

【事件分析】楼市迎重磅政策，稳市场力度持续加大

2024-05-24

事件情况：

自4月30日政治局会议明确“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”以来，地产政策的各项政策陆续推出，央行、国家金监总局发布通知涉及首付比例，下调住房公积金贷款利率，以及取消保障性住房再贷款，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置土地。这些政策出台带动着市场预期的改善，在刺激地产产业链相关上市公司股价的同时，也带动了包括有色金属、钢铁等大宗商品价格的回升，但回顾上一轮地产去库存，相关期货价格的持续性仍由其基本面改善因素决定。

观点看法：

一、下调首付比例分点，首套从20%降到15%，二套房从30%降至25%；个人公积金利率下调

(1) 15%首付比例是自从1998年房改以来的最低首付比例，降低首付可以降低置业门槛，意味着潜在的购房者进入房地产市场，有助于提升市场交易量，提升市场的活跃度。

这一举措对北上广深等少数大城市效果较为显著，降低首付比例的同时也意味着买房杠杆达到6.6倍的情况下，居民对加杠杆大多保持谨慎态度。这意味着购房者需要支付的初始资金减少。这可以吸引首付压力较大而犹豫不决的购房者。首付门槛的降低有助于提升市场交易量，对于拉动市场交易具有积极意义。

(2) 取消商贷利率政策下限，并将个人公积金利率下调至2.5%以内，5年以上降至2.85%，分经营贷。这将使得购房者的贷款成本降低，刺激购房需求。自2023年1月以来各地实质上已经开已经有67个取消了首套房贷款利率下限，此次全面取消住房贷款利率下限有望带动更多城市取消房贷利率相对新房仍处于高位，提前款还压力仍有可能对银行带来影响，若未改善降低，居民提前还贷不排除通过进一步调整LPR利率减轻存量房贷压力。

以上首付与贷款利率双重降低的三项政策主要是针对居民端的购房支持政策，本质是刺激潜在购房需求，进一步推动房地产市场的稳定发展。但政策调整能否对市场需求侧形成明显刺激仍有待观察。回顾2014-2016年周期，从基准利率下调的幅度、房贷利率打折水平来看，政策调整并非一蹴而就。

图表1 贷款利率与商品销售面积累计同比

资料来源：Wind，瑞达期货

二、央行设3000亿元保障性住房再贷款，可带动银行贷款5000亿元，支持地方国有企业以合理价格收购或配租型保障性住房。

(1) 3000亿元保障性住房再贷款，利率1.75%，期限1年，可以展期4次。央行按照贷款本金60%发放贷款，可带动银行贷款5000亿元。虽然此次再贷款整体体量不大，但释放的信号较为明确，传递了央行对保障性住房建设的支持。

(2) 本次政策明确收购主体是地方国企，收购目标是房地产企业已建成未出售的地方商品房，收购价格以成本价为基础。政策明确规定了收购主体不得涉及隐债、也不得为政府融资平台，在控制地方政府债务的同时，支持地方国有企业收购或配租型保障性住房。当下我国房地产供求关系已发生较大改变，通过政府回购不仅能加快商品房去化，还能提升房地产市场供需格局的转变。

三、政府收储托底，可避免短期内楼市断崖式下滑，有托举和稳定预期的作用，也可化解城投的

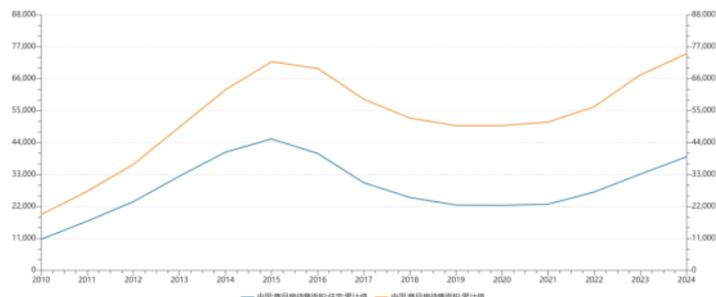
(1) 最近几年各地城投拿地托底，积累了大量未开放土地，现在根据收储需求开发，地方政府再托底且减少银行系统内风险的堆积。

(2) 政府收储早有先例，过去市场以旧换新，是国资收购二手房让购房者买新房，如郑州，1000

在的政策是收购已建成未出售的商品房，主要是为了新房去库存。

(3) 政府收储有两个关键问题：资金从何而来？收益如何覆盖成本？资金方面，地方财政、城投平本次设立3000亿元保障性住房再贷款，补充了资金来源，地方政府专项债、特别国债也是资金来源存的城市落地，去库存效果不如当年棚改货币化。目前国内超过20个月，截止今年四月商品房待售新房市场，政府收储连续3年，每年5万亿规模，若连续3年，累计7-10万亿资金。收益方面，目前租房或面临成本覆盖的压力。

图表2 商品房待售面积

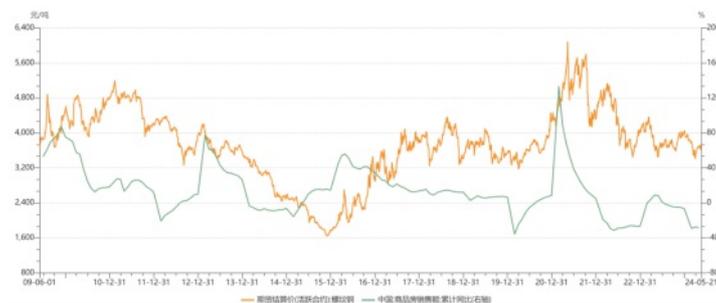


资料来源：Wind，瑞达期货

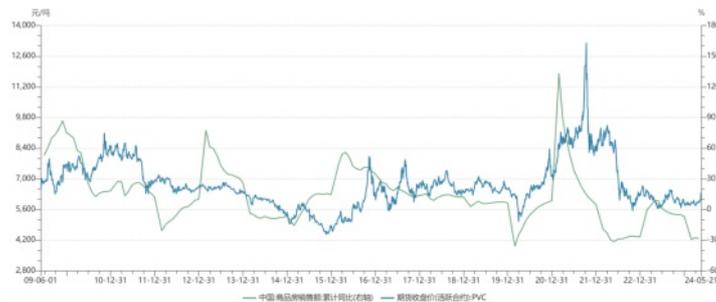
四、在央行调整公积金贷款利率政策发布后，多地住房公积金中心积极响应，包括北京、上海、深圳、东莞、中山、江门、汕头、苏州、合肥、南京、成都、重庆、长沙、郑州、湖北等多城市。另外，陕西

五、信贷政策调整能够降低购房成本及购房门槛，带动一些地方购房需求。可以缓解房企现金流压力、巨大，实际占总库存比重预计不会太高，更多的是为了稳定新房价格预期。房地产各类政策应出尽出，从一手企业库存到二手去化，从购房者和房企两端发力，形成良性循环。到政府稳定房地产市场的决心。从市场反应来看，政策效果还需要观察，后续降准降息预期仍在。

图表-5 商品房销售增速与螺纹钢、PVC、玻璃期货价格走势回顾



资料来源：Wind，瑞达期货研究所



资料来源：互联网公开资料，瑞达期货



图表 56 一 以来各地房地产政策频频发布

日期	城市	房地产政策内容
5.3	南京	南京住房公积金管理中心发布新政，支持南京市图徽存职工在南京购房使用住房公积金贷款，同时南京市徽存职工在都市圈其他城市购房可享受住房公积金提取同城化待遇。新政适用城市包括常州市、镇江市、扬州市、淮安市、芜湖市、马鞍山市、滁州市、宣城市，实现南京市都市圈9城公积金互认互贷。
5.3	上海	上海市房地产行业协会与上海市房地产经纪行业协会共同启动了商品住房“以旧换新”活动。该活动目的在于通过“以旧换新”的模式，为居民提供住房置换的便利，以支持居民的梯度置业需求。
5.6	深圳	深圳住建局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》。通知提出，分区优化住房限购政策。其中，非深圳本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，社保/个税年限降至1年。有两个及以上未成年子女的深圳本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购1套住房。
5.9	西安	西安市住房和城乡建设局等部门发布通知，全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。
5.9	杭州	杭州市住房保障局发布了关于优化调整房地产市场调控政策的通知。《通知》提及在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。
5.10	陕西	陕西省住房资金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》，对使用公积金贷款购房的首付比例、购买二手房的贷款期限和二孩及以上多子女家庭的贷款最高额度均进行了调整。
5.11	南京	南京市发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》。通知明确，在南京市城镇地区拥有合法稳定住所（即取得合法产权住房）人员，可以申请本人户口迁入该住房，其配偶、未婚子女、父母可以申请办理户口随迁。
5.11	北京	北京住建委印发《2024年北京市民住房发展年度计划》。《通知》指出，持续防范化解房地产风险。进一步压实企业主体责任，加快出清存盘项目风险，实现应交付尽交付。
5.13	佛山	佛山市住房和城乡建设局等九部门印发关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施，宣布实施优化容积率计算规则、土地出让价款分期支

资料来源：互联网公开资料，瑞达期货

作者

研究员：许方莉 期货从业资格号 F3073708

期货投资咨询从业证书号 Z0017638

助理研究员：廖宏斌 F3082507

免责声明

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，瑞达期货股份有限公司力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告不构成个人投资建议，客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本报告结构和内容不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为瑞达期货股份有限公司，且不得对本报告进行节和修改。

手机登录请点击此处下载期货云开户APP



扫描关注瑞达期货微信



扫描下载瑞达期货APP



在线客服