

评级： 增持（维持）

分析师： 由于沛

执业证书编号： S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师： 李珏

执业证书编号： S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师： 侯希得

执业证书编号： S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

分析师： 陈希瑞

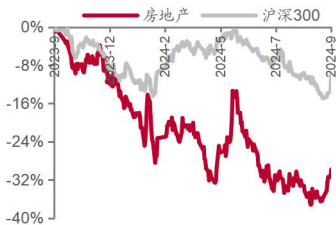
执业证书编号： S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

### 基本状况

上市公司数	103
行业总市值(亿元)	10,168.81
行业流通市值(亿元)	9,732.33

### 行业-市场走势对比



### 相关报告

- 《多支高速 REITs 拟举行中期报告说明会》2024-09-08
- 《二手房成交同比改善，“三大工程”扎实推进》2024-09-01
- 《二手房成交改善，22个城市纳入住房养老金试点》2024-08-25

### 重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS					PE					评级
		2022A	2023A	2024E	2025E	2026E	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E	
保利发展	8.29	1.0	1.13	1.21	1.27	8.2	7.3	6.9	6.5	8.29	1.0	买入
招商蛇口	9.60	0.7	0.90	1.07	1.15	14.8	10.7	9.0	8.3	9.60	0.7	买入
招商积余	9.23	0.7	0.85	1.02	1.19	13.3	10.9	9.0	7.8	9.23	0.7	买入
华润万象生活	27.25	1.3	1.59	1.90	2.23	19.2	15.5	12.9	11.0	27.25	1.3	买入
保利物业	27.70	2.5	2.95	3.42	3.93	10.0	8.5	7.3	6.4	27.70	2.5	买入

备注：股价以9月25日收盘价为准

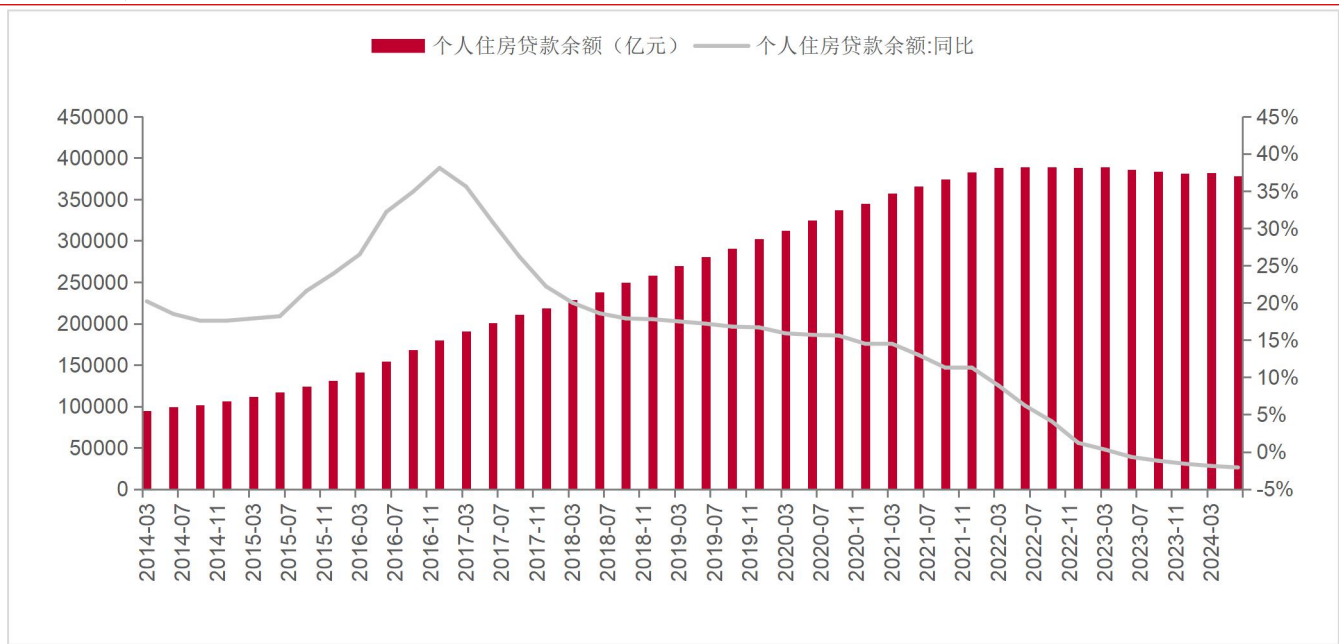
### 报告摘要

- 事件：9月24日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会三部门介绍金融支持经济高质量发展有关情况；涉及地产的方面有：1.降准：降准0.5个百分点；2.降息：7天期逆回购操作利率下调20bp至1.5%；3.降低存量房贷利率：预计平均降幅在0.5个百分点；4.降低二套房首付比例：由当前的25%降至15%；5.延长金融16条和经营性物业贷支持政策至2026年底；6.央行保障房再贷款对商业银行贷款支持比例由原先60%提升至100%；7.支持收购房企存量土地。**
- 降准降息落地，带动新房按揭利率下行：**央行表示“近期将下调存款准备金率0.5个百分点...7天期逆回购操作利率下调0.2个百分点，从目前的1.7%调降至1.5%...预期贷款市场报价利率（LPR）也将随之下行0.2到0.25个百分点。”由于房贷与LPR挂钩，降息后新增房贷利率相应下降，有望降低居民长期按揭成本压力。
- 降低存量按揭利率约0.5个百分点，稳住提前还贷行为同时刺激消费：**近年来，新发放按揭贷款利率下行较多，与先前发放的较高的存量按揭贷款利差逐渐拉大，这一方面给潜在购房者带来观望情绪，另一方面刺激了存量客户提前还款。随着本次存量按揭利率调整至新房按揭利率附近，有利于降低借款人利息支出，促进消费和投资，预计每年减少居民利息支出1500亿左右，同时也利于减少提前还贷行为；此外，降低房屋长期持有成本也有助于降低二手房挂牌行为，有助于优化当前市场供需格局。
- 二手房首付比例由25%降至15%，满足多样性需求：**央行指出，全国层面个人住房商贷将不再区分首套和二套，最低首付比例统一为15%。首套二套的一视同仁进一步降低改善型需求客户购房门槛，为愿意加杠杆的客户创造了条件，有助于满足改善型客户的需求。但考虑到现实中愿意以15%首付贷款85%的客户较少（更高的杠杆对应更多的月供），这一政策所覆盖的客群带来的对房地产销售的边际改善或较为有限。
- 延长金融16条和经营性物业贷支持政策至2026年底：**“金融16条”和经营性物业贷款这两项政策，对促进房地产市场平稳健康发展和化解房地产市场风险发挥了积极作用。这两个政策出台的目的在于控制房地产行业信用风险，对于正常经营的房地产企业给予合理支持，考虑到当前房地产行业未呈现明显改善的态势，本次央行和金融监管总局把这两个政策从2024年底延长到2026年底符合市场预期。
- 优化收储政策：提高支持资金占比，可收购土地：**央行进一步优化收储政策：1)对2024年5月17日央行宣布设立的3000亿元保障性住房再贷款，央行出资比例由60%提升至100%；2)原先收储范围仅限存量现房，现在扩展至土地，并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，有助于盘活存量用地，缓解房企资金压力。

- **投资建议：**近期地产高频数据持续下行，作为旺季甚至环比8月份有所走弱，短期内行业基本面难言见底，但展望四季度，大概率将有地产相关利好政策持续出台，我们持续看好房地产板块四季度的表现，房地产板块建议重点关注布局一二线的优质央企标的城建发展、城投控股、华发股份、华润、中海、招蛇、保利等；物业板块我们持续推荐华润万象生活、中海物业、保利物业、招商积余、绿城服务等优质头部物业公司。
- **风险提示：**政策推进不及预期，行业基本面持续下行。

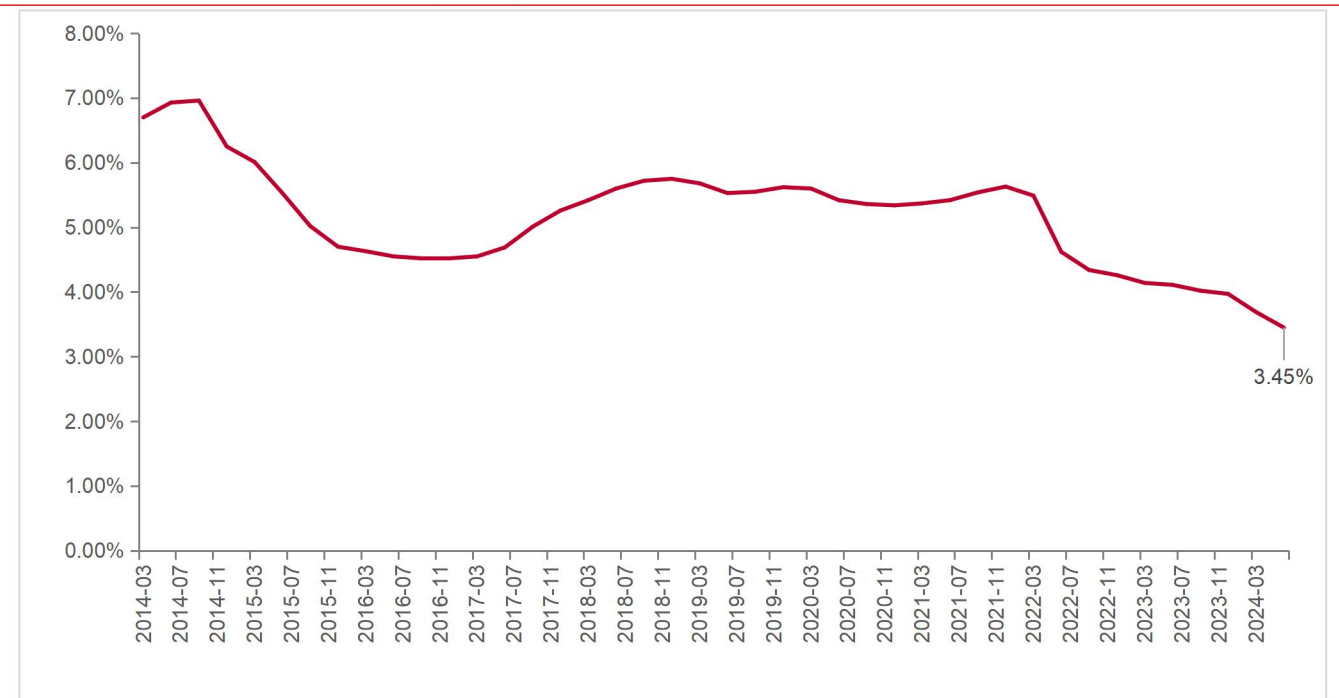
单击或点击此处输入文字。

**图表 1: 中国个人住房贷款余额与同比情况**



来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 2: 金融机构人民币贷款加权平均利率:个人住房贷款情况**



来源: WIND, 中泰证券研究所

**投资评级说明**

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

**重要声明**

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告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客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。