

优化地产政策，改善需求预期

——房地产市场政策点评



YONGXING SECURITIES

- **核心观点：**央行和金管局出台重磅政策组合拳，此举有望为房地产市场注入新增需求。逐步改善市场供需关系的同时，更有利于市场健康平稳发展。
- **政府有望成为消化存量商品房的收购主体。**5月17日上午，据新华社，国务院副总理何立峰出席了全国切实做好保交房工作视频会议。何副总理在会议上明确指出要继续坚持因城施策，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。我们认为这预示着中央对于房地产调控思路的转变，从需求侧出发为地产复苏创建更优惠的房贷环境，政府也有望成为消化存量商品房的收购主体。
- **央行三箭齐发，打造更为宽松的房贷环境。**5月17日下午，央行三箭齐发，先后在官网发布了关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知，关于下调个人住房公积金贷款利率的通知以及关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知。我们认为“商业+公积金”贷款利率调整双管齐下有望为购房者创造更宽松的利率环境，降低购房者还款压力，增加购房意愿；同时，首付比例的下调有望缓解更多购房者首付款负担，促进购房需求恢复，有效推动房地产市场交易活跃度的提升。
- **政策力度加大或将提振地产需求端，修复市场预期。**我们认为本次政策力度较大，从信贷、利率、交易端引导资金流向房地产领域，有效提振房地产行业需求，未来商品房销售增速或将低位回暖，稳定新房和二手房价格增速，而作为大类资产之一的权益资产也将因此受益；此外此次央行的利率、信贷等政策，叠加前期一线城市放宽购房条件、“以旧换新”、分区优化限购等，有利于盘活潜在增量需求，改善相关经济指标，修复投资者的市场预期。
- **去库存或将带动销售端回暖，稳定资产价格预期。**房地产行业对权益市场的影响主要通过两个方面起作用：一是地产行业直接或间接影响多个产业链板块的未来盈利预期，因其被视为评估经济发展状况的晴雨表；二是房地产市场的波动和变化会直接影响投资者的情绪和对经济复苏的预期，进而对市场的估值水平产生影响。从2023年开始，房地产销售端与股市体现出较为明显的同步性。我们认为，这是因为房价不仅是房地产行业的景气指标，也反映了市场参与者、特别是居民部门对未来经济和资产价格的预判。
- **风险提示**
房地产去库不及预期、房地产需求不及预期。

日期：2024年05月18日

分析师：唐文卿
E-mail: tangwenqing@yongxingsec.com
SAC 编号: S1760524050001
分析师：于霄
E-mail: yuxiao@yongxingsec.com
SAC 编号: S1760523100001

相关报告：

《拾级而上，渐至佳境》

——2024年05月16日

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，以勤勉尽责的职业态度，专业审慎的研究方法，独立、客观地出具本报告，保证报告采用的信息均来自合规渠道，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本报告所发表的任何观点均清晰、准确、如实地反映了研究人员的观点和结论，并不受任何第三方的授意或影响。此外，所有研究人员薪酬的任何部分不曾、不与、也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

甬兴证券有限公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可，具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上
行业投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数

相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；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）为基准指数。

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

特别声明

在法律许可的情况下，甬兴证券有限公司（以下简称“本公司”）或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问以及金融产品等各种服务。因此，投资者应当考虑到本公司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。也不应当认为本报告可以取代自己的判断。

版权声明

本报告版权属于本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用本报告中的任何内容。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

重要声明

本报告由本公司发布，仅供本公司的客户使用，且对于接收人而言具有保密义务。本公司并不因相关人员通过其他途径收到或阅读本报告而视其为本公司的客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐及其他交流方式等只是研究观点的简要沟通，需以本公司发布的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。本报告首页列示的联系人，除非另有说明，仅作为本公司就本报告与客户的联络人，承担联络工作，不从事任何证券投资咨询服务业务。

本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，本公司对这些信息的真实性、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，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，并应同时思量各自的投资目的、财务状况以及特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享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。市场有风险，投资须谨慎。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司和关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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，本公司可发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司的销售人员、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或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。投资者应当自行关注相应的更新或修改。