



房地产

优于大市（维持）

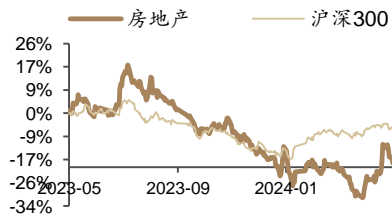
证券分析师

金文曦
资格编号：S0120522100001
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌
邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 《房地产行业周报（2024.5.13-5.17）-政策持续加码，期待行业复苏》，2024.5.21
- 《房地产“517”新政点评-政策组合发力，修复预期助力复苏》，2024.5.20
- 《2024年1-4月国家统计局房地产数据追踪-销售进一步下行，投资仍有压力》，2024.5.19
- 《房地产行业周报（2024.5.06-5.10）-多地新房二手成交环比改善，杭州、西安取消限购》，2024.5.13
- 《消化存量和优化增量住房，构建房地产发展新模式》，2024.5.8

政策优化“多箭齐发”，市场热度或将回归

上海527楼市新政解读

投资要点：

- **事件：**5月27日，上海市四部门联合印发《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九条政策措施。
- **进一步释放有效需求，去库存稳定预期。**非沪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”；调整离异购房、赠与住房相关政策口径；二孩及以上的多子女家庭增购一套，以上举措均有助于进一步释放购房需求，刺激市场成交，从而达到去化存量的效果。截至5月27号，上海可售商品住房6.88万套，外环以外商品住宅库存5.83万套，占比84.66%，外环外库存套数占比超过8成，成交套数占比却不足8成，上海外环外库存去化仍有压力，此次政策调整，是继2024年1月底优化非沪籍单身购房限制后的又一重大调整，释放更多的购买力进入楼市。非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房，为外环以内二手房注入购买力，有助于增加外环以内二手房流通性，从而打通置换通道，释放刚需，加速改善性需求置换。支持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，不限购套数，支持企业“团购”“老破小”，满足企业职工职住需求，有助于活跃市场成交，加速“老破小”去化，从而达到稳定市场的效果。
- **降低首付款比例，降按揭利率，提高公积金贷款额度，多措并举降低购房门槛和购房成本。**央行5月17日宣布，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。上海此次新政响应央行号召，下调公积金贷款最低首付比例至2成，提高公积金贷款额度，购买首套住房的职工，个人/家庭公积金贷款（含补充公积金）最高贷款额度调整分别为80万元/160万元，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于5年期以上LPR减45个基点，降低购房门槛，刺激有效需求加杠杆进入楼市，结合限购放松，按揭利率下调等政策，有望激励购房者调整观望情绪，择机进入楼市，有望带动市场热度逐步回归。
- **政策力度空前，限购调整、按揭利率、首付比例、企业团购等“多箭齐发”提振信心，市场热火有望回归。**央行宣布“517”新政之后，上海作为较早响应政策的一线城市，且此次政策涉及限购、按揭利率、首付比例等多方面，政策协同发力，效果预计优于“认房不认贷”、普宅标准认定等。**短期来看**，商品房销售尤其是二手房销售面积有望改善，但对于能否在短期内根本扭转二手房“以价换量”的态势仍需观察；**中期来看**，限购调整、降首付比例降利率等政策有望刺激有效需求进一步释放，活跃市场成交量，逐步引导市场预期，降低购房者观望情绪。**展望后市**，上海楼市或将继续分化，消化存量，尤其是消化“老破小”库存后打通置换链条，改善性群体有望逐步成为市场的支撑，改善性产品有望走出独立行情。
- **投资建议：**（1）上海本土房企以及深耕上海的品牌开发商有望受益，如城投控股、中华企业、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、保利发展等；（2）非沪单身购房区域扩大至外环内二手，二手房成交带动下相关中介机构有望受益，如贝壳-W，我爱我家等
- **风险提示：**商品房销售不及预期；政策效果不及预期；一二手房置换进度不及预期

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

类别	评级	说明
1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； 2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	买入	相对强于市场表现 20%以上；
	增持	相对强于市场表现 5%~20%；
	中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持	相对弱于市场表现 5%以下。
行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
	中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
	弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。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。

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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦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。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究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。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。