



房地产行业：首套房贷利率下限阶段性差别化调整点评：稳楼市加大力度 助力楼市传统旺季



事件描述

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。符合条件的城市政府，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。

这一政策措施的出台，有利于支持城市政府“因城施策”用足用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内，银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房贷款利率水平，有利于减少居民利息支出，更好地支持刚性住房需求。

事件评论

本次调整面向首套房贷款，范围为6-8月房价连续下降的城市。政策规定，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，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限；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。本次政策调整涉及城市面较广，根据统计局数据，仅70大中城市中符合条件的城市就有23座，考虑到全国地级市、县级市总计超过600座，预计涉及城市数量较多。70大中城市中，符合条件的主要为三四线及弱二线城市。二线城市方面，包括天津、石家庄、哈尔滨、贵阳、昆明、兰州、大连、武汉等。除武汉外，上述城市均属于弱二线城市，且以北方为主，三四线城市方面则在地理上分布相对分散。

稳楼市政策力度加大，逐步进入有限区间。虽然稳楼市已经持续一年之久，但前期相关政策力度偏小，对于销售剧烈调整难以起到支撑作用。从政策力度来看，我们认为财政政策>货币信贷政策>行政管控政策>公积金/人才支持政策，前期政策集中于后两类，调整力度与范围也存在局限性。但自 2022 年 8 月 LPR 加速下行以来，结合本次阶段性差别化调整首套房贷利率下限，中央层面的货币信贷政策开始发力，稳楼市政策力度明显加大，对销售的支撑逐步进入有限区间。

销售处于磨底阶段，市场仍以悲观预期为主，高频数据显示 9 月下半旬销售有所反弹。市场对于后续销售能否企稳复苏存在分歧，但我们认为未来销售复苏方向是确定的，但过程可能是缓慢且充满波动的。房地产行业从长期看仍然是十万亿级别的市场，经过 2022 年的大幅调整，商品住宅销售量或已接近市场真实需求水平。9 月下半旬，高频数据显示地产销售反弹，尤其是一线城市较为明显，二线和三四线城市分化仍然显著但环比也出现改善。稳楼市政策持续发力，有望对楼市传统旺季形成助力。

投资建议：地产板块配置重点关注两条思路，1) 行业见底带动龙头销

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_46692

