

## 房地产

### 政策持续加码，市场有望回暖

#### 行业事件：

2024年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、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。

#### 限购：降低非沪籍购房门槛，支持多子女住房需求

1) 将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从5年调整为3年；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房从3年调整为2年，自贸区临港新片区的非沪籍人才购房维持1年的规定；2) 非沪籍单身人士购房区域扩展到外环内的二手房；3) 夫妻离异后购房不再按离异前家庭计算拥有住房套数，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数；4) 对企业购买小型二手住房（2000年前竣工，建面70平以下），不再限制购房套数；5) 对二孩及以上的多子女家庭，可在现有限购政策基础上，额外购买1套住房。

#### 限贷：降低购房成本，优化住房信贷

1) 首付比例：首套房最低首付比例调整为不低于20%，市区二套房调整为不低于35%，临港区及嘉定等六区二套房调整为30%；2) 商贷利率：首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR-45BP（调整前为LPR-10BP），市区二套房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR-5BP（调整前为LPR+30BP），临港区及嘉定等六区二套房商业性个人住房贷款利率下限调整为LPR-25BP（调整前为LPR+20BP）；3) 贷款额度：首套住房个人公积金最高贷款额度调整至80万元（调整前为60万元），家庭公积金最高额度调整为160万元（调整前为120万元），二套房个人最高贷款额度调整至65万元（调整前为50万元），家庭公积金最高额度调整为130万元（调整前为100万元）。

#### “以旧换新”：提供小户型房屋置换补贴

为符合条件的“以旧换新”居民家庭提供过渡租房、装修搬家等补贴。对于一年内出售外环内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，根据出售住房建筑积分档定额，提供2-3万元的补贴。

#### 投资建议

本次上海政策力度较大，通过释放非沪籍购房门槛和鼓励二手房交易，刚需市场短期或将迎来回升；同时随着首付及房贷利率的下调，改善性需求有望得到释放。上海作为一线城市，积极推进“去库存”政策落地，有望带动其他城市加速跟进，提振市场信心，基本面逐步修复。建议关注土储优质、资金充裕的国有企业，以及具备改善性产品塑造能力的优质民企。此外，随着二手房市场的交易活跃，建议关注二手房交易龙头企业。

**风险提示：**政策落地不及预期；市场修复不及预期；房企流动性风险加剧

投资建议： 强于大市（维持）

上次建议： 强于大市

#### 相对大盘走势



#### 作者

分析师：杨灵修

执业证书编号：S0590523010002

邮箱：yanglx@glsc.com.cn

联系人：姜好幸

邮箱：hxjiang@glsc.com.cn

#### 相关报告

- 《房地产：政策利好频出，供需有望修复》2024.05.27
- 《房地产：开工竣工边际修复，销售投资持续筑底》2024.05.18

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
	行业评级	卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上
		强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到国联证券及其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

## 联系我们

**北京：**北京市东城区安定门外大街208号中粮置地广场A塔4楼 **上海：**上海浦东新区世纪大道1198号世纪汇一座37楼

**无锡：**江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦12楼 **深圳：**广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼

电话：0510-85187583