

## 房地产行业跟踪周报

# 深交所加大对优质房企支持力度，60城新房成交进一步改善

增持（维持）

2022年06月27日

证券分析师 黄诗涛

执业证书：S0600521120004

huangshitao@dwzq.com.cn

研究助理 白学松

执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

### 投资要点

■ **本周（2022.6.18-2022.6.24，下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅+1.86%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.99%、+2.15%，超额收益分别为-0.13%、-0.29%。

■ **房地产基本面与高频数据：（1）房产市场：** 本周60城新房成交面积607.5万平，环比+13.9%，同比-15.6%；2022年6月1日-6月24日累计成交1644.4万平，同比-28.0%。2022年累计成交9365.6万平，同比-45.7%；20城二手房成交面积150.4万平，环比-4.4%，同比-18.9%；2022年6月1日-6月24日累计成交491.0万平，同比-20.3%。2022年累计成交2772.6万平，同比-39.4%。16城新房累计库存10196.4万平，环比-0.2%，同比+7.9%。16城新房去化周期为16.0个月，环比变动-1.0个月，同比变动+8.0个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为15.8个月、15.1个月、28.9个月，环比分别变动-1.8个月、-0.6个月、+0.4个月。

**（2）土地市场：** 本周（2022.6.20-2022.6.26）百城供应土地数量环比-59.0%，同比-63.4%；供应土地建面环比-64.6%，同比-62.0%。百城土地成交建筑面积环比-68.7%，同比-88.4%；成交楼面价环比-23.5%、同比-76.1%，溢价率环比-1.3pct，同比-7.9pct。

■ **重点政策：** 深交所于本周6月24日发布《关于进一步支持企业发展服务实体经济的通知》。其中提到，支持基础设施公募REITs加快发行上市、支持优质房地产企业盘活存量资产、允许优质房地产企业进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房地产企业发行公司债券兼并收购出险房地产企业项目，促进房地产行业平稳健康发展等。**地方政策方面：** 6月21日，据武汉市房产交易中心，本市户籍居民在限购区域已有2套住房的可以新增购买一套，该政策执行时间持续至2022年12月31日止。在此次调整限购前，武汉5月底发布的政策细则中就已调整缴纳社保的相关规定，将限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在本市缴纳社保或个人所得税年限由2年调整为1年，3年内社保累计满1年即可，此次进一步调整为3年内累计缴纳6个月，并且可认补缴。此外，武汉此前还曾优化房企端预售资金监管，以及连续两次下调首套及二套商贷利率。**分线来看政策放松力度：** 本周新一线出台2例放松政策（限购1例，下调公积金首付比例1例），二线城市出台4例放松政策（下调公积金首付比例3例，调整首套房认定标准1例），三四线出台3例放松政策（下调公积金首付比例3例）。

■ **周观点：** 地产5月销售增速拐点出现，6月以来，各地出台稳楼市政策的密集程度远超4、5月，需求旺盛的一二线明显回暖。贝壳统计的全国首套房贷平均利率4.24%，环比下降49个BP。这个降幅是2014年以来最快的几次下降之一。随着供需两端政策加码放松，放松效应不断累积，居民购房信心逐渐回复，房企流动性风险和债务问题逐渐解决，6月单月销售和投資有望继续环比改善，未来2~3个月销售或将是V型回暖。中长期看，随着风险房企收缩，头部公司获得更多资源整合机会。建议关注：1）房地产开发：保利发展、万科A、招商蛇口、金地集团；2）物业管理：新大正、招商积余、南都物业；3）房地产经纪行业：我爱我家。

■ **风险提示：** 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；疫情反复、发展超预期。

### 行业走势



### 相关研究

《多城房贷利率下调，60城新房成交环比回升》

2022-06-20

《多地出台公积金放松政策，居民中长期贷款边际改善》

2022-06-14

《强二线政策继续放松，5月销售环比回暖》

2022-06-06

## 内容目录

1. 板块观点 .....	4
2. 房地产基本面与高频数据 .....	6
2.1. 房产市场情况 .....	6
2.2. 土地市场情况 .....	9
2.3. 房地产行业融资情况 .....	10
3. 行业和公司动态跟踪 .....	11
3.1. 行业政策跟踪 .....	11
3.2. 板块上市公司重点公告梳理 .....	14
4. 本周行情回顾 .....	16
5. 投资建议 .....	17
6. 风险提示 .....	17

## 图表目录

图 1:	60 城新房成交套数 .....	6
图 2:	60 城新房成交面积 .....	6
图 3:	20 城二手房成交套数 .....	6
图 4:	20 城二手房成交面积 .....	6
图 5:	一、二、三四线城市去化周期 .....	7
图 6:	一线城市商品房库存及去化周期 .....	7
图 7:	二线城市商品房库存及去化周期 .....	7
图 8:	三四线城市商品房库存及去化周期 .....	7
图 9:	16 城商品房库存及去化周期 .....	7
图 10:	百城土地供应数量 .....	9
图 11:	百城土地供应规划建筑面积 .....	9
图 12:	百城土地成交建筑面积 .....	9
图 13:	百城土地成交楼面均价 .....	9
图 14:	百城土地成交溢价率 .....	10
图 15:	房企信用债发行额（周度） .....	10
图 16:	房企信用债发行额（月度） .....	10
图 17:	REITs 周涨跌幅（%） .....	11
图 18:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅） .....	16
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.6.24） .....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总 .....	8
表 3:	本周中央重点政策汇总 .....	11
表 4:	本周地方重点政策汇总 .....	12
表 5:	本周公司重点公告跟踪 .....	14
表 6:	本周涨跌幅前五 .....	16
表 7:	本周涨跌幅后五 .....	16

## 1. 板块观点

**(1) 房地产开发:** 城乡融合背景下, 扩大保障性租赁住房供给, 着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题, 金融端支持力度增加, 先发布局的相关企业有望受益。3月17日, 发改委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》, 提出: 扩大保障性租赁住房供给, 着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。3月14日, 财政部、住房和城乡建设部印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》: 地方各级财政应对补助资金专款专用, 分账审核, 严禁用于平衡预算、偿还债务、支付利息等。地方各级住建及实施单位严禁挪用, 不得从中提取工作经费或管理经费。3月16日银保监会召开专题会议, 会议强调, 提升金融服务乡村振兴质效, 助力“新市民”在城镇安居创业。房地产行业处于信用循环塌陷的初期, 但政策也在逆周期持续发力。我们认为, 在推进住房供给侧结构改革过程中, 增加保障性租赁住房供给是我国2022年及未来的主旋律。此次《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的发布, 进一步说明保障性住房建设需求和工作任务, 银行有加大对保障性租赁住房项目的信贷投放的合理空间, 有助于参与住房保障建设的企业的资金稳定。当前很多主流房企已经布局租赁住宅业务, 部分已具备租赁住房的资管能力, 因而向保障性租赁住房业务发展也较为顺利。在目前金融端政策支持下, 此类企业融资吸引力更强。未来行业风险取决于房地产结构调整、政策支撑力度。建议关注在租赁住宅领域已先发布局且高信用的头部房企: 保利发展、万科A、招商蛇口、金地集团。

**(2) 物业管理:** 未来独立市场化运营可能是物管的新出路, 部分物管业绩出现回暖迹象, 如保利物业2021年实现年收入同比增长34%。随着2021年末及2022年政策逆周期调节, 房地产行业预期逐渐转暖, 近期物管行业发布业绩显示营收回暖, 稳中有升。我们认为, 优秀的物管企业将凭借着规模经济注定重新建立资金募集、使用的良性循环。市场上的物管企业尚未形成足够高的业务、体量的护城河。考虑到部分物业公司与母公司共享品牌, 不具有独立性的风险, 我们认为, 当母公司品牌出现瑕疵时, 也增大了相关联的物管公司获得消费者信任的困难。建立物管公司与房开脱钩的独立市场化运作模式, 可能是未来物管公司构建自身品牌、规模的优势, 建议关注新大正、招商积余、南都物业。

**(3) 房地产经纪行业:** 强监管下房地产中介行业需寻求新突破。在房地产市场下行趋势下, 高度依赖于房地产市场的中介行业在近半年来不再火热。在房地产经纪行业的主要阵地“二手房交易市场”方面, 20城二手房2022年4月累计成交507.3万平, 同比-47.2%。从长期看, 2021年下半年以来, 二手房个人交易系统的不断完善, 也给中介机构带来更多挑战。在行业有转暖迹象的背景下, 中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业, 以及房地产中介区域龙头, 建议关注我爱我家。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2022.6.24)

公司代码	公司名称	收盘价(元)	EPS (元)			PE (倍)		
			EPS-2021A	EPS-2022E	EPS-2023E	P/E-2021A	P/E-2022E	P/E-2023E
001979.SZ	招商蛇口	12.55	1.31	1.26	1.40	10.19	10.59	9.71
600048.SH	保利地产	16.23	2.29	2.38	2.54	6.83	6.58	6.85
000002.SZ	万科 A	18.34	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	9.48
600383.SH	金地集团	12.38	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	5.81
601155.SH	新城控股	24.79	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	4.43
002244.SZ	滨江集团	7.6	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	6.41
2007.HK	碧桂园	4.61	1.55	0.53	0.84	4.89	12.94	4.66
0688.HK	中国海外发展	23.15	4.03	1.68	2.72	4.11	11.01	7.27
0884.HK	旭辉控股集团	3.68	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	4.90
1109.HK	华润置地	35.40	4.43	2.21	3.47	5.90	14.87	8.70
0960.HK	龙湖集团	34.00	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	9.08

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.6.24 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.85 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

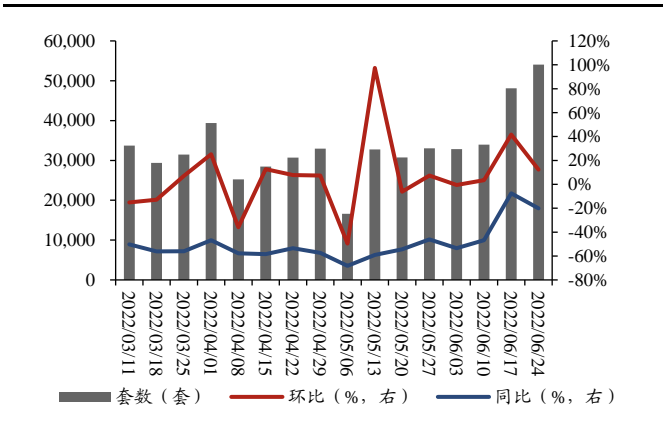
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

本周(2022.6.18-2022.6.24,下同)整体房地产新房、二手房销售较上周继续增长。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-33.4%、+24.9%、-4.5%、-7.6%。

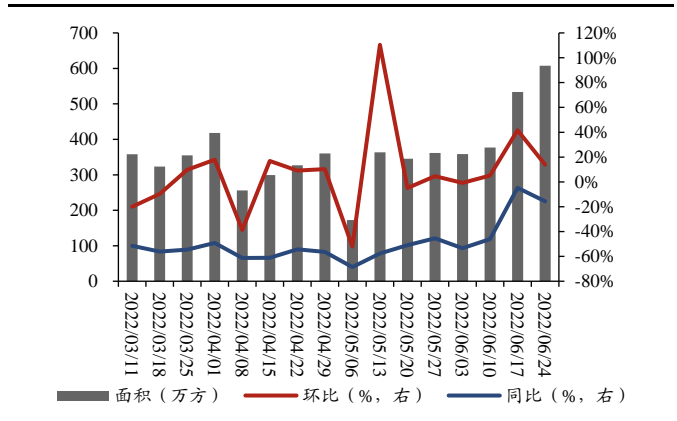
从新房成交看,60城新房成交面积607.5万平,环比+13.9%,同比-15.6%;2022年6月1日-6月24日累计成交1644.4万平,同比-28.0%。2022年累计成交9365.6万平,同比-45.7%。60城新房成交套数5.4万套,环比+12.3%,同比-20.0%;2022年6月1日-6月24日累计成交14.8万套,同比-30.0%;2022年累计成交85.4万套,同比-46.2%。

图1: 60城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

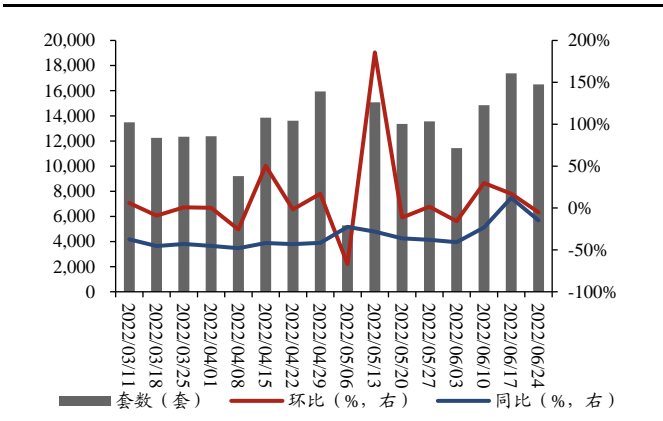
图2: 60城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

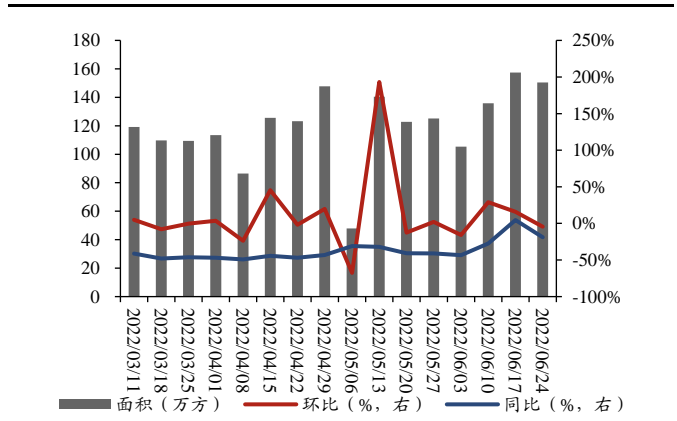
从二手房成交看,本周20城二手房成交面积150.4万平,环比-4.4%,同比-18.9%;2022年6月1日-6月24日累计成交491.0万平,同比-20.3%。2022年累计成交2772.6万平,同比-39.4%。20城二手房成交套数1.7万套,环比-5.1%,同比-14.8%;2022年6月1日-6月24日累计成交5.4万套,同比-15.6%;2022年累计成交30.2万套,同比-36.5%。

图3: 20城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图4: 20城二手房成交面积

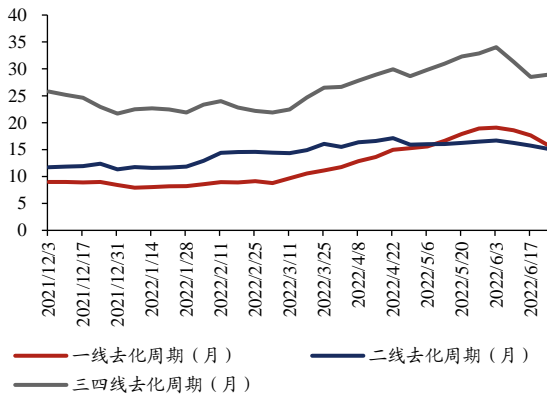


数据来源: Wind, 东吴证券研究所



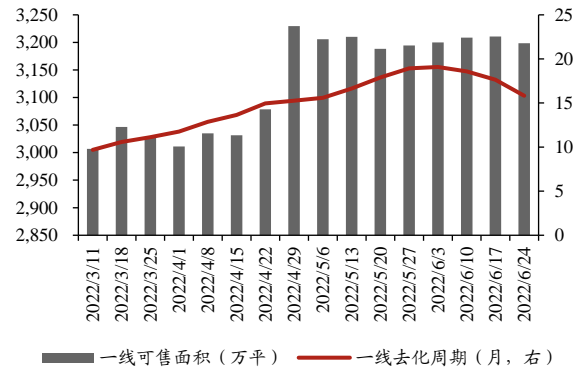
从库存和去化周期看，16城新房累计库存10196.4万平，环比-0.2%，同比+7.9%。16城新房去化周期为16.0个月，环比变动-1.0个月，同比变动+8.0个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为15.8个月、15.1个月、28.9个月，环比分别变动-1.8个月、-0.6个月、+0.4个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



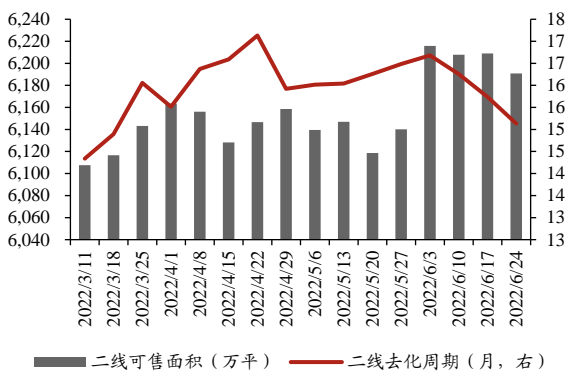
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



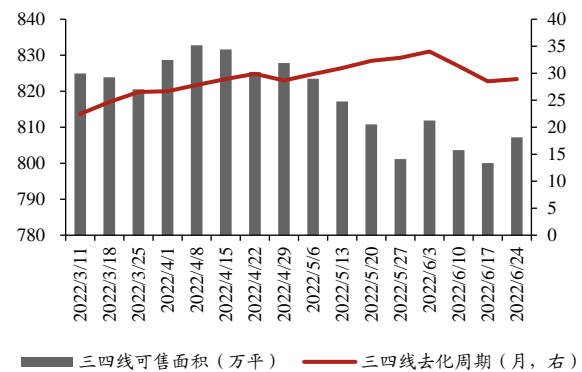
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



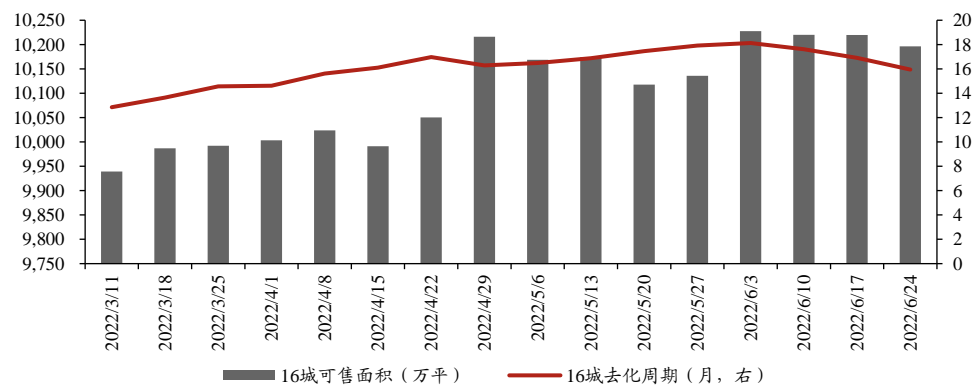
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：16城商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

表2: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	本周成交 (万平)	上周成交 (万平)	本周成交 环比	本周成交 同比	2022年6月 同比	2022年累计 同比	去化周期 (月)	去化周期环比 (月)
华北区域	北京	17.1	25.7	-33.4%	-50.3%	-31.4%	-27.0%	18.9	0.0
	济南	23.7	26.6	-10.9%	-31.6%	-14.7%	-30.5%	-	-
	青岛	115.1	77.7	48.1%	193.2%	105.1%	-14.7%	-	-
长三角	上海	39.1	31.3	24.9%	4.9%	-26.9%	-38.8%	11.3	-3.3
	杭州	20.0	16.0	24.8%	2.7%	-46.3%	-44.8%	3.7	-0.7
	南京	19.2	16.8	14.4%	-49.3%	-35.9%	-38.9%	13.3	-0.4
	苏州	86.4	44.7	93.1%	90.3%	45.4%	-20.3%	9.2	-2.3
	宁波	12.0	6.8	76.5%	-36.3%	-51.7%	-56.9%	16.4	1.7
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-76.6%	-	-
	连云港	21.9	18.7	17.1%	80.3%	10.7%	-53.4%	-	-
	绍兴	2.3	1.7	35.9%	-49.3%	-52.6%	-63.1%	-	-
	镇江	9.0	11.6	-22.8%	-34.7%	-21.8%	-33.1%	-	-
	温州	9.2	7.0	30.6%	-33.6%	-55.9%	-60.4%	28.6	2.2
粤港澳	深圳	6.3	6.8	-7.6%	-16.3%	-2.5%	-31.5%	11.9	0.8
	广州	28.4	29.8	-4.5%	-11.5%	46.9%	-43.3%	17.3	-3.8
	佛山	20.7	25.3	-18.2%	-23.4%	-0.5%	-41.5%	-	-
	江门	4.0	4.4	-8.3%	-30.8%	-11.7%	-22.2%	-	-
	惠州	4.7	4.7	-1.3%	1.0%	-46.8%	-61.3%	-	-
中西部	武汉	28.7	24.6	16.6%	-41.0%	-51.8%	-50.6%	-	-
其他	福州	4.5	4.6	-1.9%	-59.9%	-69.9%	-55.7%	27.8	0.7
	厦门	4.2	0.0	-	-69.1%	-68.1%	-60.7%	20.6	0.7
	莆田	1.1	1.9	-43.8%	-79.2%	-75.7%	-68.9%	39.8	1.1

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

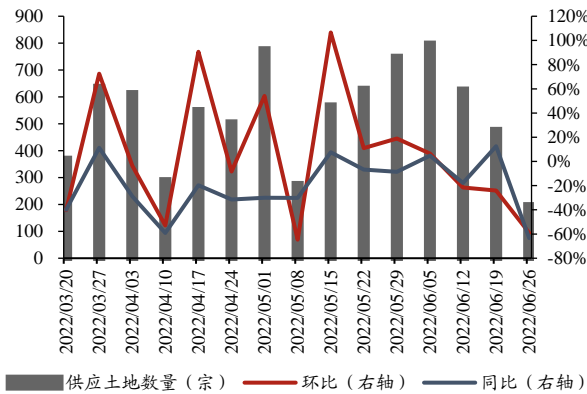
注: 去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值\*(365/7)/12



## 2.2. 土地市场情况

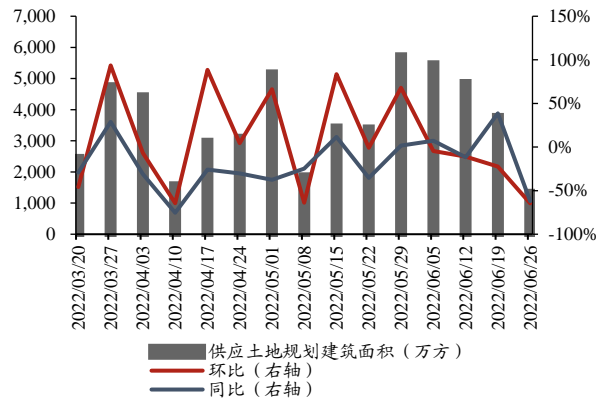
**土地供应方面**，本周（2022.6.20-2022.6.26，下同）百城供应土地数量为 195 宗，环比-59.0%，同比-63.4%，供应土地建筑面积为 1338.5 万平方米，环比-64.6%，同比-62.0%。本年累计供应土地数量为 12999 宗，同比-22.9%。本年累计供应土地建筑面积为 86313 万方，同比-22.2%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

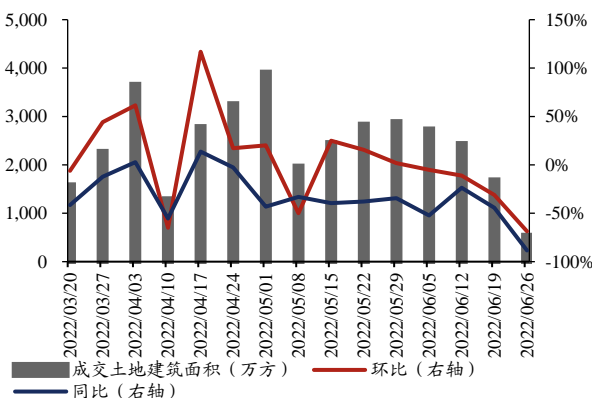
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

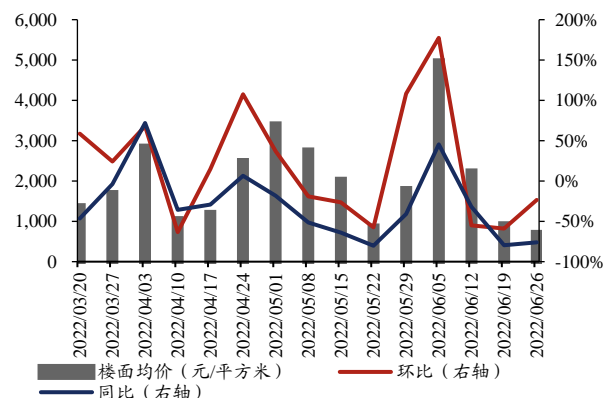
**土地成交方面**，本周百城土地成交建筑面积 521.8 万方，环比-68.7%，同比-88.4%；成交楼面价 698 元/平，环比-23.5%、同比-76.1%；土地溢价率 2.6%，环比-1.3pct，同比-7.9pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为 62569 万平方米，同比-37.2%。累计成交楼面价为 1857 元/平，同比-35.1%，累计成交土地溢价率为 3.6%，同比-12.3pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



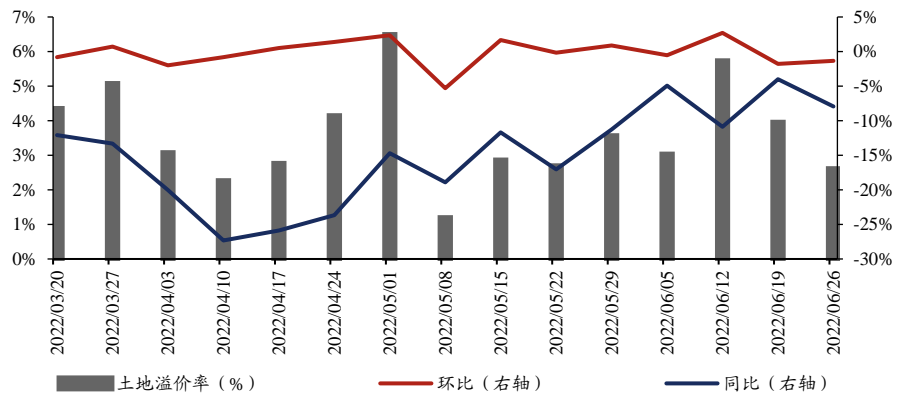
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 百城土地成交溢价率



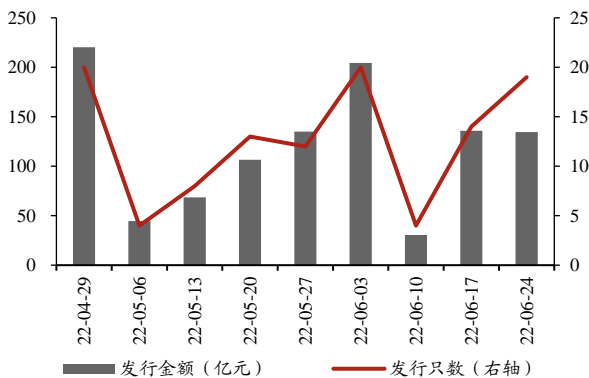
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

本周（2022.6.18-2022.6.24，下同）房地产行业境内信用债发行规模较上周基本持平，“22城建01”发行规模最大，为25亿元。5月房企境内信用债总体表现较2021年同期有所增长。我们认为，近期中央积极的发声态度正呈现逐步传导的效应，房地产融资有望逐渐回暖。银保监会鼓励机构开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。2022年以来已有浦发、广发、招商等多家银行接连抛出房地产并购融资计划，合计提供融资规模已超500亿元。我们认为，在“房住不炒”的定位不变的基础上，房地产企业的合理需求将持续得到满足，房企直接融资预计在2022年三季度左右企稳、回暖。

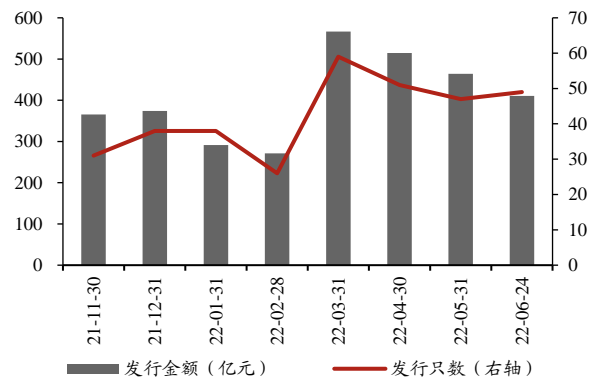
境内信用债发行方面，本周房地产企业发行信用债合计19支，发行金额合计134.5亿元，环比-1.0%，同比+64.1%；2022年6月1日-6月24日房地产企业合计发行信用债49支，合计发行金额410.7亿元；2022年至今，房地产企业合计发行信用债270支，合计发行金额2518.6亿元，同比-18.6%。

图15: 房企信用债发行额（周度）



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 房企信用债发行额（月度）



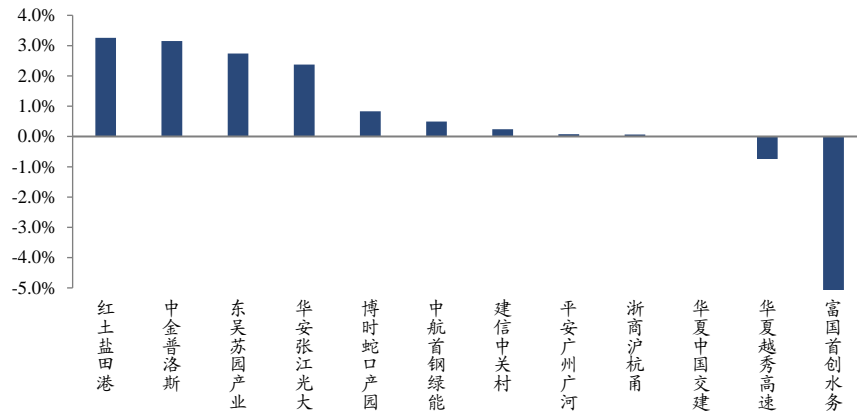
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

本周国金基金发布认购申请确认比例结果公告称，国金中国铁建高速REIT(508008)

公众发售部分配售比例约为 2.45%，网下发售部分配售比例为 3.22%。按照 9.586 元/份的发售价格计算，基金公众发售部分比例配售前募集规模约为 147.15 亿元，网下发售比例配售前的募集规模约为 260.29 亿元，再加上战略投资者 35.95 亿元的认购规模，该只 REITs 比例配售前的募集规模达到 443.38 亿元。

国内清洁能源行业首只公募 REITs 产品鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金将于 6 月 27 日启动询价，询价区间为 5.331 元/份至 6.139 元/份。

图17: REITs 周涨跌幅 (%)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行业和公司动态跟踪

#### 3.1. 行业政策跟踪

深交所于本周 6 月 24 日发布《关于进一步支持企业发展服务实体经济的通知》。其中提到，支持基础设施公募 REITs 加快发行上市；支持保障性租赁住房、能源、水利等行业企业发行基础设施公募 REITs；支持上市 REITs 通过扩募、购买资产等方式做优做强；支持优质房地产企业盘活存量资产。允许优质房地产企业进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房地产企业发行公司债券兼并收购出险房地产企业项目，促进房地产行业平稳健康发展等。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/6/20	中房协	拟在杭州召开房地产纾困项目与金融机构对接商洽会。
2022/6/23	住建部	1-5 月全国新开工改造城镇老旧小区 2.74 万个, 占年度目标 53.5%, 提出再开工改造一批城镇老旧小区。
2022/6/24	财政部	2022 至 2024 年每年安排南沙新增政府债券 100 亿, 将对在南沙工作的港澳居民免征其个人所得税税赋超过港澳税赋的部分。
2022/6/24	深交所	支持优质房企盘活存量资产, 支持基础设施公募 REITs 加快发行。

数据来源: 中国政府网, 深交所, 东吴证券研究所

**地方政策方面**，6月21日，据武汉市房产交易中心，本市户籍居民在限购区域已有2套住房的可以新增购买一套，该政策执行时间持续至2022年12月31日止。此外，对父母来汉投靠子女或子女来汉投靠父母的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的；以及对符合国家生育政策生育二孩或三孩的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，均可在限购区域新购买1套住房。新政还提出，本市户籍居民家庭在武汉经济开发区、东西湖区、黄陂区、江夏区、蔡甸区、新洲区等区域的住房不计入家庭现有住房套数，同时，非本市户籍居民家庭在限购区域内首次购买住房的，核对申请人是否在购房资格申请前3年内累计缴纳6个月社保；非本市户籍居民家庭在限购区域已有1套及以上住房，再次新购1套住房的，不再核查购房人社保和个税缴纳情况。

在此次调整限购前，关于非本市户籍居民购房方面，武汉5月底发布的政策细则中就已调整缴纳社保的相关规定，将限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在本市缴纳社保或个人所得税年限由2年调整为1年，3年内社保累计满1年即可，此次进一步调整为3年内累计缴纳6个月，并且可认补缴。此外，武汉此前还曾优化房企端预售资金监管，以及连续两次下调首套及二套商贷利率。

**分线来看政策放松力度**：本周新一线出台2例放松政策（限购1例，下调公积金首付比例1例），二线城市出台4例放松政策（下调公积金首付比例3例，调整首套房认定标准1例），三四线出台3例放松政策（下调公积金首付比例3例）。

**表4：本周地方重点政策汇总**

日期	省/市	分类	城市级别	政策级别	内容
2022/6/20	衢州市	购房补贴	三四线	2	购房给予最高3万元补助，增值税免征年限5改2。
2022/6/20	温州市	首付比例	二线	3	首套首付20%，执行差异化住房信贷政策。
2022/6/20	三明市	首付比例下调	三四线	3	首次纯住房公积金贷款购房首付比例降至20%。
2022/6/20	淮安市	人才补贴	三四线	2	顶尖人才购房补贴总价50%，最高不超200万元。
2022/6/21	廊坊市	公积金政策、 首付比例	二线	3	满足房地产业合理资金需求，公积金贷款首付最低20%。
2022/6/21	南京市	购房补贴	新一线	2	南京溧水全面推行“房票”安置政策，购房补贴总房款0.8%。
2022/6/21	宝鸡市	限购放松	三四线	4	出台楼市新政十条措施，支持非户籍人员购房需求。
2022/6/21	佛山市	购房补贴	新一线	2	购买新建商品房建面144平以上发放2万元消费券。
2022/6/21	广州市	公积金政策	一线	3	广州住房公积金管理中心：受疫情影响单位可按规定申请缓缴住房公积金。
2022/6/21	武汉市	限购收紧	新一线	--	武汉购房政策调整：非限购区购房应进行资格认定和意向登记。
2022/6/21	武汉市	限购放松	新一线	4	本市户籍居民在限购区域已有2套住房的可新增购买一套。
2022/6/21	成都市	公积金政策、 首付比例	新一线	3	同城化公积金贷款细则出台，购首套房首付比例两成。

2022/6/22	南宁市	公积金政策	二线	3	公积金缴存基数上下限拟调整, 个人月缴存额上限 3090 元。
2022/6/22	福州市	限售政策	二线	--	福州平潭综合实验区: 商品房降价不得超过 15%。
2022/6/22	上海市	租房政策	一线	--	上海房管局: 做好保障性租赁住房项目市场租金评估工作。
2022/6/23	滁州市	人才补贴	三四线	2	高新区人才引进购房补贴最高可得每套 4 万元, 给予购房人实际缴纳契税的 50% 补贴。
2022/6/23	厦门市	人才补贴	二线	2	湖里区: 符合要求的人才可获最高 200 万住房补贴。每月最高 1 万元的租房补贴, 租房补贴时间最长 5 年, 不受在厦已有住房限制。
2022/6/23	黔东南市	公积金政策、 首付比例	三四线	3	二套房首付比例最低 20% (原 40%), 公积金贷款最高 80 万 (原 60 万)。
2022/6/23	咸宁市	公积金政策	三四线	3	住房公积金贷款最高额度提高至 60 万元 (原 50 万), 将对购买市城区新建商品住房的购房人, 给予购房补贴。
2022/6/23	泉州市	公积金政策、 首付比例	二线	3	首次申请住房公积金贷款购买首套首付最低 20%, 提高二孩或三孩家庭最高贷款额度。
2022/6/23	台州市	购房补贴	二线	2	黄岩区: 购房最高补贴房屋成交计税价格 0.8%。
2022/6/23	昆明市	公积金政策	二线	--	发布 2022 年住房公积金缴存基数及缴存比例执行标准, 不得超过市统计部门公布的上一年度月平均工资的 3 倍。
2022/6/23	广州市	发展规划	一线	--	十四五将推进 300 项重大基础设施项目, 总投资额约 2.04 万亿元。内容涉及要通过综合运用政府与社会资本合作 (PPP)、基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)、特许经营, 以及公共交通为导向 (TOD) 和生态环境为导向 (EOD) 综合开发等多种方式。
2022/6/23	长三角示范区	公积金政策	--	2	公积金可支付异地房屋租赁费, 生态绿色一体化发展示范区执行委员会联合上海市、苏州市、嘉兴市相关部门发布操作细则。
2022/6/24	丽水市	购房补贴	三四线	2	经开区推出“房票”安置政策, 最高给予房屋补偿款 18% 购房补贴。
2022/6/24	佛山市	购房补贴	新一线	2	高明区: 发放 1000 万元消费券举办购房促消费活动, 购买新建商品住房建筑面积 90 平方米及以上的, 发放消费券。
2022/6/24	临沂市	人才补贴、首 付比例	三四线	4	莒南县: 购买首套房首付 20%, 住房套数以贷款为认定标准。人才购房最高补贴 30 万元。
2022/6/24	北京市	租房政策	一线	2	16 条“政策包”助力高校毕业生就业创业, 启动面向毕业年度内北京地区高校毕业生保障性租赁住房试点工作。
2022/6/24	南京市	人才补贴	新一线	2	政府计划将筹集的 1439 套现房, 对人才进行供应, 未售罄的剩余房源, 将对社会公开销售。
2022/6/24	湖北省	购房补贴	--	2	加大保障住房供给, 允许先租后售, 已交租金计入购房款。
2022/6/24	郑州市	公积金政策	新一线	3	签署住房公积金同城化管理合作协议, 郑州市与开封市决定互设窗口, 互认互贷, 实现同城化运行。

数据来源: 地方政府网, 澎湃新闻, 观点地产网, 财联社, 东吴证券研究所



## 3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5: 本周公司重点公告跟踪

公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/6/20	金融街	关于为全资子公司债务融资提供担保的公告	金融街为资产负债率超过 70%的全资子公司金融街武汉置业有限公司债务融资提供担保,担保金额 11.59 亿元。
2022/6/20	金科股份	关于卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划锁定期届满提示性公告	一期持股计划以集中竞价方式,累计买入金科股份股票共计 59,391,123 股,占公司总股本的 1.1123%,成交均价 6.7535 元/股。
2022/6/20	北辰实业	关于首都会展(集团)有限公司收购股权暨关联交易的公告	首都会展集团以人民币 11,151.08 万元收购北辰集团全资持有的北京国际展览中心有限公司 100%股权。过去 12 个月内,本公司与北辰集团进行的涉及需累计计算的关联交易共计 12 笔,关联交易金额合计约为人民币 14,200.41 万元。
2022/6/20	招商蛇口	关于为重庆启盛提供担保的公告	招商蛇口控股子公司重庆启盛向泰康资产管理有限责任公司申请融资人民币 10 亿元,融资期限为 10 年。招商蛇口拟为上述融资提供连带责任保证,担保本金金额不超过人民币 10 亿元。
2022/6/21	香江控股	关于为全资子公司提供贷款担保的公告	公司本次为全资子公司香江商业提供 16,500 万元的担保,为其提供连带责任保证担保。
2022/6/21	招商蛇口	关于为西安招兴提供担保的公告	招商蛇口控股子公司西安招兴向交通银行、邮储银行分别申请贷款人民币 8 亿元,贷款期限均为 36 个月,公司拟为上述两笔贷款提供连带责任保证,担保本金金额不超过人民币 8+8 亿元。
2022/6/21	阳光城	关于为子公司重庆渝能产业(集团)有限公司提供担保的公告	为重庆渝能产业提供不超过 1.24 亿元的授信,期限不超过 13 个月。
2022/6/21	华发股份	公司 2022 年第一季度财务报表	2022 年 Q1 实现营业收入 80.88 亿元,同比+26.97%;实现归母净利润 7.11 亿元,同比+28.35%。
2022/6/21	华发股份	公司 2021 年第一季度合并及母公司财务报表	2021 年 Q1 实现营业收入 63.70 亿元,同比-29.49%;实现归母净利润 5.54 亿元,同比-7.92%。
2022/6/22	滨江集团	关于为控股子公司提供担保的公告	子公司东阳滨茂公司拟向兴业银行申请 9 亿元的融资,公司为东阳滨茂本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为主债权到期余额的 55% (最高本金限额为 4.95 亿元)。
2022/6/22	招商蛇口	关于回购股份注销完成暨股份变动的公告	本次注销股份合计 184,144,410 股,占公司本次注销前总股本的 2.32%,本次注销完成后,公司总股本由 7,923,242,592 股减少至 7,739,098,182 股。
2022/6/23	金科股份	关于持股 5%以上股东及其一致行动人减持股份变动达到 1%的公告	两位股东本次合计减持公司股份 67,620,432 股,占公司总股本的 1.27%。
2022/6/23	招商蛇口	2019 年面向合格投资者公开发行公	发行总额人民币 12 亿元,期限为 3 年,债券利率为 3.75%。



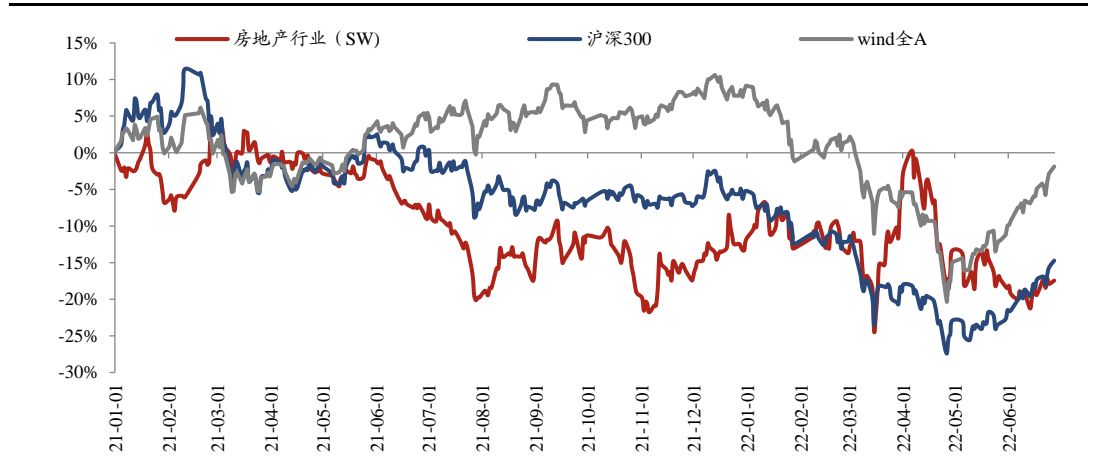
		司债券(第一期)(品种二)本息兑付暨摘牌公告	
2022/6/24	鲁商发展	关于下属公司境外上市进展事宜的公告	香港联合交易所有限公司原则上同意鲁商发展下属鲁商生活服务股份有限公司递交的首次公开发行H股股票并在香港联交所主板上市的申请。
2022/6/24	信达地产	关于向参股公司增资的公告	信达地产全资子公司北京信达悦生活服务有限公司与绿城物业服务集团有限公司拟向双方合资公司杭州信绿智慧生活服务有限公司进行增资并开展合作。

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

#### 4. 本周行情回顾

本周房地产板块（SW）涨跌幅+1.86%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为+1.99%，+2.15%，超额收益分别为-0.13%、-0.29%。

图18: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面，派斯林、合肥城建、信达地产、深深房 A、铁岭新城位列涨跌幅前五；中润资源、格力地产、宋都股份、ST 粤泰、\*ST 绿景位列涨跌幅后五。

表6: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-06-24 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600215.SH	派斯林	8.69	28.36	26.21	5.85
002208.SZ	合肥城建	9.13	17.20	15.05	18.57
600657.SH	信达地产	6.13	15.88	13.73	68.41
000029.SZ	深深房 A	11.22	14.49	12.34	45.90
000809.SZ	铁岭新城	2.85	11.33	9.18	-16.67

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7: 本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-06-24 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000506.SZ	中润资源	3.06	-6.71	-8.86	-5.26
600185.SH	格力地产	6.51	-9.96	-12.11	-4.82
600077.SH	宋都股份	3.74	-11.16	-13.31	39.55

600393.SH	ST 粤泰	1.62	-11.96	-14.11	13.29
000502.SZ	*ST 绿景	0.59	-13.24	-15.39	-89.90

数据来源：Wind，东吴证券研究所

## 5. 投资建议

地产5月销售增速拐点出现，6月以来，各地出台稳楼市政策的密集程度远超4、5月，需求旺盛的一二线明显回暖。贝壳统计的全国首套房贷平均利率4.24%，环比下降49个BP。这个降幅是2014年以来最快的几次下降之一。随着供需两端政策加码放松，放松效应不断累积，居民购房信心逐渐回复，房企流动性风险和债务问题逐渐解决，6月单月销售和投資有望继续环比改善，未来2~3个月销售或将是V型回暖。中长期看，随着风险房企收缩，头部公司获得更多资源整合机会。建议关注：1) 房地产开发：保利发展、万科A、招商蛇口、金地集团；2) 物业管理：新大正、招商积余、南都物业；3) 房地产经纪行业：我爱我家。

## 6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期；
- (2) 行业下行持续，销售不及预期；
- (3) 行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；
- (4) 疫情反复、发展超预期。

## 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 东吴证券投资评级标准：

### 公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

### 行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

