

房地产

2024年05月27日

上海多层次优化购房条件，后续宽松政策可期

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（联系人）

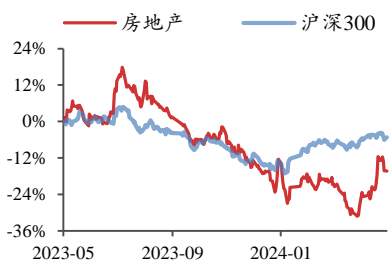
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790122080101

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《住建部要求各城限贷放松，新房销售降幅整体收窄——行业周报》

-2024.5.26

《住房贷款新政频出，保障房贷款加快去库存节奏——行业点评报告》

-2024.5.21

《销售降幅扩大，开竣工及投资数据低位运行——行业点评报告》-2024.5.20

● 事件：上海优化购房政策，多角度满足不同人群住房需求

5月27日，上海市住建委、房管局、规划局、税务局等四部门联合印发通知，提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。本次政策优化涉及层面较丰富，覆盖外地户籍、人才、单身、离异、企业、多孩家庭、赠予等层面。

(1) 购房社保年限：非沪籍居民社保或个税年限从5年调整至3年，新区新城以及南北转型等重点区域从3年调整至2年，缩短了购房年限要求；(2) 单身购房范围：非户籍人才购房范围从此前重点区域扩大到全区，非沪籍单身人士购房区域增加了外环内二手房；(3) 离异、赠予、企业、多子女家庭限制：取消了离异购房合并计算住房套数规定，且不追溯，已赠与住房不再计入赠与人住房套数，不再限制企业用于职工租住小户型二手房的套数，多子女家庭新政后可增购一套住房，同时优化首套住房套数认定。

● 下调房贷利率下限，提高公积金贷款额度

通知提出将首、二套房商贷利率下限调整至 LPR-45BP 和-5BP（此前分别为 LPR-10BP 和+30BP），对应首、二套利率下限分别为 3.50% 和 3.90%；首、二套房首付比例由 30% 和 50% 下降至 20% 和 35%；首二套房公积金贷款额度由 120 万元和 100 万元提升至 160 万元和 130 万元，多孩家庭可上浮 20%。整体来看通知积极响应 5 月 17 日央行新政取消房贷利率下限、降低首付比例和公积金政策放松的号召，提高居民购买力。

● 统筹存量和增量，以旧换新政策落实

根据通知，本次上海针对存量房去化层面提出多种方式：(1) 非本市户籍单身人士允许在外环内认购二手住房；(2) 支持企业购买小户型二手住房用于职工租住；(3) 对过渡租房、装修搬家等给予适度补贴，对于出售住房在 70 平以内的补贴 1-3 万元不等；(4) 提出探索通过国有平台公司等主体收购、复租适配房源。优化增量层面，通知提出完善房价地价联动机制，调整中小户型套数占比，加快保障房建设，多措并举支持建设“绿色、低碳、智能、安全”的好房子等。

● 投资建议

根据上海市房管局数据，2024 年前 4 月上海商品住宅成交面积同比下降 37.9%，4 月二手住宅成交套数环比 3 月下降 14.8%。此次上海房地产新政是 5 月 17 日央行优化信贷政策以来，一线城市首次政策调整，相较于五月初深圳和北京的放松政策，本次上海新政调降了房贷利率和首付比例，政策力度更大，针对范围和购房群体更广泛，发挥了积极的示范作用，我们预计后续其他一线城市将很快跟进。在房地产发展新模式下，我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。推荐标的：(1) 保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央企国企；(2) 万科 A、绿城中国、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn