

行业点评

多维松绑上海楼市，一线城市有望跟进

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业深度报告*房地产*新一轮去库存背景、效果及展望——地产杂谈系列之五十五*强于大市20240527

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

王懂扬 投资咨询资格编号
S1060522070003
WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



事项：

5月27日，上海发布《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、优化住房信贷政策、支持多子女家庭合理住房需求、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。

平安观点：

- 调降非户籍限购门槛，调整相关政策口径：**限购方面，非户籍购房门槛大幅降低，由5年社保要求降为3年，非户籍单身购买范围拓宽至外环外新房及全域二手房，人才购房社保年限由3年改为2年，范围由产业片区扩大为行政区；对于改善型需求，多子女家庭在限购套数基础上可增购1套住房，同时优化多孩家庭首套住房套数认定，减少其购房利息负担。此外，新政取消“离婚三年合并计算限购套数”及“赠与5年内计入赠与入住房套数”的政策，对企业购买小户型二手住房（系指2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手住房）用于职工租住的，不再限定购买住房套数等。
- 优化住房信贷政策并行，持续降低居民购房成本及门槛。**商贷首付首套从30%降为20%，二套首付由50%将为35%，重点六区为30%；商贷利率首套由3.85%降为3.5%，二套从4.25%将为3.9%，重点六区为3.7%，房贷利率调整幅度多达35bp，显著降低购房按揭成本。以1000万住房，原首付30%，利率3.85%，30年等额本息对应月供为32816元，利息总额481万，新政首付降至200万，月供和利息总额分别为35924元、493万，首付减少100万的前提下，总利息仅增加12万。公积金贷款方面，公积金贷款额度由首套120万调整为160万（多子女家庭再上浮20%），二套贷款额度由100万调整为130万。此外新政在支持国有平台公司收储房源、支持困难家庭“以旧换新”、推进“两旧一村”改造等方面亦有支持性举措。横向对比其他一线城市，当前上海对于外地户籍限购严格度几近与深圳持平，限贷政策已宽松于京深。
- 投资建议：**与此前放松认房不认贷等“渐进式”政策不同，此次上海新政为多套政策组合拳共同发力，力度更强更大、涉及范围更广，通过降房贷首付成本、降购房门槛、释放改善性需求等多种方式，维稳市场，增强信心，预计短期上海成交量有望回升。中期来看，我们认为“5.17”政策力度已超2008年和2014-2015年，上海“527新政”亦为上海2011年以来支持力度最大的政策，均体现中央强力去库存、维稳市场决心，若后续楼市企稳不及预期，仍有望更大力度政策支持。个股投资方面，考虑政策落地叠加短期板块涨幅过快，建议精选个股，短期建议优选受益政府收购土地、有望盘活存量资产缓解资金压力的房企如万科A、金地集团、新城控股，关注估值相对便宜的越秀地产、绿城中国、中国海外发展、保利

发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份等，同时关注物管（保利物业、招商积余等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头。

- **风险提示：**1) 若后续政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 房地产行业短期波动超出预期风险。

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责声明:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层