



房地产行业：5年期 LPR 下调 稳经济下政策持续 改善



投资要点

事件：

1月20日，央行宣布5年期LPR下调5bp至4.6%。

点评：

5年期LPR下调，20个月来首次。1月20日，央行宣布5年期LPR下调5bp至4.60%，此前连续20个月不变。最近两次下调，分别为：1) 19年11月-20年4月，3次共下调20bp，从4.85%到4.65%；2) 14年11月-15年10月，5年期贷款基准利率6次共下调165bp，从6.55%到4.90%。5年期LPR下调，叠加多城按揭LPR加点下降，按揭成本边际降低，还贷压力相对减小，有助于购房者预期修复，推动地产需求端恢复。

需求政策，也发生重要变化。1月12日，北海下调公积金贷款二套首付比例，从60%至40%，为全国首个降低首付比例城市；1月18日，自贡公积金贷款取消“认房又认贷”，取消两次贷款需间隔需12个月以上限制，需求端支持力度加大。

烟台预售资金监管改善。1月18日烟台下调预售资金监管比例，AAA级房企5个百分点，AA级3个百分点。此前广州、成都也有调整。21年以来预售资金监管收紧，加剧房企回款压力，房企货币资金中受限资金占比约22%。调整一定程度改善房企资金链。

稳经济下，需要地产稳，政策可能进一步变化。当前地产销售、投资

仍大幅下行，12月商品房销售金额同比-17.8%，开发投资同比-13.9%，新开工同比-31.1%，土地购置面积同比-33.2%。

投资建议：地产政策持续改善，行业供给侧改革。5年期lpr下调，因城施策持续变化。行业供给侧改革趋势兑现。看好开发龙头保利发展、招商蛇口、万科A、新城控股、招商积余等，关注南山控股。

风险提示：大幅度收紧按揭等居民杠杆，房地产税落地超预期。

关键词：供给侧改革

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_36450

