

新房二手房政策齐发，以旧换新补贴助力去库存

2024年05月27日

2024年5月27日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，明确上海将进一步优化住房限购政策、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新措施，更好满足居民多元化居住需求，促进本市房地产市场平稳健康发展。

➤ **优化住房限购政策，为新房及二手房市场注入活力。** 1) 将非户籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非户籍人才购房从“连续缴纳满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及以上”，自贸区临港新片区的非户籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定；2) 取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数；3) 调整住房赠与规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数；4) 非户籍单身人士购房区域扩展到外环内的二手房，之前仅能购买外环外的新房；5) 对企业购买小型二手住房，不再限制购房套数；6) 优化多子女家庭首套房认定，且在现有政策基础上新增一套购房资格。

➤ **优化住房贷款政策，降低购房成本。** 1) 首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点(调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.5%)，最低首付款比例调整为不低于20%；2) 二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减5个基点(调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.9%)，最低首付款比例调整为不低于35%；自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域继续实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减25个基点(调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.7%)，最低首付款比例调整为不低于30%；3) 提升贷款额度，首套个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至80万元，家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至160万元，多子女家庭上浮20%，二套个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至65万元，家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至130万元。

➤ **发放“以旧换新”补贴，增强市场流动性。** 一年内出售外环内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房，并购买外环外一手住房的居民家庭，可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴，按出售住房建筑面积实行分档定额补贴。

➤ **投资建议：**我们认为非户籍单身可买二手房范围扩大，有效为上海当前大量的新房置换需求托底，取消离异和赠予购房的限制为限购放松提供了多样性，在当前上海市场仍优于全国绝大多数城市的背景下，这些政策将带来增量需求。建议关注上海本土房企城投控股、中华企业及全国性房企中国金茂。

➤ **风险提示：**信心修复不及预期，销售回暖不及预期。

推荐

维持评级



分析师 李阳

执业证书：S0100521110008

邮箱：liyang_yj@mszq.com

研究助理 陈立

执业证书：S0100122080002

邮箱：chenli_yj@mszq.com

相关研究

1. 2024年4月中国房地产销售数据点评：百强房企销售操盘金额规模环比回落，仍为年内次高-2024/05/01

2. “以旧换新”政策点评：南京、郑州相继推行房产以旧换新，盘活存量决心显著-2024/04/30

3. 2024年3月中国房地产销售数据点评：百强房企销售操盘金额规模环比大幅提升，市场回暖-2024/04/02

4. 2024年2月中国房地产销售数据点评：百强房企销售操盘金额规模底部运行，市场尚待转暖-2024/03/04

5. REITs 专题研究报告（一）：REITs 政策逐渐丰富，流动性问题有望改善-2024/02/28

分析师承诺

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登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、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。

评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅 -5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅 -5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。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而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，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、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026