

## 房地产行业点评报告

# 527 上海新政点评：全方位多角度松绑限购，超预期下调首付比例及房贷利率

增持（维持）

2024年05月27日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

### 投资要点

- **事件：**5月27日，上海市住建委等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，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政策措施。
- **上海作为第一个响应 517 新政的一线城市，本次全方位多角度松绑限购政策，并大幅下调首付比例及房贷利率。**

**限购方面：**《通知》提出（1）非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从调整为“连续缴纳满3年及以上”（原先为5年及以上）；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房调整为“连续缴纳满2年及以上”（原先为3年及以上）；（2）非沪籍单身人士购房区域扩大至“外环外新房+全市二手房”（原先为“外环外新房+外环外二手房”）；（3）二孩及以上的多子女家庭，可多买1套住房；（4）取消离异购房合并计算住房套数规定；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；（5）对企业购买小户型二手住房用于职工租住的，不再限定购买住房套数。

**信贷政策方面：**《通知》提出（1）商业贷款：首套房贷利率调整为3.5%（原先为3.85%），最低首付不低于20%（原先为30%）；二套房贷利率调整为3.9%（原先为4.25%），最低首付不低于35%（原先为50%）；（2）公积金贷款：首套个人公积金贷款最高贷款额度（含补充）调整为80万元，家庭160万元。二套65万元，家庭130万元。按100万元贷款、30年期、等额本息计算，利率从3.85%下调至3.5%，月供将减少198元，利息总额减少7.1万元。

- **从购房资格和购房能力两方面给予支持，上海房产销售有望迎来显著复苏。**根据上海市房屋管理局的销售数据，2023全年上海住宅商品房的销售面积为1445万方，月均120万方。截至5月26日，2024年上海住宅新房累计成交面积为390万方，同比-36.5%，月均仅约80万方。供给较多叠加需求较弱，导致上海新房销售承压。我们认为放松限购等于释放增量的购房资格，下调首付比例及房贷利率等于压降购房成本和门槛，本次政策从购房资格和购房能力两方面给予支持，有望释放一批有意向在沪置业的非沪籍购买力，同时多孩家庭和离异家庭的限购套数亦有所增加。本次政策有望显著提振购房需求，预计上海楼市将迎来复苏。

- **基本面复苏和机构地产股欠配两条逻辑有望共振，带动上涨行情。**517新政后，广东、广西、河北、山西、海南、云南、重庆多地迅速响应下调首付比例，多个核心城市下调房贷利率，预计后续更多城市将陆续跟进放松，房地产基本面复苏的预期有望逐步兑现。此外，之前机构持续低配地产股，值此政策拐点之际，有望带动增配资金持续进入地产板块。两条主线逻辑共振下，我们判断本轮行情并未结束，未来仍有一段时间的上涨行情，建议积极参与。

- **投资建议：**上海在一线城市中率先放松限购限贷政策，力度超出市场预期，预计后续更多核心城市将跟进。随着供需两端政策不断发力，地产销售基本面有望触底企稳，叠加机构地产股欠配逻辑，地产板块行情有望持续。推荐：1）财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产、华发股份，建议关注：万科A；2）拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股、金地集团，建议关注：龙湖集团；3）物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4）代建及中介

### 行业走势



### 相关研究

《二手房成交同比转正，中央发布多项重磅政策》

2024-05-22

《517 地产新政点评：四部委联合发布多项重磅政策，力度空前确认政策拐点》

2024-05-18

公司：绿城管理控股、贝壳。

- **风险提示：** 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延,流动性恶化超预期。

**表1：527 上海地产新政限购政策调整明细**

总类	分类	调整前	调整后
外地户籍	社保或个税缴纳年限	5 年	3 年
外地户籍人才购房	五大新城及南北转型等区域 社保或个税缴纳年限	3 年	2 年
单身人士	非本市户籍单身人士购房 范围	外环外新房+外环外二手房	外环外新房+全市二手房
多孩家庭	购房套数标准	执行既有的限购标准	多购买 1 套
离异家庭	离异后住房套数认定	追溯离异前房产套数	不再追溯
住房赠予	赠与人住房套数认定	5 年内计入住房套数	不计入
企业购房	规范或支持政策	条件严苛	支持购买小户型二手 住房

数据来源：上海市住建局，东吴证券研究所

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 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），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所  
苏州工业园区星阳街 5 号  
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>