



房地产行业关于 5 年期 LPR 下调的点评：时隔近 2 年再度降息 政策力度变化值得关注



事件：1月20日，全国银行间同业拆借中心公布的2022年1月贷款市场报价利率（LPR）显示，5年期LPR下调5bp至4.6%，为2020年4月以来的首次下调。此外，1年期LPR继去年12月下调5bp后，进一步下调10bp至3.7%。

时间与幅度基本符合预期，5年期LPR距上次下调时隔近2年：1月17日MLF利率下调10bp，考虑到LPR以公开市场操作利率（主要MLF利率）加点的方式报价，MLF利率的下调为LPR下降打开了空间。总体来看，本次5年期LPR的下降时间与幅度基本符合近期市场预期。5年期LPR上次下调为2020年4月，时隔2年再度进入下行通道。5年期LPR为房贷利率的锚定利率，5年期LPR下调为降低房贷利率提供了空间。

“稳增长”背景下宏观层面及行业层面利好政策不断释放：17日发布的12月经济及行业数据显示，尽管全年GDP实现8.1%增长，房地产投资及销额增速达4.4%及4.8%，但四季度GDP增速降至4.0%，房地产行业数据下半年来迅速转冷，地产投资月同比连降4月，12月降幅超10%，仅略好于20年前2月疫情影响下的水平，而销售连降6月，且连续5月降幅达到两位数。考虑到高基数，一季度基本面依然面临下行压力。在此背景下，“稳增长”预期持续加强。行业政策底于去年末就已出现，但从改善力度上来看并不明显，而近期积极信号持续释放，1) 12日广西北海印发《关于调整住房公积金贷款政策的通知》，二套房公积金贷款首付由60%下调至40%，2) 18日四川自贡发布《关于调整住房公积金政策相关

问题的通知》，实行认贷不认房，3) 19日，据路透社报道，四位知情人士称，正在起草规定促使开发商更易获得商品房预售托管账户的资金，我们认为降首付等均为力度较大的变化，释放出更强的信号，后续其他城市是否跟进值得继续关注。

投资建议：受益政策面不断释放的积极信号、稳增长预期增强及市场风格的变化，房地产板块估值有望进一步修复，短期可关注更具弹性标的，长期我们维持推荐 1) 优质龙头及部分民企万科、保利、中海（未覆盖）、招蛇（未覆盖）、华润（未覆盖）等，2) 物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。

风险提示：疫情发展超出预期、调控政策及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售表现不及预期

关键词：疫情

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_36428

