## 联系

### 中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

### 机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn  
 苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn  
 上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn  
 李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn  
 北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn  
 唐嫚玲 010-80927722 tangmanling\_bj@chinastock.com.cn