

中证网讯（记者 胡雨）5月15日，央行、银保监会发文，明确首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限LPR减20个基点，对此平安证券发布研报指出，按揭端利率潜在下行空间广阔，后续有望延续改善，建议关注地产及产业链机会。

平安证券指出，对比此前2019年8月央行公告（要求首套房贷款利率不得低于相应期限LPR、二套房利率不得低于相应期限LPR加60个基点），此次调整房贷利率下限可减轻购房者按揭负担，促进需求释放。但从央行数据来看，2022年一季度全国个人按揭综合成本5.49%，为同期5年期LPR的1.19倍，对比2009年二季度和2016年三季度两轮低点，从绝对值差值、与同期基准价差、与基准相对比值差距，当前按揭利率潜在下行空间依旧充足，后续按揭端亦有望延续改善。

平安证券认为，中长期看，房地产行业整体格局有望得到优化，具备融资、管控优势的强运营、高信用房企市场份额及盈利能力均有望得到提升。开发板块建议关注两类企业，一是短期受益政策放松及拿地端毛利率改善、中长期有望抢占市场份额的强运营、高信用企业；二是基本面有一定支撑、政策博弈弹性标的。物管板块估值已至历史低位，随着政策的持续松绑，开发企业资金端改善，有望带来优质物管企业估值修复。