



房地产行业：房贷利率下行 空间打开 提振市场需求



事件：9月29日，人民银行、银保监会发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

房贷利率政策力度强于以往，“因城施策”范围内的统一调整效果将更显著。虽然本次取消城市首套房利率下限的政策有时间限制和范围限制，但政策力度是强于以往的，对行业具有重大意义。

70大中城市中，符合6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的共有23个城市，而70大中城市之外的三四线城市符合条件的城市数量更多，虽然本次下调房贷利率是“因城施策”层面的政策，但由于是央行授权的大范围统一调整，惠及的城市范围更广，较于之前城市各自调整政策的行为，对市场的提振效果将更为明显。根据贝壳研究院数据，2022年9月全国首套房平均房贷利率为4.15%，全国二套房贷平均利率为4.91%，本次首套房贷利率下调将打开部分城市的利率空间，降低刚需居民的购房成本。

政策宽松叠加低基数，四季度销售预计走上弱复苏道路。根据我们对地产周期的分析，当房贷利率发生显著变化之后，市场销售变化需要1-2个季度的时间。考虑到：房贷利率打开下降空间；3-9月政策宽松且预计四季度政策力度加大；“保交楼”有序进行并进入实质性执行阶段，市场

信心逐步恢复，四季度销售将走上弱复苏的道路，叠加去年的低基数，四季度销售同比降幅将稳步收窄。

需求复苏还需政策合力，央国企成为首批受益群体。房贷利率下降确实可以提振一部分市场需求，具有较强的信号意义，但由于本轮市场调整幅度更深、环境更复杂、购房者观望情绪更浓厚，需求侧的企稳还需要政策的合力，期待后续一二线城市认房认贷规则的调整、专项贷款对房企纾困取得实质性进展等政策的出台。四季度或是支持行业企稳的政策窗口期，目前无论是金融机构还是购房者对国企和民企态度差别依旧存在，在市场改善初期强信用的央国企和少数民企将率先受益。

投资建议：本次对房贷利率的调整打开了部分城市利率空间，四季度或是新一轮政策窗口期，前期困扰行业的主要问题都在逐步进行解决和修正，我们认为接下来行业将走上弱复苏的道路，看好板块四季度的行情。我们建议关注强信用房企：万科 A (000002)、保利地产 (600048)、金地集团 (600383)、招商蛇口 (001979)、滨江集团 (002244)，建议关注优质物业管理公司：招商积余 (001914)。

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_46694

