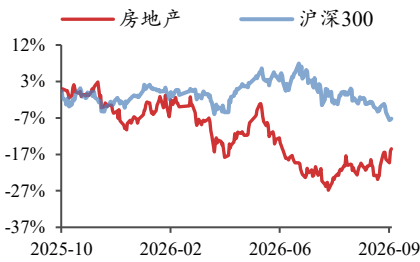


房地产

2026 年 10 月 07 日

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

《上海发布商品住房销售制度改革实施意见，土拍约束更精细——行业点评报告》-2026.9.29

《北京出台商品住房销售制度改革实施意见，严监管与稳过渡并重——行业点评报告》-2026.9.29

《北京出台商品住房销售制度改革实施意见，首个地方性执行细则落地——行业周报》-2026.9.27

三部门推出居民购房贴息政策，助力行业止跌回稳

——行业点评报告

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

● 事件：财政部等三部门推出居民购房贷款贴息政策

2026 年 9 月 29 日，财政部、中国人民银行、金融监管总局三部门联合发布《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》。

● 财政支持地产的一项新的全国性政策

本次贷款贴息政策，是财政支持地产的一项新的全国性政策，此前财政部门给与支持主要是通过减税（房产交易契税、增值税）、收储，本次贴息政策是一个新的全国性政策。我们认为在执行落地上，类似此前的消费贷款贴息政策，财政部门同样可以边推进、边调整。

● 支持对象为新发放商业性个人住房贷款购买首套住房的居民家庭

政策中明确，贷款购买商品住房的居民家庭，同时符合以下条件的，可享受贴息政策支持：（1）使用新发放商业性个人住房贷款购买首套住房；（2）所购住房建筑面积在 120 平方米以下；（3）所购住房价格在 150 万元以下。贴息标准为按照贷款本金给予年化 1pct、期限不超过 5 年的贴息支持，单户可享受贴息的贷款规模上限为 100 万元。贴息资金由中央财政、地方财政分别按照 90%、10% 承担。

● 从政策覆盖度看，本次政策覆盖二三线城市约 40% 的新房及约 60% 二手房

从政策覆盖度看，本次政策覆盖二三线城市约 40% 的新房及约 60% 二手房，对一线城市影响较小。参考中指研究院相关数据，2026 年 1-8 月，按照 120 平米、150 万元标准，新房中一线城市、二线（样本 26 城市）、三四线（样本 10 城市）符合标准占比分别为 7.8%、36.3%、44.3%；二手房中一线、二线、三四线符合标准的分别为 27.4%、62.9%、59.8%。本次覆盖范围按照 150 万、120 平米的标准，本次政策对一线城市几无影响，主要支持对象是二三四线城市。

● 贴息力度较大，对二三线城市房价企稳有较大帮助

当前全国首套公积金贷款利率 2.60%；新发放个人住房贷款利率 3.05%，考虑本次贴息后折合 2.05%，贴息后商贷利率较公积金贷款利率低 55BPs。从全国看，商业银行贷款覆盖度仍高于公积金贷款，本次贴息政策力度和覆盖度都较大，对二三线城市房价企稳有较大帮助。

● 投资建议

本次贷款贴息政策是财政支持房地产行业的一项新的全国性政策，对房地产行业止跌回稳作用显著，推荐标的：（1）布局城市基本面较好、产品力强的优质房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）商业运营与资管并重的商业地产运营商，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、大悦城、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

● 风险提示：房地产融资政策收紧；房地产市场复苏不及预期。

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。

分析师声明

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，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。本报告署名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的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（北交所基准指数为北证 50 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。

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。

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，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。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。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

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。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