

## 房地产

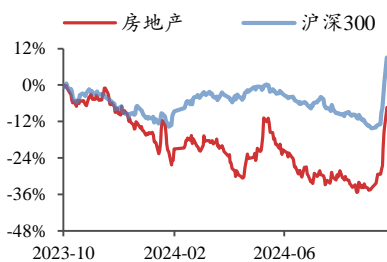
2024年10月08日

# 一线城市调控集体松绑，房价“止跌回稳”路径显现

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《一揽子“政策大礼包”超预期推出，中央定调促进地产市场“止跌回稳”——行业周报》-2024.9.29

《存量房贷降息尘埃落定，房贷利率中枢进一步下探——行业深度报告》-2024.9.26

《促进房地产市场止跌回稳，政治局会议涉房定调转变——行业点评报告》-2024.9.26

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

### ● 事件：9月29、30日一线城市分别对现行房地产政策进行放松

9月29、30日，北京、上海、深圳、广州分别对现行房地产政策进行放松，此举是继9月央行降低存量房贷利率、OMO 7天利率下调、统一房贷最低首付比例等一揽子“政策大礼包”及中央定调促进房地产市场“止跌回稳”后，又一重要地产政策跟进。其中，广州超预期全面取消限购限制，深圳优化现行分区限购同时放松限售、税费、限贷政策，上海对限购、限贷以及增值税政策进行调整，北京对限购、通州区政策、公积金、限贷政策进行优化。一线城市都不同程度对当前房地产政策进行松绑，房价“止跌回稳”路径逐步显现。

### ● 广州限购超预期全面取消，深圳优化分区限购政策

广州市取消购买住房的各项限购政策，不再审核购房资格，不再限制购房套数。深圳市优化分区住房限购政策，对外围区域放松了限购；取消了限售政策；调整个人住房转让增值税征免年限至2年；优化限贷政策，首套房最低首付比例从20%降至15%，二套房从30%降至20%。广州超预期放松限购政策将对需求端进行改善，房价企稳基本面获得政策宽松支撑，深圳新政调整利于房地产流动性提升，从而改善商品房估值预期，实现房价企稳。

### ● 北京上海限购政策调整幅度有限，保留进一步放松政策空间

整体看北京和上海在限购上放开较为有限，上海主要针对三类情况的限购进行了放松：对外地对非本市户籍家庭、居住证符合一定要求且社保满3年和临港新片区做了一定放松。北京本次放松对非京籍、高层次和急需人才在限购上进行了一定放松。商业贷款方面，最低首付比例统一调降至首套15%，二套20%（上海不同区域有一定差异，分别为20%、25%）。整体看，北京、上海限购政策调整幅度较广深略小，保留了进一步放松的政策空间。

### ● 投资建议

2024年9月以来，中央政策持续加码，一揽子宏观政策“大礼包”推出，将积极提振房地产市场。本次一线城市房地产政策调整积极且迅速，房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑，并逐步改善房价预期，进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”，带来房地产基本面改善。推荐标的：（1）投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企：保利发展、绿城中国、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产、滨江集团、建发国际集团；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：新城控股、龙湖集团；（3）二手房交易规模和渗透率持续提升，房地产后服务市场前景广阔：贝壳、我爱我家。

● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

**附表 1: 9.29 广州市限购政策调整**

广州市限购政策类型		调整前	调整后
限购区域划分	限购区域 (6 个): 越秀、海珠、荔湾、天河、白云 (部分)、南沙。(购买建面 120 平方米以上住宅)	不限购)	
	非限购区域 (6 个): 增城、从化、花都、黄埔、番禺、白云北部四镇		
限购政策	本市户籍居民家庭	限购区域限购 2 套。非限购区域可购买多套房 (放售/放租两套买第三套房可按首套房执行)	全区域不限购
	本市户籍单身 (含离异)	限购区限购 1 套	
限购套数规定	非本市户籍居民家庭	购房之日前 2 年连续缴纳个税或社保, 限购 1 套	
	非本市户籍居民单身	1、限购区域内, 连续 6 个月 (原为 2 年) 在本市缴纳社保或个税的, 享受户籍家庭购房待遇 (原限购 1 套)。2、购房区内符合“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。	

资料来源: 广州市住建局、开源证券研究所

**附表 2: 9.29 上海市限购政策调整**

上海市购房限制类型		调整前	调整后
限购政策	非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房	3 年社保或者个税	1 年社保或者个税
	《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的非本市户籍居民家庭	无特殊政策	在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇
	在自贸区临港新片区	无特殊政策	在执行现有住房限购政策的基础上, 可在新片区增购 1 套住房
限贷政策	降低存量房贷利率	2023 年 8 月降低首套存量房贷利率	引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近
	首套首付比例	20%	15%
	二套首付比例	主城区: 35% 临港新片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山: 30%	主城区: 25% 临港新片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山: 20%
税费政策	增值税	征免年限为 5 年	征免年限为 2 年
	普通住宅标准	取消成交总价限制。同时满足 5 层及以上的多高层住房或不足 5 层的老式公寓、里弄, 且单套住房建面 ≤ 144 平方米, 即认定为普宅	及时取消普通住房标准和非普通住房标准

备注: 此前上海增值税征收条款为: 1) 不满五, 全额征收, 税率 5.3%; 2) 满五, 普宅免征, 非普宅差额征收, 税率 5.3%。

资料来源: 上海市住建局、开源证券研究所

**附表 3: 9.29 深圳市限购政策调整**

深圳市限购政策类型		调整前	调整后
限购政策	本地户籍	核心区	家庭 2 套、单身 1 套(不变)
		非核心区	在非核心区域可增购 1 套
	非本地户籍	核心区	1 年社保,限购 1 套 (多孩家庭可增购 1 套)
		非核心区	无需社保,限购 1 套
首付比例	首套	20%	15% (多孩家庭购买二套适用首套贷款政策;深汕特别合作区首套二套统一为 15%)
	二套	30%	20% (已有住房 无抵押或只有 1 套有抵押,适用 2 套贷款)
增值税免征年限		5 年	2 年
限售		取消住宅 3 年限售,公寓 5 年限售	

资料来源: 深圳市住建局、开源证券研究所

**附表 4: 9.30 北京市限购政策调整**

北京限购政策类型		调整前	调整后
商贷	/	五环内	首套 20%; 二套 35%
		五环外	首套 20%;二套 30%
公积金	京籍二孩以上家庭	全市	公积金贷款无上浮 公积金贷款可上浮 40 万
	非京籍	五环内	连续 3 年纳税或社保
五环外		连续 2 年纳税或社保	
本市所需高层次和急需人才		连续 1 年纳税或社保	
商品住房限购政策	本市单身人士与未成年娃共同生活	全市	可买二套 可买三套

资料来源: 北京市住建局、开源证券研究所

## 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3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