

## 房地产

### 沪穗深限购松绑落地，降首付、降税费同步跟进

#### 投资要点:

#### ➤ 事件：沪穗深圳官宣楼市新政，松限购、降首付、降税费

2024年9月29日晚，上海、广州、深圳相继出台房地产新政。主要对限购政策、首付比例、税费政策、转让政策等进行优化。

#### ➤ 上海：外环社保降至1年，首套/二套首付15%/25%

上海在本轮政策调控中，涉及限购、首付、税费三方面政策调降。

**(1) 限购政策：**①外环外社保缴纳满1年可购房：非沪籍家庭和单身人士购买外环外住房，社保年限连续缴纳满1年。②居住证120分+缴纳社保满3年视同沪籍家庭：缴纳社保或个税满三年的家庭，购买套数与沪籍家庭待遇一致。③临港可增购1套：在临港新片区工作且职住分离群体，可于新片区增购1套。

**(2) 信贷政策：**①首付首套15%，二套25%/20%：首套房首付比例调整为不低于15%，二套房首付比例不低于25%，差异化政策区域二套房首付不低于20%。②降存量房贷至新发放贷款利率附近。

**(3) 税收政策：**①增值税征免年限调降为2年。个人对外销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。②及时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本。

#### ➤ 深圳：四城区社保降至1年，首套/二套首付15%/20%

深圳在本轮政策调控中，同样涉及限购、首付、税费的条件放宽，同时还对商品房转让和价格备案政策进行优化。

**(1) 限购政策：**①深圳七区可加购1套：盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买1套住房。②四城区社保降至1年，非四城区购房无需社保。③多子女家庭可加购一套。

**(2) 首付比例：**①首套房首付降为15%，二套房首付降为20%。②名下按揭套数<1时，新购房适用二套房贷款政策。购房者名下已有住房无按揭抵押登记或只有一套按揭抵押登记（含抵押合同备案），新购买住房可适用第二套住房贷款政策。③多子女家庭二套房使用首套贷款政策。④深汕特别合作区首套/二套首付比例均为15%。

**(3) 税费政策：**个人住房转让增值税征免年限由5年降至2年

**(4) 商品房转让：**取消商品住房和商务公寓转让限制，取得不动产权登记证书后即可上市交易。

**(5) 商品房价格备案：**商品房和商务公寓项目由开发企业自主确定销售价格，招拍挂另有约定除外。

#### ➤ 广州：全面放开限购

广州政策不涉及其他方面细则，主要为全面放开限购。

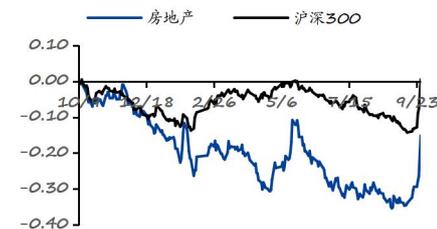
#### ➤ 投资建议

我们认为，近期金融政策与一线城市调控政策同步密集推出，是监管态度超预期的体现。众多利好政策支撑下，预计短期二手房市场将更为敏感，优先于新房去库，推动房价企稳回升。随着房价调整充分的老旧二手房去库，其房价先行上涨并向次新及新房传导。强贝塔行情下，指数标的配置同时兼顾港股低PB标的。

#### ➤ 风险提示：地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

## 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、房地产行业动态跟踪：金融支持地产政策出台，四箭齐发彰显支持决心——2024.09.30

2、政策暖风劲吹，市场情绪显著提振——2024.09.29

3、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



附 929 沪穗深楼市新政内容及与前序新政对比:

图表 1: 上海、深圳、广州 929 楼市新政内容

【华福地产】 上、深、广 929楼市新政 对比		限购政策		首付比例		税费政策	
		社保年限	套数限制	首套	二套	增值税	普通住宅标准
上海	9.29 新政前	满3年	取消离异购房合并计算套数 已赠与住房不计入赠与入套数 多子女家庭可加购1套	20%	35% 上海郊区30%	征免年限5年	单套≤144平方米
	9.29 新政后	购买外环外时 满1年 (含单身人士)	缴纳社保满3年非沪籍居民购买套数=沪籍家庭 自贸区临港新片区工作、 职住分离个体, 可临港增 购1套	15%	25% 上海郊区20%	征免年限2年	计划及时取消
深圳	9.29 新政前	深圳郊七区: 1年 其他地区: 3年	本市户籍: 家庭2套、单 身1套 非本市户籍: 均为1套	20%	30%	征免年限5年	/
	9.29 新政后	深圳城四区: 1年 其他地区不需要	本市户籍: 家庭2套、单 身1套 非本市户籍: 均为1套  深圳郊七区可加购1套 多子女家庭可加购1套	15%	20%  多子女家庭二套房15% 深汕特别合作区15%	征免年限2年	/
广州	9.29 新政前	广州城六区: 满6月 其他地区不需要	/	15%	25%	/	/
	9.29 新政后	全市取消限购		/	/	/	/

上海郊六区: 嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山

深圳郊七区: 盐田区、宝安区 (不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区

深圳城四区: 福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道

广州城六区: 在越秀、海珠、荔湾、天河、白云 (不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙

来源: 上海市住房和城乡建设管理委、深圳市住建局、深圳政府在线、深圳特区报、广州市人民政府、广州市住建局、华福证券研究所



## 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：hfys@hfzq.com.cn