

房地产

2024年05月29日

广州、深圳同日落地购房新政，有望加快行情回暖

——行业点评报告

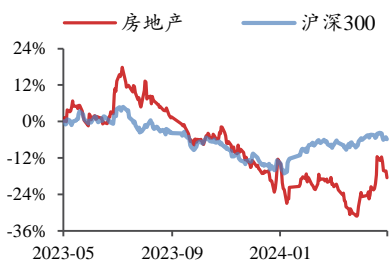
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《上海多层次优化购房条件，后续宽松政策可期——行业点评报告》

-2024.5.27

《住建部要求各城限贷放松，新房销售降幅整体收窄——行业周报》

-2024.5.26

《住房贷款新政频出，保障房贷款加快去库存节奏——行业点评报告》

-2024.5.21

● 事件：广州楼市限购再放宽，下调首付比例并取消利率下限

5月28日，广州市政府办公厅印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，此次楼市政策调整可以分为两部分，**第一是限购再放宽**：（1）非本市户籍居民家庭和单身人士能提供购房之日前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在限购区域分别限购2套和1套住房。（2）若购房人在所购住房所在区无住房，可按首套住房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。**第二是限贷政策调整**：（1）商贷购买首套、二套住房的居民家庭，最低首付比例分别调整为不低于15%、25%，并取消利率下限；（2）非限购区域内，购买3套及以上住房并已结清购房贷款，银行可审慎确定首付比例和利率水平。

● 事件：深圳优化地产调控政策，下调首付比例及房贷利率

根据深圳市政府调控要求，自5月29日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

● 深圳4月楼市整体优于广州，政策调整有望延续销售改善

广州上轮政策调整为1月27日对120平方米以上住房限购放开。深圳上轮政策调整为5月6日针对多孩家庭在非核心区域可再购买1套住房。此次广州政策调整较深圳力度更大且更全面，主要因为深圳4月楼市整体优于广州。根据两地国土资源局数据显示，广州新房、二手房4月成交面积分别为53.8、81.4万平方米，同比分别-29.6%、-9.0%。累计成交分别为172.0、277.3万平方米，同比分别-39.5%、+6.3%。深圳新房、二手房4月成交面积分别为24.2、39.6万平方米，同比分别-28.5%、+31.1%。累计成交分别为74.0、126.7万平方米，同比分别-28.8%、+22.3%。虽然广深楼市仍处调整阶段，但从4月以来两地销售情况环比均有所改善。所以我们认为此轮政策调整有望延续广州、深圳房地产市场销售改善行情。

● 投资建议

5月17日楼市新政后，全国各地迎来降首付、优化房贷利率的热潮。继上海于5月27日下降商贷首付比例及贷款利率后，广州、深圳两地次日也对购房政策作出调整。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，北京及其他城市也将逐渐跟进。在新政效应催化下，地产市场活力有望加强，整体市场信心有望企稳。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。推荐标的：（1）绿城中国、招商蛇口、保利发展、建发股份、越秀地产等优质央国企；（2）万科A、新城控股、美的置业、金地集团等财务稳健等民企和混合所有制企业。

● 风险提示：政策推进节奏不确定性、地产行业修复不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，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、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn