



房地产行业研究周报：“因城施策”持续发力 首套房贷利率下限下调



投资摘要：

每周一谈：“因城施策”持续发力首套房贷利率下限下调本周各地房地产调控政策在“因城施策”下持续宽松，多地放松调控政策、提高对住房需求的贷款支持：

“因城施策”城市能级及政策放松力度提升。政策放松的城市中，包括苏州、合肥、长沙、沈阳等多座高能级城市。在已放松的城市，政策松绑力度有所加强，以苏州为例，在4月11日苏州已完成一轮政策松绑，将非本市户籍购房要求由3年内连续2年降至累计2年，并将二手房限售年限由5年降至3年，时隔1个月后，便再度降低社保要求至6个月，取消二手房限售。

以市场表现为导向，我们认为未来“因城施策”仍有空间。以苏州为例，5月9日政策松绑后，苏州一批次土拍热度提升有限：①底价成交仍是绝大多数，15宗地块成交中11宗底价成交，市场存在冷热分化；②参拍房企均为国央企及政府平台，其中招商、中粮、中铁建等国央企获取7宗地块，城投平台获取8宗地块；③政策松绑后房企仍保持相对谨慎。苏州土地市场热度虽然较2021年三批次土拍有一定回升，但较2021年一批次有较大差距。

此外，本周长沙推出存量房盘活政策，给调控提供了新的参考形式。业主选择将存量房盘活供作租赁住房并运营年限不低于10年，盘活供作租赁住房后，原住房不纳入家庭住房套数计算。该政策一方面盘活了原有闲

置的存量房,并将其转化为租赁用房,将有助于租赁住房供给的目标达成;另一方面,由于供作租赁住房后,也释放了合理的改善性购房需求。

5月15日,首套商业住房贷款利率下限调整为不低于 LPR 减 20 个基点,全局性调控政策松绑首现:

投资策略:政策空间持续宽松,基本面复苏是必然结果,布局行业内的优势龙头是确定性很强的方向,建议关注经保利发展、万科 A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等,关注资信背景良好,有发展潜力的地方国央企龙头建发国际、越秀地产。随着政策底部进一步确认,可关注优质民企的修复机会,如旭辉控股、金科股份等。

风险提示:销售市场下行,个别房企出现债务违约暴雷。

调整后首套商贷利率下限将由此前 LPR4.6%下降至 4.4%,二套房商贷仍保持不低于 LPR 加点 60BP 执行;

贷款利率下限下调针对首套首贷,政策导向以合理的刚需客户为主,但另一层面我们也应关注,若部分城市实行“认房不认贷”等机制,首套

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_41857

