

供需两端政策齐发力，关注地产链β行情

——房地产行业快评报告

强于大市(维持)

2024年09月25日

行业核心观点：

当前房地产行业基本面仍低位波动，此次政策继续从供需两端发力，意在提振市场需求，化解房地产行业风险。需求端，调降二套房首付比例、降息进一步引导新发贷款利率调降、降低存量房贷利率减轻居民还贷负担，均有助于进一步提振市场需求；供给端，延长两项房地产金融政策文件的期限，持续支持房企融资，支持收购房企存量土地，有助于进一步缓解房企资金压力；库存去化方面，提高保障性住房再贷款中央支持比例，有助于降低收购主体的收购成本，推动行业库存去化。我们预计在一系列政策推动下短期行业基本面或将边际改善，后续仍需持续关注行业成交量以及房价的表现情况，市场方面，短期建议关注在政策推动下地产产业链β行情。

事件：2024年9月24日，国新办举行新闻发布会介绍金融支持经济高质量发展有关情况。地产相关政策包括（1）降低存量房贷利率；（2）统一房贷最低首付比例；（3）将5月份人民银行创设的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%；（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；（5）支持收购房企存量土地。

点评：

调降存量房贷利率有助于缓解居民提前还贷，降低居民还贷负担，维护房地产市场平稳健康发展：会上提及将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，预计平均降幅大约在0.5pct，预计这一项政策将惠及5000万户家庭，1.5亿人口，平均每年减少家庭的利息支出总数大概1500亿元左右，有助于促进扩大消费和投资，也有利于减少提前还贷行为、压缩违规置换存量房贷空间，维护房地产市场平稳健康发展。

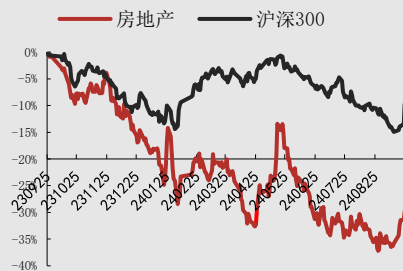
统一房贷最低首付比例至15%，进一步刺激购房需求。

“5·17”政策将全国首套首付比例降至15%，二套降至25%，

“9·24”将首二套房统一为15%，各地因城施策。二套首付比例调降，给与各地更大政策空间，有助于提振市场需求，推动行业修复。我们预计后续核心城市亦有望进一步调降首付比例、房贷利率等，建议持续关注各地政策落地情况。

延长两项房地产金融政策文件的期限，缓解房企融资压力，助力房企纾困：当前房地产行业销售端仍较弱，房企自我造血功能尚

行业相对沪深300指数表现



数据来源：聚源，万联证券研究所

相关研究

行业各指标表现仍较弱，持续关注政策端
千帆过尽，静待归来

施工销售等指标仍承压，国内贷款单月正增

分析师：潘云娇

执业证书编号：S0270522020001

电话：02032255210

邮箱：panyj@wlzq.com.cn

未完全修复，对于融资端的政策支持仍有必要，此次房企存量融资展期、经营性物业贷款等阶段性政策延长到 2026 年 12 月 31 日，将继续支持房企现金流修复，化解行业风险，促进行业健康发展。

优化保障性住房再贷款政策，推动行业去库存。5 月 17 日，人民银行宣布了设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作配售型或配租型保障性住房。此次政策将保障性住房再贷款政策中人民银行出资的比例，由原来的 60% 提高到 100%，进一步加强对银行和收购主体的市场化激励，有助于加快推动商品房的去库存进程。

支持收购房企存量土地，有助于缓解房企现金流压力。此次会议提及“在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地，盘活存量用地，缓解房企资金压力。”

风险因素：政策支持力度及政策效果不及预期、房地产行业修复不及预期、房地产行业信用风险超预期、需求端信心修复不及预期、房价持续下行等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

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。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场