



一线城市楼市政策点评：北上广深响应中央精神，政策打出组合拳

2024年10月7日

看好/维持

房地产

行业报告

事件：9.29~9.30，上海、深圳、广州、北京纷纷落实 9.26 中共中央政治局会议精神，全面优化楼市政策。

上海放松外环限购并下调首付比例：非沪籍居民购买外环外住房，所需缴纳社保或个税年限由“满 3 年”调减到“满 1 年”；落实国家关于降低存量房贷利率政策；首套房贷最低首付比例下调至 15%，二套房下调至 25%；将个人卖房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年。另外，适时取消普通住房标准和非普通住房标准，自贸区临港新片区可增购 1 套住房。

深圳放松限购并下调首付比例：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。个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。首套和二套房贷最低首付比例分别调整为 15% 和 20%；深汕特别合作区首套房、二套房首付比例统一调整为 15%，取消利率下限。同时，优化分区住房限购政策。非户籍居民在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道购房社保年限由 3 年降为 1 年，其余区域不再看社保。

广州全面取消限购：广州成为一线城市中首个彻底退出限购政策的城市。本次限购政策调整后，广州市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。

北京放松限购并下调首付比例：北京出台 8 条楼市新政，将首套房贷最低首付比例下调 15%，二套房下调至 20%。京籍二孩以上家庭公积金可贷款额度上浮 40 万元。非京籍五环内购房，社保或个税缴纳年限由“满 5 年”调减为“满 3 年”，五环外调减为“满 2 年”，高层次和急需紧缺人才为“满 1 年”。通州区按全市统一政策执行。另外，将及时取消普通住房和非普通住房标准。

点评：四个一线城市快速响应中央精神，纷纷推出地产支持政策，充分体现了“促进市场止跌回稳”的决心。

1) 广州虽然楼市松绑最为彻底，直接取消限购，但由于广州原本的政策已经较为宽松，因此对楼市需求的短期拉动作用可能相对较小。

2) 深圳放松限购并下调首付比例，取消限售、降低交易税费。深圳的政策放松力度大于上海和北京，预计短期将对楼市成交特别是二手房的成交起到较为明显的拉动作用。

3) 上海放松外环限购并下调首付比例，取消普宅标准，降低交易税费。从政策力度来看，上海的政策力度不及深圳，政策对二手房成交特别是改善性的大户型成交影响更为明显。我们认为，上海的新房放松力度较小，可能是由于近期上海新房成交量价企稳，8 月份新房成交价格领涨 70 大中城市，楼市放松的紧迫性低于广州、深圳。

4) 北京放松限购并下调首付比例，政策力度是一线城市中最保守的。此次放松后，广州不再限购，深圳非户籍仅核心区需要一年社保，上海非户籍要求外环社保 1 年、居住证达标且社保 3 年享受沪籍购房待遇。北京的非京籍依然要求五环内社保 3 年和五环外社保 2 年，限购力度领跑一线城市。

风险提示：盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产大幅减值的风险等

未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 10 月中旬公布 9 月房地产数据

资料来源：同花顺国家统计局，东兴证券研究所

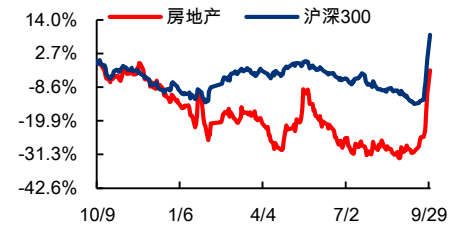
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	13844.47	1.48%
流通市值(亿元)	12741.3	1.68%
行业平均市盈率	-29.64	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产行业：中央政治局会议点评：楼市目标从维稳走向促稳，政策有望持续积极有力	2024-09-26
行业普通报告	房地产行业政策点评：央行宣布降低存量房贷利率和二套房首付比，金融政策支持力度大幅加强	2024-09-24
行业普通报告	房地产周报 20240923: 新房销售继续下行，最高法发文支持“白名单项目”融资交付	2024-09-23
行业普通报告	房地产统计局 1-8 月数据点评：8 月新房销售同比降幅略微收窄，竣工面积同比降幅明显扩大	2024-09-19
行业普通报告	统计局 70 城房价数据点评：8 月各线城市二手住宅价格环比继续下滑，二线城市降幅最大	2024-09-19
行业深度报告	房地产行业 2024 中报综述：行业迎来整体亏损，缩表之下流动性仍面临压力	2024-09-12
行业普通报告	房地产周报 20240909: 新房销售维持低位，二手房成交保持增长	2024-09-09
行业普通报告	房地产周报 20240902: 二手房成交维持增长，广州将推行购房即交房交证	2024-09-02
行业普通报告	房地产百强房企 1-8 月销售数据点评：百强房企销售同比降幅略微收窄，央国企销售情况优于民企	2024-09-02
行业普通报告	房地产周报 20240819: 新房销售降幅收窄，二手房成交维持增长	2024-08-19
公司普通报告	华润万象生活 (01209.HK) 中报点评：提升经营质量，加强股东回报	2024-08-30
公司深度报告	华润万象生活 (01209.HK): 手握稀缺重奢资源，商管能力行业领先	2024-05-20

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526