

## 政策端持续加码，关注地产链行情

强于大市 (维持)

——房地产行业快评报告

2024年05月20日

## 行业核心观点:

随着房地产行业持续调整，政策力度显著加强，此次需求端政策三箭齐发，力度略超预期；供给端，对于保交楼以及房企融资支持工作持续稳定推进；库存去化方面，明确了政府收储具体安排，政策层面从多维度给予房地产行业支持，助力行业筑底企稳，后续需要持续关注行业成交量以及房价情况。在政策推动下建议关注地产产业链β行情、受益于保交楼政策进一步加强下竣工端板块等。

**事件：**（1）2024年5月17日，国新办举行国务院政策例行吹风会介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况。同日，央行下调住房首付款比例以及住房公积金贷款利率并取消房贷利率下限，“对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%”、“取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限”等。

## 点评:

**此次明确了地方政府收储，推动去库存，改善供需矛盾：**（1）收购主体：地方国有企业，该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁；（2）资金来源：设立3000亿元保障性住房再贷款，按照贷款本金的60%发放再贷款，预计将带动银行贷款5000亿元，利率为1.75%，期限1+4（1年期，可展期4次），发放对象为国开行、政策性银行等21家全国性银行；（3）收购范围：已建成未出售商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁；（4）所收购房产用途：作配售型或配租型保障性住房。地方政府收储将有利于目前库存较多的城市去化，同时加快推进保障性住房体系建设，加快房企资金回笼，助力保交房工作推进，但是同时需要关注整体具体落地情况以及收购价格、被收购的主体情况等。

**需求端政策三箭齐发，降低购房成本，提振市场信心。**（1）央行将首套首付比例下调至15%，创历史最低水平；（2）取消全国层面首套及二套住房贷款利率政策下限，此前我们在策略报告中提及房贷利率下调或是本轮房地产需求端提振的关键变量。根据2024年一季度货币政策执行报告显示截至3月末34个全国城市（地级及以上）中，75个下调了首套房贷利率下限，64个取消了下限。3月，新发放个人住房贷款利率为3.69%，同比下降0.45个百分点。尽管房贷利率持续下降，但是整体下调节

## 行业相对沪深300指数表现



数据来源：聚源，万联证券研究所

## 相关研究

首提消化存量房产，关注后续政策进展  
城市融资协调机制取得新进展，央行表态加大金融支持住房供应体系力度  
深圳、北京住房政策再优化，新房销售有所回暖

分析师：潘云娇

执业证书编号：S0270522020001

电话：02032255210

邮箱：panyj@wlzq.com.cn

奏趋缓，此次取消全国层面首套及二套住房贷款利率政策下限，给与各个城市更大的政策宽松空间，有利于降低居民购房成本，提振市场需求；（3）央行下调个人住房公积金贷款利率0.25pct，其后北京、上海、深圳、广州、东莞、中山、江门、汕头、苏州、合肥、南京、成都、重庆、长沙、郑州、湖北等地住房公积金中心积极响应，纷纷下调公积金贷款利率。在居民收入预期信心不足背景下，降低居民购房成本，有利于需求释放，此次央行三项政策同时推出，体现了政策端对于稳定地产行业的决心，建议持续关注政策推出后市场成交量变化情况、房价变动情况等。

**“保交房”仍是重点工作，关注后续竣工端表现：**国务院政策例行吹风会上再次强调保交房、要充分利用城市房地产融资协调机制，自今年1月份发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》以来，截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元，预计“白名单”项目将持续获得融资支持。行业竣工端在2023年实现较高增长，2024年以来增速明显回落，随着保交房工作的进一步加强，竣工端有望进一步受益。

**妥善处置闲土地、盘活存量土地。**（1）支持企业优化开发，消除开发建设障碍，合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任，允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求；（2）促进市场流通转让，发挥土地二级市场作用，支持预告登记转让和“带押过户”，鼓励转让或者合作开发；（3）支持地方以合理价格收回土地，支持地方按照“以需定购”原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。或将通过地方政策专项债券等给予资金支持、税收优惠、简化工作流程等方式支持收回土地用作保障性住房建设。

**风险因素：**政策支持力度不及预期、房地产行业修复不及预期、房地产行业信用风险超预期、需求端信心修复不及预期、房价持续下行等。

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 证券分析师承诺

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登记为证券分析师，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。

## 免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。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，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街28号中海国际中心

深圳福田区深南大道2007号金地中心

广州天河区珠江东路11号高德置地广场