

行业点评

稳需求去库存，政策全面呵护房地产发展

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业深度报告*房地产*供需框架下楼市趋势探讨——地产杂谈系列之五十九*强于大市
20240918

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

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，出台五项房地产金融新政策，同时更新城市房地产融资协调机制最新进展。

平安观点：

- 存量房贷利率下调，新增房贷利率下行空间进一步打开：**人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整，将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近，预计平均下降幅度0.5个百分点左右。考虑2023年第四季度中国货币政策执行报告披露前次存量房贷利率调整后加权平均利率为4.27%，同时央行货币政策司司长在国新办发布会上表示2024年7月新发放个人住房贷款利率为3.4%，在2024年LPR累计下调35BP基础上，存量房贷利率与新发放贷款利率拉齐仅需再降50BP左右，与官方预计降幅相对吻合。存量房贷利率下调有利于进一步降低借款人房贷利息支出，预计将惠及5000万户家庭，1.5亿人口，平均每年减少家庭利息支出总数大概1500亿元左右，有助于促进扩大消费和投资，减少提前还贷行为，压缩违规置换存量房贷空间。同时会议预期LPR将随政策利率调整下行0.2到0.25个百分点，有望进一步打开房贷利率下行空间。
- 支持收购存量商品房、土地，加快推进去库存进程：**存量商品房收储方面，优化保障性住房再贷款政策，将人民银行出资比例由原来的60%提高到100%。由于保障性住房再贷款利率为1.75%，人民银行全资出资将显著降低收储资金成本，若收购后配租，根据Wind数据，2024年8月百城住宅租金收益率2.25%，项目资金平衡难度明显降低，但考虑保障性住房再贷款最长5年（期限1年，可展期4次），存在项目持有周期长于贷款期限问题。存量土地收购方面，会议指出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，必要时也可以由人民银行提供再贷款支持，利于盘活存量用地，缓解房企资金压力。
- 统一最低首付比例，延长两项政策期限：**为更好支持城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，全国层面商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%，进一步降低改善需求置业门槛。同时“金融16条”、经营性物业贷款阶段性政策从2024年12月31日延长到2026年12月31日，持续为房地产市场平稳发展保驾护航。
- 延续推进融资协调机制，房地产融资环境逐步好转：**截至目前商业银行已审批“白名单”项目超5700个，审批通过融资金额达到1.43万亿元，支持400余万套住房如期交付。在协调机制带动下，金融机构对房地产业支持力度不断扩大。2024年8月末房地产开发贷款较年初实现正增长，房

地产并购贷款和住房租赁贷款分别增长14%、18%，为促进房地产市场平稳健康发展提供有力金融支持。

投资建议：此次金融支持经济高质量发展新闻发布会出台五项房地产金融新政策，全方位支持房地产市场平稳健康发展。其中房贷利率下调有助于减轻月供压力、提升租金回报相对吸引力，支持存量商品房、土地收购有助于加快消化存量库存，对居民购房能力及意愿提升、房地产供需格局改善均有望带来正向影响。后续关注点主要在于收储落地进展及降息等政策效果，中期趋势性机会仍在于楼市量价企稳，当前房企市值及仓位仍处历史低位，市场对于楼市下行及业绩承压反应已相对钝化，板块机会或大于风险，个股建议关注历史包袱较轻、库存结构优化房企，如绿城中国、招商蛇口、滨江集团、建发国际集团、中国海外发展、越秀地产、保利发展等，同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）等细分领域头部企业。

风险提示：1) 政策持续性不及预期风险：若后续政策呵护不及预期，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 房地产行业短期波动超出预期风险。

图表 1 五项房地产金融新政策

政策	内容
引导银行降低存量房贷利率	将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近
统一房贷最低首付比例	全国层面商业性个人住房贷款不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为15%，各地可因城施策，商业银行可根据客户风险状况和意愿，协商确定具体首付比例水平
延长两项房地产金融政策文件期限	“金融16条”、经营性物业贷款等阶段性政策从2024年12月31日延长到2026年12月31日
优化保障性住房再贷款政策	将保障性住房再贷款政策中人民银行出资比例由原来的60%提高到100%
支持收购房企存量土地	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，必要时也可以由人民银行提供再贷款支持

资料来源：国新办，平安证券研究所

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）
推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）
中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）
回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）
中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）
弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责声明:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券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。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼	北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层