



房地产行业政策点评：央行宣布降低存量房贷利率和二套房首付比，金融政策支持力度大幅加强

2024年9月24日

看好/维持

房地产

行业报告

事件：国务院新闻办公室9月24日上午9时举行新闻发布会，发布会上，中国人民银行行长潘功胜宣布，1) 引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。2) 将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。3) 3000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，增强对银行和收购主体的市场化激励。4) 将年底前到期的经营性物业贷款和“金融16条”这两项政策文件延期到2026年底。

点评：

- 降低存量房贷利率有助于降低居民利息负担，一方面有助于减少提前还贷现象和违规置换房贷的空间，提升居民消费信心；另一方面，也有望减少二手房抛压，稳定楼市预期。
- 统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，二套房购房门槛得到大幅降低。这反映了住房信贷体系正在更好的适应当前改善性需求为主导的市场现状，有助于促进市场改善性需求的释放。
- 提升保障性住房再贷款的央行资金支持比例。该政策有利于更好的推动存量商品房去库存，增强银行和收购主体的积极性，更好的推动保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。
- 延期经营性物业贷款和“金融16条”政策，对于增强房企的资产变现能力，续改善房企的融资环境，具有重要作用。

我们认为，大幅降低二套房首付比例和提升保障性住房再贷款的资金支持，意味着需求端政策的大力度加码，反映出央行对于维护房地产市场企稳的决心。随着此次7天期逆回购操作利率下调0.2个百分点，后续也有望引导新发的住房贷款利率进一步下行。随着政策的调整到位，房贷首付比例、房贷利率均处于历史低位，若一线城市和核心二线城市能够快速跟进相关调整，对于市场情绪将起到重要的拉动作用。

投资建议：我们认为，对于房企融资端的持续支持，有利于行业流动性风险的改善。同时，政策正在进一步加大对于改善性住房需求的支持力度，首付比例的大幅降低和房贷利率的持续走低，均有利于在需求端有较好支撑的核心城市市场企稳。核心城市的企稳回暖，将利好重点布局核心城市的优质房企，华润置地、招商蛇口、绿城中国等有望受益。当前二手房供给增多以及相对于新房的价格优势，都有利于二手房成交热度的持续，门店布局以一二线为主的房产中介龙头贝壳等有望受益。

风险提示：盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产大幅减值的风险等

未来3-6个月行业大事：

2024年10月中旬公布9月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

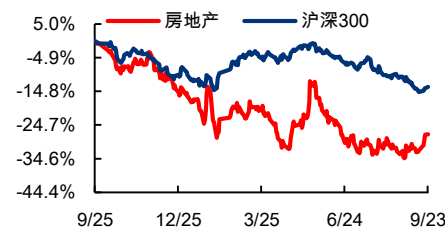
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	10596.39	1.39%
流通市值(亿元)	9758.08	1.6%
行业平均市盈率	-22.68	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产周报 20240923: 新房销售继续下行, 最高法发文支持“白名单项目”融资交付	2024-09-23
行业普通报告	房地产统计局 1-8 月数据点评: 8 月新房销售同比降幅略微收窄, 竣工面积同比降幅明显扩大—	2024-09-19
行业普通报告	统计局 70 城房价数据点评: 8 月各线城市二手住宅价格环比继续下滑, 二线城市降幅最大—	2024-09-19
行业深度报告	房地产行业 2024 中报综述: 行业迎来整体亏损, 缩表之下流动性仍面临压力—	2024-09-12
行业普通报告	房地产周报 20240909: 新房销售维持低位, 二手房成交保持增长	2024-09-09
行业普通报告	房地产周报 20240902: 二手房成交维持增长, 广州将推行购房即交房交证	2024-09-02
行业普通报告	房地产百强房企 1-8 月销售数据点评: 百强房企销售同比降幅略微收窄, 央国企销售情况优于民企—	2024-09-02
行业普通报告	房地产周报 20240819: 新房销售降幅收窄, 二手房成交维持增长 —	2024-08-19
行业普通报告	房地产 70 城房价数据点评: 7 月各线城市住宅价格环比继续下滑, 二三线降幅大于一线—	2024-08-15
行业普通报告	房地产统计局 1-7 月数据点评: 7 月新房销售降幅扩大, 销售均价同比下行 —	2024-08-15
公司普通报告	华润万象生活 (01209.HK) 中报点评: 提升经营质量, 加强股东回报—	2024-08-30
公司深度报告	华润万象生活 (01209.HK): 手握稀缺重奢资源, 商管能力行业领先—	2024-05-20

资料来源: 东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526