

行业点评

北京多维优化政策，一线城市全面松绑

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业半年度策略报告*房地产*困局与转机 *强于大市20240618

证券分析师

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

郑茜文
投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

6月26日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。

平安观点：

- 调降首付比例及利率下限，支持多子女家庭改善性住房需求：**商贷首套最低首付比例由不低于30%降至不低于20%，二套五环内最低首付比例调整为不低于35%、五环外最低首付比例调整为不低于30%，公积金贷款同步调整。房贷利率方面，商贷首套利率下限调整为不低于LPR-45BP，二套五环内利率下限调整为不低于LPR-5BP、五环外利率下限调整为不低于LPR-25BP。首付比例、房贷利率向沪、深看齐，利于降低购房门槛、显著缓解按揭负担。同时，对于户籍二孩及以上多子女家庭，购买第二套住房，在个人住房贷款中认定为首套，支持多子女家庭改善性住房需求释放。
- 提高公积金贷款额度，组织开展“以旧换新”活动：**对于申请公积金个人住房贷款购买二星级、三星级绿色建筑借款人，可贷款额度分别上浮20万元、30万元；购买A（BJ）级、AA（BJ）级、AAA（BJ）级装配式建筑的借款人，可贷款额度分别上浮10万元、20万元、30万元；购买超低能耗建筑的借款人，可贷款额度上浮40万元；同时满足多条件借款人，上浮金额可累加，最多可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。此外，北京市房地产业协会、房地产中介行业协会将搭建对接平台，鼓励更多开发企业、经纪机构参与，组织开展住房“以旧换新”活动。对居民家庭出售旧房购买新房的，房地产经纪机构优先推动旧房交易，旧房成功出售后，相关订金转为购买新房首付款；如在一定时期内未能成功出售，开发企业则无条件退还订金。
- 投资建议：**继沪广深后，北京多维度松绑楼市，一线城市调控政策全面放松。通过降首付比例、房贷利率、释放改善性需求等多种方式，维稳市场、增强信心，预计短期北京楼市成交有望得到支撑。板块投资方面，7月重要会议召开，6月末7月初或迎来新的政策博弈窗口，我们仍建议保持仓位、持续跟踪6月重点城市及房企销售，个股建议关注积极优化土储、具备基本面支撑、估值修复空间仍大的优质房企如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产等。短期建议重点关注中国海外发展，公司深超总深湾玖序、上海中海领邸·玖序等项目取证销售，有望助力6月销售表现。
- 风险提示：**1）政策持续呵护不及预期风险；2）楼市修复不及预期风险

；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形。

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。

免责条款:

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	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼	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