

行业研究 | 行业点评研究 | 房地产

# 中央定调转向，部委及地方快速响应



## | 报告要点

9月29日，央行落地包括降存量房贷利率、降二套房最低首付比例、提高保障性住房再贷款中央资金支持比例等政策。同时，央行调整商业性个人住房贷款利率定价机制，主要包括：1) 允许变更房贷利率在 LPR 基础上的加点幅度。2) 取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制，倡导引导商业银行于2024年10月31日前展开一次存量房贷利率批量调整。同日，上海、深圳均对房地产政策进行一系列宽松调整，广州全面取消限购政策。各部门及地方政府迅速跟进落实相关政策，有望改善市场预期，促进市场企稳。

## | 分析师及联系人



杜昊昊



姜好幸

SAC: S0590524070006 SAC: S0590524070008

## 房地产

# 中央定调转向，部委及地方快速响应

投资建议： 强于大市（维持）  
上次建议： 强于大市

### 相对大盘走势



### 相关报告

- 1、《房地产：首提房地产止跌回稳，稳房价预期提升》2024.09.26
- 2、《房地产：一揽子涉房政策出台，多维度支持地产企稳》2024.09.24



扫码查看更多

### 行业事件

9月29日，央行落地包括降存量房贷利率、降二套房最低首付比例、提高保障性住房再贷款中央资金支持比例等政策。同日，上海、广州、深圳均对房地产政策进行了调整。

#### 政策“组合拳”迅速落地，市场信心有望得到提振

在9月24日国新办新闻发布会后，央行落地一系列涉房政策：1) 进一步完善商业性个人住房贷款利率定价机制；2) 商业性个人住房贷款二套房最低首付比例下调至15%；3) 央行向金融机构发放的保障性住房再贷款比例从贷款本金的60%提升至100%；4) 延长“金融16条”和经营性物业贷款政策至2026年底。我们预计将对房地产市场的供求结构产生积极影响，促进楼市企稳。

#### 优化房贷利率定价机制，存量房贷利率下调在即

央行调整商业性个人住房贷款利率定价机制，主要包括：1) 允许变更房贷利率在LPR基础上的加点幅度。2) 取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。同时，央行将引导商业银行于2024年10月31日前展开一次存量房贷利率批量调整，倡导降低至不低于LPR-30BP（截止9月29日，五年期以上LPR为3.85%），且不低于所在城市目前执行的新发放房贷加点下限。工行、农行、中行、建行均发布公告，将于10月12日发布具体操作细则。

#### 上海优化限购措施，后续仍有调整空间

9月29日，上海住房城乡建设管理发布房地产调整政策，主要包括：1) 取消普通和非普通住宅标准；2) 首套房最低首付比例降至15%，核心区二套房最低首付比例降至25%，实行差异化政策区域的二套房最低首付比例降至20%；3) 个人住房增值税免征年限调整为2年；4) 调整非本市户籍外环购房所需社保缴纳年限至1年；5) 持《上海市居住证》且积分达标、社保满3年的非本市户籍在购房套数方面享受本地户籍购房待遇。

#### 广州全面取消限购，深圳跟进政策调整

9月29日，广州政府办公厅发布，全面取消所有限购政策。深圳住建局发布房地产调整政策，包括：1) 首套房最低首付比例降至15%，二套房最低首付比例降至20%；2) 取消限售限价；3) 个人住房增值税免征年限从5年调整为2年；4) 两个及以上未成年子女家庭二套房可适用首套住房贷款政策；5) 优化分区住房限购政策，调整购房套数限制。

#### 投资建议

房地产调控基调已转向，但从政策落地传导至基本面改善或仍需时间，估值反弹或快于销售表现。各部门及地方政府迅速跟进落实相关政策，有望改善市场预期，促进市场企稳。建议关注重点布局深耕一线及核心二线城市，主打改善性产品，具备持续拿地能力的房企。建议关注受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度提升，拥有核心竞争力的房产中介平台。建议关注政策鼓励的地产并购重组方向。

**风险提示：**1) 政策效果不达预期；2) 房企流动性风险加剧；3) 市场信心不及预期。

**图表1：上海房地产政策调整前后对比**

内容		上海原政策	上海 929 新政	深圳原政策	深圳 929 新政
房贷 首付 比例	首套房	20%	15%	20%	15%
	二套房	主城区 35% 临港、嘉定、青浦、松江、 奉贤、宝山、金山 30%	<b>主城区 25%</b> 临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、 宝山、金山 20%	30%	<b>20% (深汕特别合作区 15%)</b>
房贷 利率	首套房	3.40% (LPR-45BP)	3.40% (LPR-45BP)	3.40% (LPR-45BP)	3.40% (LPR-45BP) 深汕特别合作区取消利率下限
	二套房	主城区 3.80% (LPR-5BP) 临港、嘉定、青浦、松江、 奉贤、宝山、金山 3.60% (LPR-25BP)	主城区 3.80% (LPR-5BP) 临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、 宝山、金山 3.60% (LPR-25BP)	3.80% (LPR-5BP)	3.80% (LPR-5BP) 深汕特别合作区取消利率下限
普通 住宅 标准	容积率	五层以上(含五层)的多 高层住房,以及不足五层 的老式公寓、新式里弄、 旧式里弄等	<b>取消普通住房标准和非普通住 房标准</b>	住宅小区建筑容积率在 1.0(含) 以上	住宅小区建筑容积率在 1.0(含) 以上
	面积	单套住房建筑面积在 144 平方米以下(含 144 平方米)		单套住房套内面积 120(含)平 方米或单套住房建筑面积 144 (含)平方米以下	单套住房套内面积 120(含)平 方米或单套住房建筑面积 144 (含)平方米以下
	价格	取消价格限制		取消价格限制	取消价格限制
限购区域		全市限购 (五大新城、外环外等区 域宽松)	全市限购——限购进一步宽松 (五大新城、外环外等区域宽 松)	全市限购 (除罗湖、福田、南山、宝安部 分区域外,限购宽松)	全市限购——限购进一步放松 (除罗湖、福田、南山、宝安部 分区域外,限购宽松)
限购 套数	本地 限购	单身限 1 家庭限 2 多子女家庭限 3	单身限 1 家庭限 2 多子女家庭限 3 <b>自贸区临港新片区可增购 1 套</b>	单身限 1 家庭限 2 多子女家庭限 3	单身限 1 家庭限 2 多子女家庭限 3 <b>在除罗湖、福田、南山、宝安部 分区域外可多购 1 套</b>

外地限购	单身外环外限1 (除崇明) 单身全市二手房限1 家庭限1 多子女家庭限2	单身外环外限1 (除崇明) 单身全市二手房限1 家庭限1 多子女家庭限2 <b>自贸区临港新片区可增购1套</b>	单身限1 家庭限1	单身限1 家庭限1 <b>多子女家庭限2</b>
社保/个税年限	非本地户籍社保要求 核心区3年 新城以及南北转型等重点区域2年 临港1年	<b>持《上海市居住证》且满三年享受本地户籍购房待遇</b> 非本地户籍社保要求 核心区3年 外环外1年	深圳户籍购房取消落户和社保年限要求 非本地户籍社保要求 核心区3年 外围区域1年	深圳户籍购房取消落户和社保年限要求 非本地户籍社保要求 <b>核心区1年</b> 外围区域无要求
增值税	满五年免征	<b>满两年免征</b>	满五年免征	<b>满两年免征</b>
其他	夫妻离异后购房, 不再按离异前家庭计算拥有住房套数 已赠与住房, 不再计入赠与人拥有住房套数	<b>引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近</b> 夫妻离异后购房, 不再按离异前家庭计算拥有住房套数 已赠与住房, 不再计入赠与人拥有住房套数	——	<b>取消限售限价</b> 商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后, 可上市交易 商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格

资料来源: 政府官网, 国联证券研究所

注: 截至2024年9月29日, 5年期以上LPR = 3.85%。

## 风险提示

- 政策效果不达预期:** 尽管市场调控政策正在逐步推进, 政策的执行效果可能不如预期。由于政策实施过程中可能出现的延迟等影响因素发生, 市场供需平衡的恢复进程可能因此放缓, 进而影响调控效果。
- 房企流动性风险加剧:** 在当前市场环境下, 房企的资金链压力较大, 对于资金实力较弱的企业, 可能面临较大的流动性风险。如果融资渠道收紧或销售回款不达预期, 这些企业可能面临财务困境, 进而影响其项目进展和市场表现。
- 市场信心不及预期:** 由于过去市场波动较大, 加之部分企业违约或项目延期等负面事件的发生, 市场参与者的信心可能仍然较为脆弱。消费者和投资者可能仍然持观望态度, 导致市场活跃度和交易量难以显著提升, 从而进一步影响市场复苏进程。

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，北交所市场以北证50指数为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于10%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~10%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	行业评级	强于大市	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		弱于大市	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，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。

## 版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

## 联系我们

北京：北京市东城区安外大街208号致安广场A座4层  
 无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦16楼

上海：上海市虹口区杨树浦路188号星立方大厦8层  
 深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼