

公积金利率下调，稳楼市股市意义重大

——国新办新闻发布会点评

投资要点：

- **事件：**5月7日，国新办新闻发布会提到，降低存款准备金率0.5个百分点。下调政策利率0.1个百分点。降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，助力持续巩固房地产市场稳定态势。
- **央行宣布降准降息，公积金利率下调25BP，PSL利率降至2%。**会议提到，降低存款准备金率0.5个百分点。下调政策利率0.1个百分点。下调结构性货币政策工具利率0.25个百分点。降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。4月以来，地产量价数据边际走弱，我们认为，货币政策进一步发力对于房地产市场企稳或将有着积极作用，政策利率下调有望进一步降低居民购房成本，稳定楼市预期，并释放潜在购房需求；并且此次公积金利率下调，有望再次打开商业贷款利率的下行空间。**抵押补充贷款(PSL)利率从目前的2.25%降至2%。**我们认为，成本与收益平衡是目前城市更新和商品房收储推进面临的主要问题，两会和政治局会议指出加力实施城市更新行动，优化存量商品房收购政策，给予地方更大自主权的导向，此次提到PSL利率下降，资金成本有望进一步下降，或是加力城市更新和收储政策优化的具体措施之一，后续城市更新和收储在地方层面的落地进展也值得期待。
- **稳住楼市股市对提振社会预期、畅通内需循环具有重要意义。**会议提到，**稳住楼市股市对提振社会预期、畅通内需循环具有重要意义。**稳楼市方面，将加快完善与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，包括房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法。指导金融机构继续保持房地产融资稳定，有效满足刚性和改善性住房需求，强化对高品质住房的资金供给，助力持续巩固房地产市场稳定态势。24年9月以来，“稳楼市、稳股市”一直是中央层面的明确要求。4月25日，政治局会议再次强调要稳定房地产市场和资本市场。一方面，4月以来，关税战反复多变，贸易紧张局势加剧，叠加地产量价边际走弱，楼市和股市的稳定对于内需扩张的重要意义进一步凸显；另一方面，持续巩固房地产市场稳定态势，意味着后续房地产市场稳定是需要持续保持的状态，如果地产量价数据继续走弱，预计仍将有诸多储备政策可以期待。
- **强化对高品质住房的资金供给，延续推动建设好房子导向。**会议提到，**有效满足刚性和改善性住房需求，强化对高品质住房的资金供给。**3月5日，政府工作报告提到，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。3月9日，住建部部长倪虹表示，房地产企业、建筑企业，应当看到建设好房子是产业转型发展的新赛道。4月15日，国务院总理李强指出，要进一步释放市场潜力，着力推动“好房子”建设。4月25日，政治局会议指出，加大高品质住房供给。今年以来，中央层面高频提及建设好房子和高品质住房，我们认为，我国房地产市场正处于总量筑底，结构分化的转型阶段，在政策导向和供需结构变化的契机之下，高品质住宅或将迎来发展浪潮。
- **投资分析意见。**我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1)核心城市布局重、拿地能力强、且产品力强的房企：滨江集团、建发股份、绿城中国、建发国际集团、保利发展、招商蛇口、华润置地、中国海外发展、城投控股；2)二手房中介：贝壳、我爱我家；3)物业管理企业：绿城服务、招商积余、华润万象生活、保利物业。
- **风险提示：**经济恢复不及预期，房地产量价超预期下行、房地产政策不及预期

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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注册为证券分析师，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与，也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，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本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，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、意见及推测等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投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存 在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的 6 个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在 20% 以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在 5% ~ 20% 之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在 -5% ~ +5% 之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于-5% 及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的 6 个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

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。

本报告采用的基准指数：A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普 500 指数或者纳斯达克指数。