

标配（维持）

央行宣布下调存量房贷利率及二套房首付，政策力度空前

房地产行业动态点评

2024年9月24日

分析师：何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-22177163

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

中国人民银行行长潘功胜9月24日在国新办发布会上宣布，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例。

点评：

中国人民银行行长潘功胜宣布，降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。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%，增强对银行和收购主体的市场化激励。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。原来这两份文件是今年底到期，我们和金融监管总局一起，把这两份文件延长到2026年底。

市场近期已对下调存量房贷利率有一定预期，本次会议宣布引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，下降幅度较大符合预期。而在当天同时宣布的下调存款准备金率0.5个百分点，市场流动性提升；近期美国开启降息周期也为我国利率下调进一步打开空间；近日多家银行也宣布下调人民币存款挂牌利率，为银行下调存量房贷利率提供条件。相信后续商业银行将有一定意愿及空间落实执行下调存量房贷利率，对地产板块走势形成利好。

另一方面，会议宣布统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。二套房最低首付下调幅度较大，降至与一套房统一水平，政策力度超预期，也是历史以来罕见，相信将能更好的释放改善性购房需求，支持销售提升。

根据统计局数据，1-8月全国商品房销售面积同比下降18%，降幅较上月末收窄0.6个百分点，销售金额同比下降23.6%，降幅较上月末收窄0.7个百分点。从8月单月来看，全国商品房销售面积及销售金额同比分别下跌12.63%和下跌17.06%，环比分别上涨1.04%和1.03%。行业基本面处于筑底阶段。

整体来看，下调存量房贷利率至新发放房贷利率附件以及下调二套房贷最低首付比例至15%，政策力度空前。叠加三中全会后地方层面持续优化政策进一步积极推进落地，相信将能加速房地产行业基本面探底回升。当前行业板块点位处于近十年底部附近，已较充分反映悲观预期。政策带动基本面逐步修复，后续板块向上行情仍值得期待。

风险提示：政策落地执行力度低于预期；楼市销售持续低迷，销售数据不理想；开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，债务违约持续出现；购房需求及信心持续不足。

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因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，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内
行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

证券研究报告风险等级及适当性匹配关系	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

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或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，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，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券股份有限公司研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22115843

网址：www.dgzq.com.cn