

房地产

金融支持地产政策出台，四箭齐发彰显支持决心

投资要点:

➤ 事件:

2024年9月29日，中国人民银行会同金融监管总局出台四项金融支持房地产政策公告，就9月24日会议提及的住房贷款利率定价、首付比例、保障房再贷款、部分地产金融政策期限的优化发布官方公告。

➤ 完善商业性个人住房贷款利率定价机制

2019年，为推进房贷利率反映市场利率变动，央行〔2019〕第16号公告明确房贷利率在LPR基础上加点形成，使较长合同期限房贷的利率能够随市场利率调整。

然而，房贷合同通常期限较长，加点部分固定不变，新老房贷在不同时期存在加点差异。在信用和市场供需变化的背景下，新老房贷利差扩大的问题逐渐显现，存量房贷利率高于新增利率。为根本上解决新旧房贷利率差异问题，央行决定推出本项公告，其相较〔2019〕16号公告变化如下：

(1) 允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。借贷双方可通过协商变更合同等方式调整加点幅度，以更准确体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化。

(2) 取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。自2024年11月1日起，新签订合同的浮动利率房贷，与除房贷之外的其余浮动利率贷款保持一致，可由借贷双方自主协商确定重定价周期。符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时，也可调整重定价周期。

我们认为，个人住房贷款利率定价机制的完善，有利于推进房贷利率进一步市场化，促使商业银行与借款人在市场竞争机制下自主协商、适时调整加点幅度，渐进推进存量房贷与新增贷款利率保持一致，使存量房贷利率及时反映定价基准的变化，畅通货币政策传导。

➤ 优化个人住房贷款最低首付款比例

支持城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，央行与国家金融监管总局优化个人住房贷款最低首付款比例，主要包含以下两项内容：

(1) 统一首套、二套房最低首付款比例至15%。商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

(2) 强调因城施策原则。在全国统一的最低首付款比例基础上，各派出机构按照因城施策原则，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。

我们认为，此政策有利于刺激居民刚需与改善性需求，并再次强调因城施策原则，给予地方快速响应市场变化的权力。

➤ 提高保障性住房再贷款发放比例

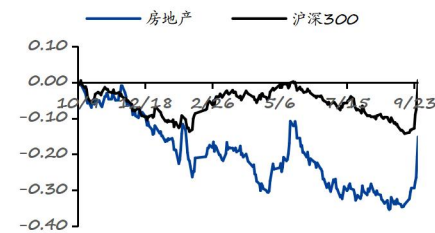
为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，增强对金融机构和收购主体的市场化激励，对于金融机构发放的符合要求的贷款，**央行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%**。我们认为，保障房再贷款比例提升，使得金融机构支持地方国企收储的意愿增强，各地收储有望加速落地。

➤ 延长部分房地产金融政策期限

为满足房地产行业合理融资需求，延长“金融16条”和经营性物

强于大市（维持评级）

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

- 1、政策暖风劲吹，市场情绪显著提振——2024.09.29
- 2、0927日报：温州提升用于购买保障房的公积金可贷额度——2024.09.27
- 3、240926日报：株洲公积金新政满足家庭互助购房需求——2024.09.26



业贷政策期限至 2026 年底。

我们认为，上述两条政策延期，体现政府持续防范化解房地产领域风险的意愿和决心，房企流动性与市场信心有望持续修复。

➤ 投资建议

我们认为，在中央定调房地产“止跌回稳”，金融支持地产政策逐步落地的背景下，建议关注以下两类房企：

1) 政策宽松预期逐渐兑现背景下，困境反转房企：**【金地集团】**、**【新城控股】**；

2) 上半年拿地较高、下半年销售预期改善房企：**【招商蛇口】**、**【绿城中国】**、**【保利发展】**、**【滨江集团】**。

➤ 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

分析师声明

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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（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。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也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。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。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

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；香港市场以恒生指数为基准，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）

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn