



Research and
Development Center

融资情况冰消雪融，销售投资翘首盼春

2022 年 1-3 月房地产数据深度点评

2022 年 4 月 18 日

证券研究报告

行业研究

行业深度报告

房地产行业

投资评级 看好

江宇辉 地产行业分析师

执业编号: S1500519100002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

融资情况冰消雪融，销售投资翘首盼春

2022年4月18日

摘要:

投资: 新开工面积持续回落, 开发企业投资意愿较差: 1-3月, 全国房地产开发投资 2.78 万亿元, 同比增长 0.7%, 增幅较 1-2 月回落 3pct, 全国房屋新开工面积 2.98 亿平方米, 下降 17.5%, 降幅较 1-2 月扩大 5.3pct。结构上来说, 新开工面积大幅回落带动施工面积 3 月单月下降 21.5%, 导致整体投资回落。深层次原因我们认为一方面当前企业资金紧张, 开工和推货在当前行情下回笼资金较为困难, 因此开发商对投资态度趋于谨慎; 另一方面在于 2022 年的春节、金三银四等传统销售旺季在房地产市场下行的趋势下, 表现较为平淡, 一定程度上影响了开发企业对于市场未来的信心, 未来房地产投资的修复仍有赖于房地产市场预期的改善。

土地: 3 月市场略有回升, 整体热度仍处于低位: 1-3 月份, 房地产开发企业土地购置面积 1339 万平方米, 同比下降 41.8%, 较 1-2 月提升 0.5pct, 土地成交价款 672 亿元, 同比下降 16.9%, 较 1-2 月提升 9.8pct。即使在首轮集中供地中优质地块供应加大, 溢价率降低释放盈利空间的情况下, 民企整体拿地意愿依然不强。主要原因在于当前市场热度依然较低, 部分企业仍受制于疫情的反复, 去化情况不理想及企业流动性吃紧等问题, 在土地投资上态度较为谨慎, 预计随着上半年偿债高峰的度过, 企业流动性问题得到缓解后土地市场热度将逐渐恢复。

销售: 数据持续低迷, 居民信心尚需时间修复: 1-3 月份, 商品房销售面积 3.1 亿平方米, 同比下降 13.8%, 降幅较 1-2 月扩大 4.2pct, 销售金额 2.97 万亿元, 同比下降 22.7%, 较 1-2 月降幅扩大 3.4pct。整体来看 21 年 8 月以来销售面积、金额同比增幅分别在 -15%, -20% 左右宽幅震荡, 未出现明显改善信号。3 月单月商品房销售均价 9252.41 元/平方米, 较上月环比下降 6.02%, 购房者对未来降价仍有预期, 观望情绪浓厚。对于部分城市出台的宽松政策, 由于政策生效具有一定迟滞性, 我们认为效果将在 2 季度展现。

融资: 到位资金降幅扩大, 按揭贷款政策宽松: 1-3 月份, 开发到位资金 3.8 万亿元, 同比下降 19.6%, 较 1-2 月降幅扩大 1.9pct。企业国内贷款降幅相较 1-2 月有所扩大, 但波动不大, 自筹资金降幅收窄, 自筹资金与国内贷款变动程度背向, 开发企业自筹资金比重逐渐加大。按揭贷款方面政策逐渐宽松, 21 年 10 月以来, 按揭贷款放款周期天数逐渐下降, 3 月按揭贷款放款周期约 31 天, 已至历史低位, 首套房贷款利率已连续 6 个月下行, 目前已低至 5.34%。房贷利率决定了居民购房实际成本, 是影响居民需求的敏感变量, 有望带来居民购房意愿的改善。

百强房企: 部分房企环比回暖明显, 出险房企成支持持续恶化: 1-3 月百强房企累计销售额 16279 亿元, 同比下降 47.1%, 较上月跌幅扩大 2.7pct, 单月环比来看 3 月销售有回暖迹象, 主要由于 2 月春节返乡置业潮低迷, 叠加年后宽松政策加码, 城市能级布局相对较好的房企能优先受益于市场回暖。出险房企排名下降幅度较大, 购房者对暴雷房企烂尾楼担忧导致此类企业 3 月单月销售几乎没有回暖迹象, 成交端持续恶化。

债券融资: 境内外债券融资回暖: 2022 年 3 月房企境内外融资 944 亿元, 同比下降 7.7%, 降幅较 2 月大幅收窄 6.6pct, 环比上升 98%。

行业经营环境好转, 政策宽松仍在继续: 3 月份市场疫情的影响, 进一步加剧今年经济下行的压力, 综合经济形势和房地产市场情况来看: 1、房地产投资和住房消费仍是经济的重要支柱, 今年后续的房地产行业的政策环境将非常友好, 并且在短期内延续下去; 2、当前房地产市场泡沫化程度较低, 过去部分过于严厉的调控政策已完成其历史使命, 后续将不断退出市场; 3、房地产企业债务压力带来的系统性风险急需解决, 化解行业风险已经刻不容缓, 行业今年开始利润空间将逐步修复。当前时点, 我们建议重点关注保利地产、金地集团、招商蛇口、中海地产、华润置地, 以及滨江集团、旭辉控股、金科股份、新城控股等。物业板块方面, 建议重点关注独立性强、金科服务、旭辉永升服务、碧桂园服务和华润万象生活。此外考虑到再融资放开的可能性, 建议重点关注南山控股和华发股份。

风险因素: 政策放松进度不及预期, 地产行业销售下行幅度超预期。

1.投资：新开工面积持续回落，开发企业投资意愿较差	5
2.土地：3月市场略有回升，整体热度仍处于低位	7
3.销售：数据持续低迷，居民信心尚需时间修复	9
4.资金：到位资金降幅扩大，按揭贷款政策宽松	10
5.百强房企：部分房企环比回暖明显，出险房企成交持续恶化	11
6.房企融资：境内外债券融资回暖	14
行业经营环境好转，政策宽松仍在继续	18

图表目录

图表 1：2020-2022 年房地产单月新开工面积及同比	5
图表 2：2020-2022 年住宅单月新开工面积及同比	5
图表 3：2020-2022 年房地产单月开发投资额及同比增速	6
图表 4：2020-2022 年分地区房地产开发投资额同比增速	6
图表 5：2021-2022Q1 土拍溢价率	7
图表 6：2019-2022Q1 成交楼面均价	7
图表 7：2020-2022Q1 单月土地购置面积及同比	7
图表 8：2020-2022Q1 单月土地成交金额及同比	7
图表 9：2021H2-2022Q1 供应规划建面及同比	8
图表 10：2021H2-2022Q1 成交楼面均价及溢价率	8
图表 11：商品房单月销售金额及同比增速	9
图表 12：商品房单月销售面积及同比增速	9
图表 13：30 大中城市商品房成交套数及同比	9
图表 14：30 大中城市商品房成交面积及同比	9
图表 15：开发到位资金累计值及同比增速	10
图表 16：按来源划分开发到位资金单月同比增速（%）	10
图表 17：按揭放款周期	10
图表 18：首套房和二套房贷利率	10
图表 19：百强房企全口径累计销售金额及同比增速	11
图表 20：百强房企全口径单月销售金额及同比增速	11
图表 21：百强房企权益累计销售金额及同比增速	11
图表 22：百强房企权益单月销售金额及同比增速	11
图表 23：各梯队房企累计销售金额及同比增速	12
图表 24：各梯度房企累计销售金额上榜门槛及同比增速	12
图表 25：各梯队房企累计销售金额占全国销售额比（%）	12
图表 26：TOP100 房企销售金额占全国销售额比（%）	12
图表 27：TOP40 房企 1-3 月累计销售金额及同比增速	13
图表 28：房企发债总额及同比增速	14
图表 29：境内外债券发行规模占比（%）	14
图表 30：境内债券发行种类	14
图表 31：境外债发行规模及同比增速	14
图表 32：境内债平均发行期限及利率	15
图表 33：境内债平均发行期限及利率	15
图表 34：境内债平均发行期限及利率	15
图表 35：国企和民企境内债券发行规模（亿元）	15
图表 36：境内债平均发行期限及利率	15

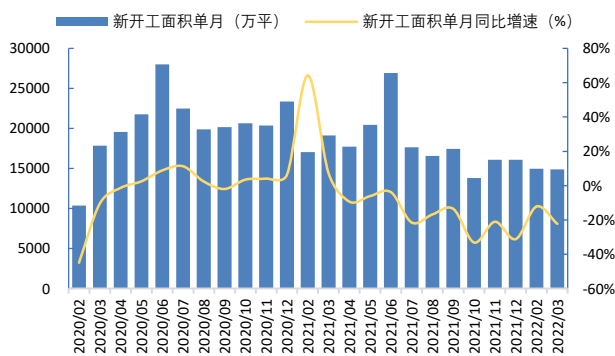
图表 37: 境内债平均发行期限及利率.....	15
图表 38: 3月评级展望负面的房企.....	16
图表 39: 3月房企境内债违约事件.....	16
图表 40: 3月上市房企境内外发债详情.....	16
图表 41: 各地放松楼市调控政策.....	18

1.投资：新开工面积持续回落，开发企业投资意愿较差

1-3月，全国房屋新开工面积 2.98 亿平方米，下降 17.5%，降幅较 1-2 月扩大 5.3pct，其中住宅新开工面积 2.16 亿平方米，下降 20.3%。单月数据来看，3 月房地产新开工面积 1.49 亿平方米，同比下降 22.2%，住宅新开工面积 1.07 亿平方米，同比下降 25.1%，绝对规模上，处于 2020 年以来较低水平，仅高于 21 年 10 月 1.01 亿平方米，从同比规模来看，已经回到 2017 年的水平。

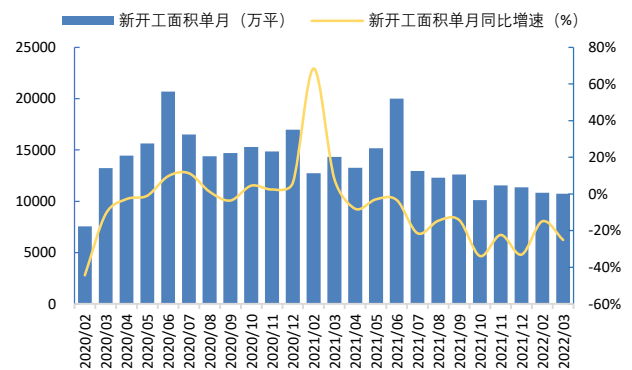
新开工面积累积同比增速连续 12 个月回落，且 3 月份新开工面积同比降幅继续扩大，一方面原因在于 21 年下半年以来土地购置意愿减弱，根据地产开发周期，影响今年一季度开工情况；另一方面在于房地产企业 22 年到期债务集中于上半年，在偿债压力下集中资金应对到期债务，相应推迟项目新开工。此外 3 月份疫情的管控对于新开工方面也存在一定的影响。

图表 1：2020-2022 年房地产单月新开工面积及同比



资料来源：统计局，信达证券研发中心

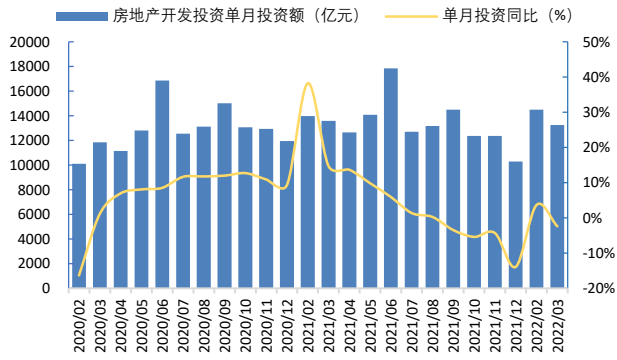
图表 2：2020-2022 年住宅单月新开工面积及同比



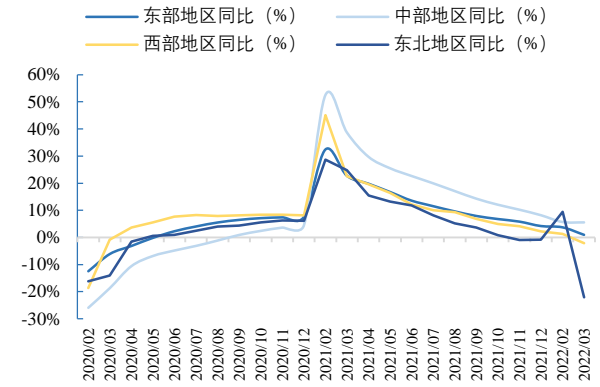
资料来源：统计局，信达证券研发中心

1-3 月，全国房地产开发投资 2.78 万亿元，同比增长 0.7%，增幅较 1-2 月回落 3pct，其中住宅投资 2.08 万亿元，同比增长 0.7%，增幅较 1-2 月回落 3pct。从单月投资看，3 月房地产开发投资 1.33 万亿元，同比下降 2.4%，较上月增速下降 6.1pct。分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-3 月投资增速分别为 0.9%、5.5%、-2.2%、-22.1%。

投资增速回落幅度较大，在西部和东北地区出现了同比下降的情况，主要还是由于这部分区域房地产市场相对较差。整体投资回落，结构上更多的原因在于新开工的大幅回落，带动施工面积 3 月份单月下降了 21.5%，导致开发商投资意愿较差的深层次原因，我们分析认为，一方面由于一季度开发企业资金紧张，开工和推货在当前市场行情下，回笼资金较为困难，因此开发商对投资态度趋于谨慎；另一方面在于 2022 年的春节、金三银四等传统销售旺季在房地产市场下行的趋势下，表现较为平淡，一定程度上影响了开发企业对于市场未来的信心，未来房地产投资的修复仍有赖于房地产市场预期的改善。

图表 3：2020-2022 年房地产单月开发投资额及同比增速


资料来源：统计局，信达证券研发中心

图表 4：2020-2022 年分地区房地产开发投资额同比增速


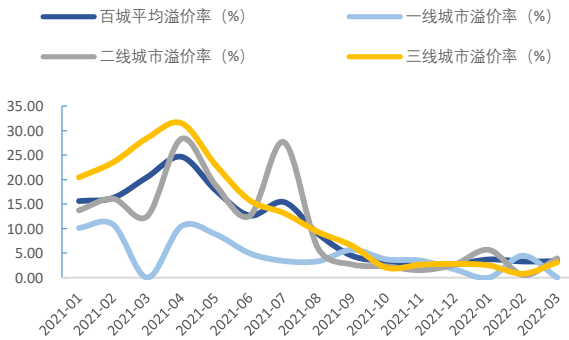
资料来源：统计局，信达证券研发中心

2.土地：3月市场略有回升，整体热度仍处于低位

1-3月份，房地产开发企业土地购置面积1339万平方米，同比下降41.8%，较1-2月提升0.5pct，1-3月份，土地成交价款672亿元，同比下降16.9%，较1-2月提升9.8pct。从单月数据看，3月单月土地购置面积501万平方米，同比下降40.97%，成交土地价款303亿元，同比下降0.9%，降幅较上月大幅收窄25.8pct。

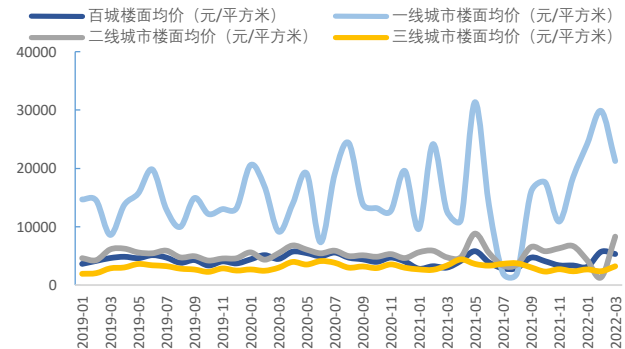
百城土地数据来看，3月供应宅地规划建筑面积5063万方，同比减少64%，相较上月明显改善，降幅收窄17pct。成交面积同比减少86%，与上月降幅持平。分城市层级看，一线/二线/三线城市成交面积同比减少27%/76%/83%，一线城市出现明显降幅收窄。3月单月成交土地整体溢价率3.38%，一线/二线/三线城市成交土地溢价率分别为0/3.92%/3.12%，相较21年11、12月略有回升，但整体仍处于20年以来较低水平，市场热度不高。

图表 5：2021-2022Q1 土拍溢价率



资料来源：wind，信达证券研发中心

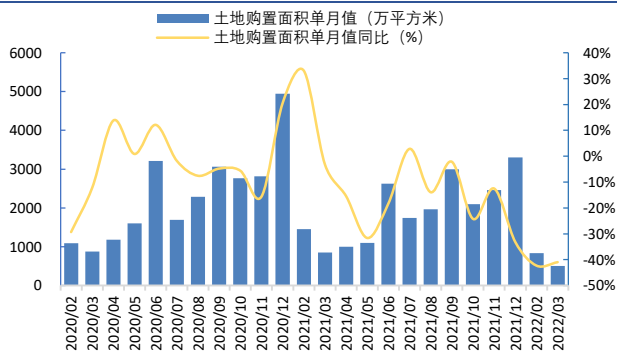
图表 6：2019-2022Q1 成交楼面均价



资料来源：wind，信达证券研发中心

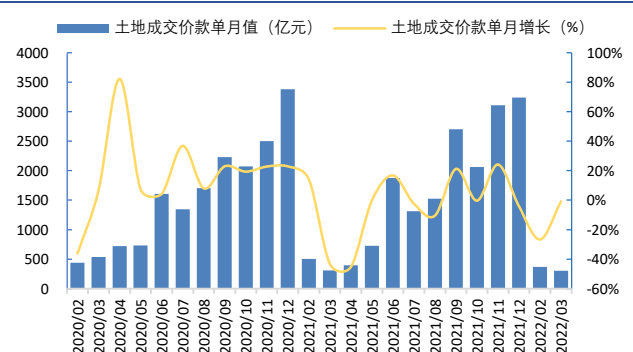
结合集中供地情况来看，截止4月2日，北京、福州、厦门、青岛、合肥、重庆、武汉、成都8个城市已完成2022年首轮集中供地。整体来看集中供地规则有所宽松，如重庆全年供地次数由3次增加到4次，付款周期延长至一年，且剔除了自持租赁住房及地块出让条件限制；优质地块占比相对更高，如厦门集中土拍挂牌的10宗住宅用地汇总，有5宗位于岛内，重庆本轮供地也基本位于轨交站点，板块相对热门。但是从结果上看，除合肥土拍溢价率达到10%外，厦门、重庆、成都、北京、福州的平均溢价率分别为7%、5.4%、5%、4.5%，4.2%，而青岛和武汉的溢价率仅有2%，1%。从参拍企业上看，国企、央企仍为竞拍主力。我们判断部分企业仍受制于疫情的反复，去化情况不理想及企业流动性吃紧等问题，在土地投资上态度较为谨慎，预计随着上半年偿债高峰的度过，企业流动性问题得到缓解后土地市场热度将逐渐恢复。

图表 7：2020-2022Q1 单月土地购置面积及同比

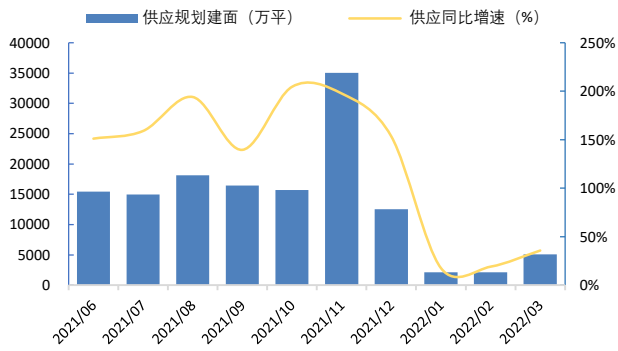


资料来源：wind，信达证券研发中心

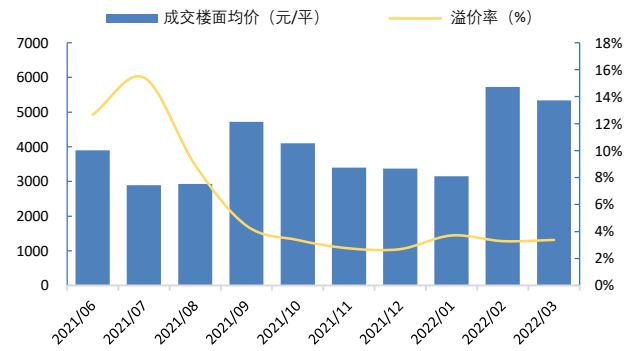
图表 8：2020-2022Q1 单月土地成交金额及同比



资料来源：wind，信达证券研发中心

图表 9: 2021H2-2022Q1 供应规划建面及同比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

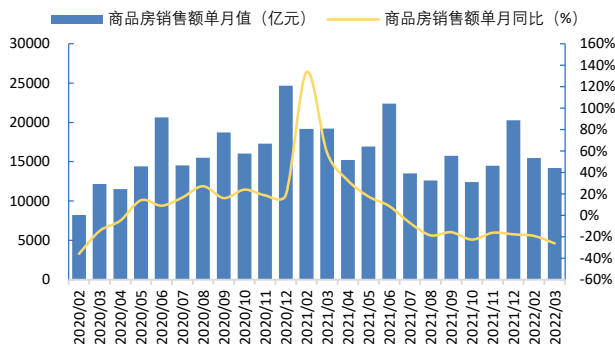
图表 10: 2021H2-2022Q1 成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.销售：数据持续低迷，居民信心尚需时间修复

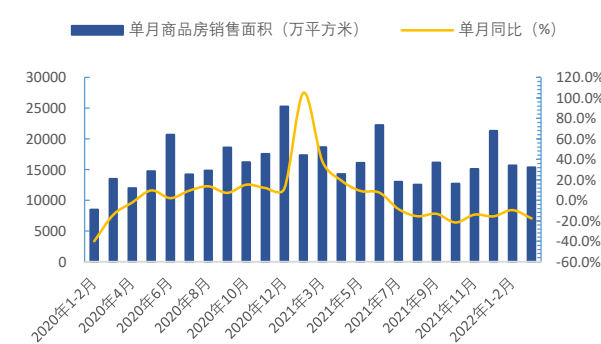
1-3 月份，商品房销售面积 3.1 亿平方米，同比下降 13.8%，降幅较 1-2 月扩大 4.2pct，3 月单月销售面积 1.53 亿平方米，同比下降 17.7%，降幅较 1-2 月扩大 8.1pct。1-3 月商品房销售金额 2.97 万亿元，同比下降 22.7%，较 1-2 月降幅扩大 3.4pct，3 月单月销售 1.42 万亿元，同比下降 26.2%，降幅较 1-2 月扩大 6.9pct。整体来看 21 年 8 月以来销售面积、金额同比增幅分别在-15%，-20%左右宽幅震荡，未出现明显改善信号。

图表 11：商品房单月销售金额及同比增速



资料来源：统计局，信达证券研发中心

图表 12：商品房单月销售面积及同比增速

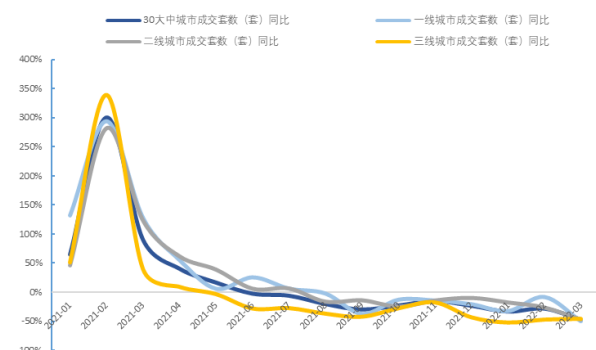


资料来源：统计局，信达证券研发中心

分区域来看，1-3 月份，东部区域商品房销售面积 1.21 亿平方米，销售金额 1.65 万亿元，同比分别下降 20.9%、27.7%，降幅较 1-2 月分别扩大 3.1pct、2.4pct；中部地区商品房销售面积 9061 万平方米，金额 6420 亿元，同比下降 6%，11.8%，降幅较 1-2 月分别扩大 3.8pct，3.8pct；西部地区商品房销售面积 9139 万平方米，金额 6199 亿元，同比下降 9%，16.9%，降幅较 1-2 月分别扩大 5.7pct，7.5pct；东北地区商品房销售面积 698 万平方米，金额 549 亿元，同比下降 28.8%，33.9%，降幅较 1-2 月分别扩大 15.5pct，12.9pct。

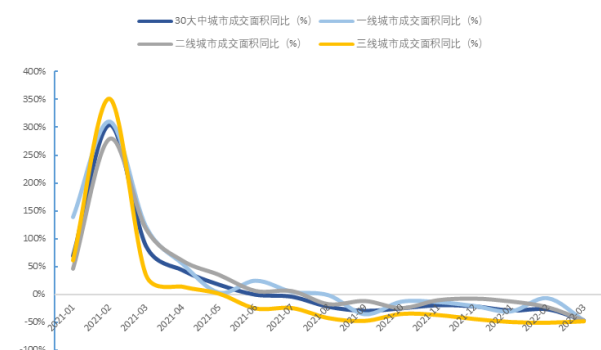
分城市能级来看，3 月当月 30 大中城市销售面积 969.89 万平方米，同比下降 47%，其中一线/二线/三线城市销售面积分别为 227.33 万平方米/487.41 万平方米/255.15 万平方米，分别下降 47%/47%/49%，一二线城市相较上月降幅分别扩大 40pct，24pct。整体来看，由于行业景气程度下行，叠加房企暴雷风险，价格方面，3 月单月商品房销售均价 9252.41 元/平方米，较上月环比下降 6.02%，购房者对未来降价仍有预期，观望情绪浓厚。

图表 13：30 大中城市商品房成交套数及同比



资料来源：wind，信达证券研发中心

图表 14：30 大中城市商品房成交面积及同比



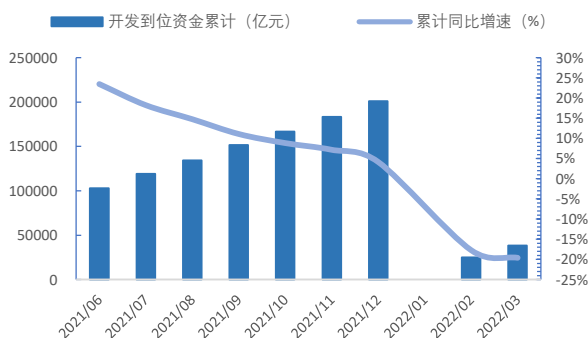
资料来源：wind，信达证券研发中心

3 月以来，以郑州为代表的部分城市率先出台楼市宽松政策，温州、南通、佛山、重庆等地区部分银行下调首套房首付比例，福州、晋中、南宁等地区下调公积金贷款首付比例，哈尔滨、秦皇岛、青岛部分地区、衢州等松绑限购或限售政策。考虑到政策的迟滞性，我们认为政策效果将在 2 季度逐步发挥。

4.资金：到位资金降幅扩大，按揭贷款政策宽松

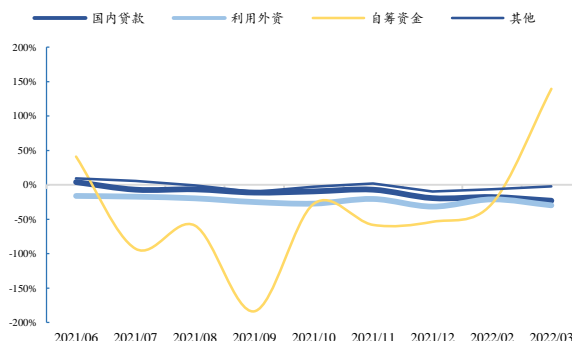
1-3 月份，开发到位资金 3.8 万亿元，同比下降 19.6%，较 1-2 月降幅扩大 1.9pct，其中国内贷款 5525 亿元，同比下降 23.5%，自筹资金 1.2 万亿元，同比下降 4.8%，个人按揭 6369 亿元，同比下降 18.8%，定金及预收款 1.2 万亿元，同比下降 31%，其中自筹资金较 1-2 月降幅缩窄 1.4pct，国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款降幅分别扩大 2.4pct、4pct、1.9pct。企业国内贷款降幅相较 1-2 月有所扩大，但波动不大，自筹资金降幅缩窄，自筹资金与国内贷款变动程度背向，开发企业自筹资金比重逐渐加大，与监管去杠杆的方向一致。

图表 15：开发到位资金累计值及同比增速



资料来源：统计局，信达证券研发中心

图表 16：按来源划分开发到位资金单月同比增速 (%)



资料来源：统计局，信达证券研发中心

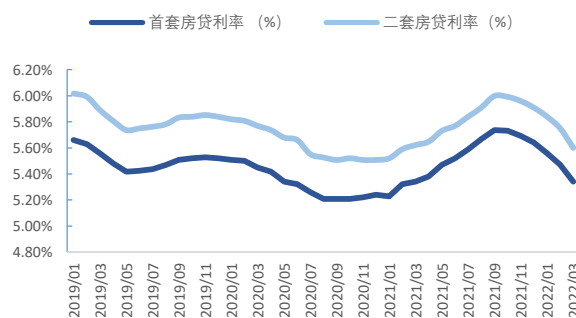
随着各地宽松政策逐渐加码，银行对按揭贷款的审批放款流程也在逐渐恢复，之前按揭贷款积压的情况已经得到缓解。但居民购房意愿的下降依然导致按揭贷款总额下行。我们观测到 21 年 10 月以来，按揭贷款放款周期天数逐渐下降，3 月按揭贷款放款周期约 31 天，已至历史低位，首套房贷款利率已连续 6 个月下行，目前已低至 5.34%。苏州房贷利率已降至 4.6%，与 LPR 持平。房贷利率决定了居民购房实际成本，是影响居民需求的敏感变量，有望带来居民购房意愿的改善。

图表 17：按揭放款周期



资料来源：贝壳研究院，信达证券研发中心

图表 18：首套房和二套房贷款利率

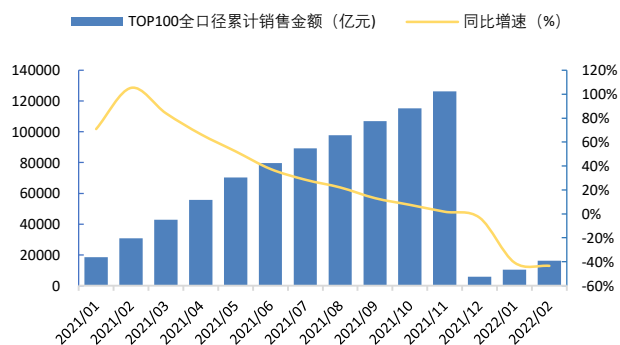


资料来源：贝壳研究院，信达证券研发中心

5. 百强房企：部分房企环比回暖明显，出险房企成交持续恶化

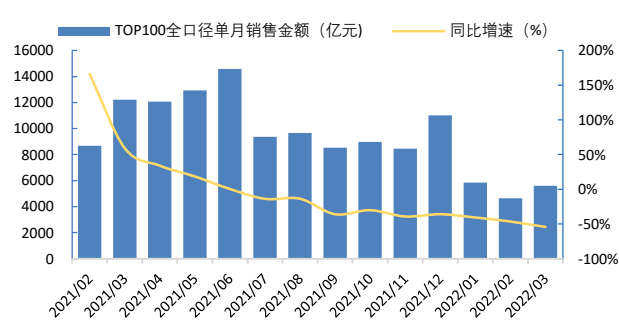
百强房企销售同比持续下跌，环比较2月有回暖迹象。1-3月百强房企累计销售额16279亿元，同比下降47.1%，较上月跌幅扩大2.7pct，累计权益销售金额11309.7亿元，同比下降48.6%，较上月跌幅扩大3.8pct，主要由于3月受到疫情影响和2021年同期高基数影响，跌幅持续加大。百强房企中可比78家房企单月全口径销售金额5249亿元，同比下降52.6%，环比上升25%，72家可比房企单月权益销售金额3538亿元，同比下降54.9%，环比上升24.2%，单月环比来看3月销售有回暖迹象，主要由于2月春节周返乡置业潮低迷，环比基数较小，同时年后各地不断加码宽松政策，同时随着出台宽松政策城市能级上升，部分市场热度稍好的城市和区位成交量增加，城市能级布局相对较好的房企能优先受益于市场回暖。

图表 19：百强房企全口径累计销售金额及同比增速



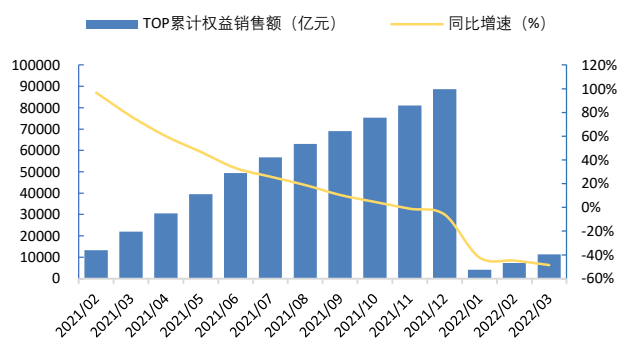
资料来源：统计局，信达证券研发中心

图表 20：百强房企全口径单月销售金额及同比增速



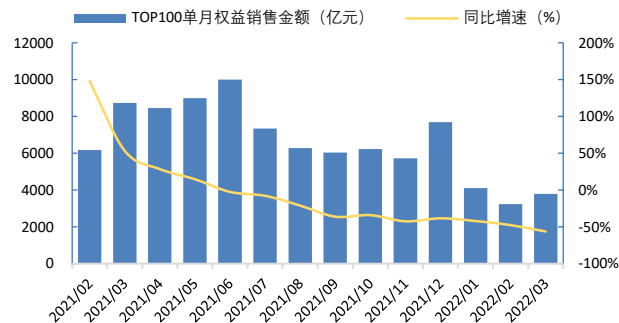
资料来源：统计局，信达证券研发中心

图表 21：百强房企权益累计销售金额及同比增速



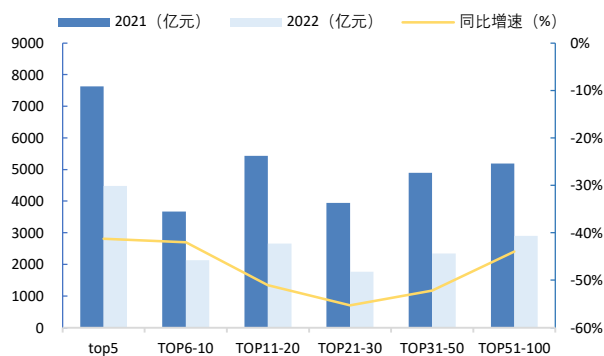
资料来源：统计局，信达证券研发中心

图表 22：百强房企权益单月销售金额及同比增速

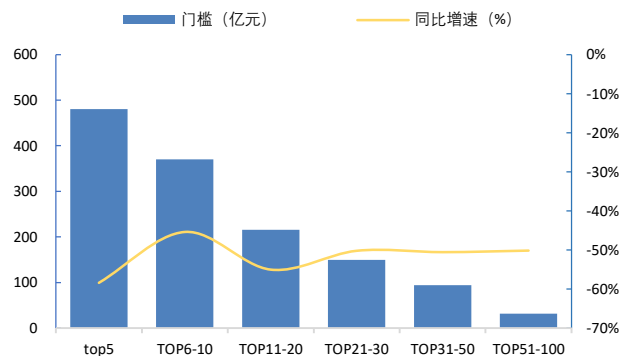


资料来源：Wind，贝壳研究院，信达证券研发中心

分梯队来看，1-3月TOP5/TOP6-10/TOP11-20/TOP21-30/TOP31-50/TOP51-100销售金额同比增速分别为-41.2%/-42.0%/-51.1%/-55.3%/-52.2%/-44.0%，各梯队入榜门槛分别为480/370/216/150/94/32亿元，同比下降58%/45%/55%/50%/51%/50%，整体销售金额来看TOP5下滑速度较小，但从入榜门槛来看，TOP5门槛同比下降幅度最大。

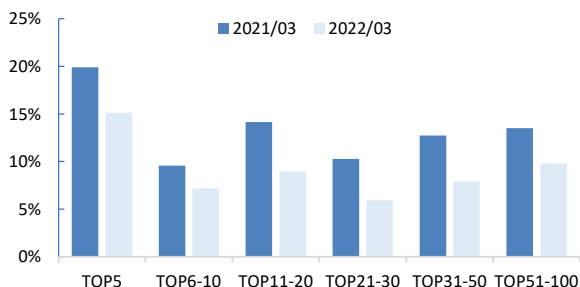
图表 23: 各梯队房企累计销售金额及同比增速


资料来源: 克而瑞, 信达证券研发中心

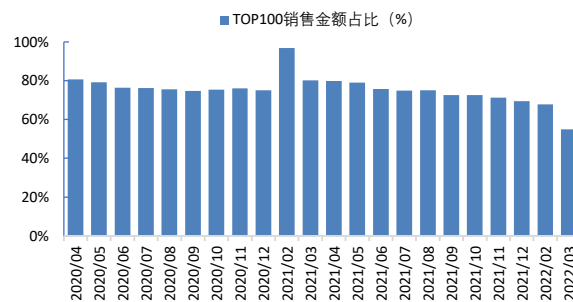
图表 24: 各梯度房企累计销售金额上榜门槛及同比增速


资料来源: 克而瑞, 信达证券研发中心

百强销售集中度下降, TOP5 集中度下降幅度放缓。1-3 月百强房企销售金额集中度为 55%, 同比下降 25pct, 环比较 1-2 月集中度也下降 13%, 其中 TOP11-20 由于规模增速放缓, 集中度下降幅度较大为 5.2pct, TOP51-100 下降幅度稍小为 3.7%, TOP5 集中度下降幅度较 1-2 月收窄, 主要由于 3 月受到需求端宽松政策影响, 头部房企布局合理、品牌效应明显, 成交端有一定回暖迹象。

图表 25: 各梯队房企累计销售金额占全国销售占比 (%)


资料来源: 克而瑞, 统计局, 信达证券研发中心

图表 26: TOP100 房企销售金额占全国销售占比 (%)


资料来源: 克而瑞, 统计局, 信达证券研发中心

部分房企销售边际回暖, 出险房企成交端继续恶化。TOP40 房企 1-3 月累计同比仍大幅下降, 主要受到疫情反复、销售低迷和房企暴雷等因素持续影响, 叠加 2021 年上半年销售较好, 基数普遍较高, 但从环比来看, TOP40 房企销售已逐步边际回暖, 大部分房企单月环比都转正, 部分房企销售金额翻倍增长, 中海地产、招商蛇口、华润置地、金地集团、中国金茂、华发股份、时代中国等环比均超过 100%, 较上月排名变化幅度较大的是华发股份上升 14 名, 首开股份上升 21 名, 仁恒置地上升 26 名, 排名下降幅度较大的有世茂集团下降 7 名, 龙光集团下降 7 名, 阳光城下降 14 名、正荣集团下降 9 名等, 排名下降幅度较大的房企大多为出险房企, 购房者对暴雷房企烂尾楼担忧导致此类企业 3 月单月销售几乎没有回暖迹象, 成交端持续恶化。

图表 27: TOP40 房企 1-3 月累计销售金额及同比增速

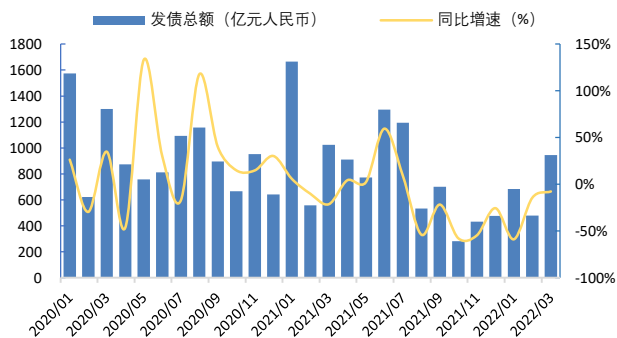
排名	公司名称	2022年1-3月累计销售金额 (亿元)	累计同比	2022年3月销售金额 (亿元)	单月同比	单月环比	2021年全年销售增速 (%)	较上月排名变化
1	碧桂园	1328.9	-32.8%	406.0	-46.4%	-5.2%	-3.8%	0 —
2	万科地产	1044.7	-41.8%	395.0	-37.1%	34.5%	-11.5%	0 —
3	保利发展	907.0	-27.0%	384.2	-21.9%	60.2%	7.1%	1 ▲
4	融创中国	723.0	-37.8%	220.2	-54.0%	-1.5%	3.9%	1 ▲
5	中海地产	480.1	-46.3%	223.9	-42.3%	106.6%	2.1%	1 ▲
6	招商蛇口	473.5	-34.5%	221.4	-27.4%	120.0%	17.6%	1 ▲
7	华润置地	459.0	-32.3%	208.3	-20.0%	112.3%	10.8%	3 ▲
8	金地集团	455.0	-33.7%	209.2	-22.6%	117.5%	18.1%	1 ▲
9	绿城中国	372.8	-30.7%	161.8	-21.1%	40.7%	24.2%	6 ▲
10	龙湖集团	370.3	-42.7%	110.0	-30.2%	80.9%	7.2%	3 ▲
11	中国金茂	316.6	-49.6%	146.6	-34.8%	109.4%	5.3%	1 ▲
12	绿地控股	308.0	-56.1%	107.5	-70.5%	33.7%	-18.6%	-4 ▼
13	新城控股	307.8	-38.0%	116.9	-43.1%	4.1%	-7.2%	8 ▲
14	建发房产	302.3	-27.3%	107.1	-35.4%	-3.9%	32.0%	9 ▲
15	旭辉集团	287.4	-49.3%	120.0	-53.8%	44.6%	7.0%	-1 ▼
16	滨江集团	250.2	-47.0%	77.3	-24.3%	11.5%	24.0%	6 ▲
17	华发股份	231.9	-17.4%	97.2	-22.4%	199.1%	1.2%	17 ▲
18	世茂集团	221.1	-67.3%	73.3	-76.0%	1.0%	-10.1%	-7 ▼
19	金科集团	217.0	-55.8%	68.7	-64.9%	6.8%	-16.2%	-1 ▼
20	中梁控股	216.0	-55.0%	68.0	-60.5%	6.1%	1.8%	0 —
21	首开股份	203.0	-26.9%	80.6	-43.0%	-7.3%	16.3%	21 ▲
22	美的置业	199.0	-49.2%	56.8	-64.4%	-15.2%	8.7%	6 ▲
23	龙光集团	198.6	-59.3%	45.0	-70.8%	-5.3%	11.6%	-7 ▼
24	融信集团	183.4	-53.9%	35.0	-77.5%	-58.0%	0.2%	1 ▲
25	雅居乐	179.2	-54.7%	38.2	-70.6%	-43.2%	0.6%	1 ▲
26	中骏集团	172.5	-33.7%	80.1	-26.0%	89.8%	2.9%	11 ▲
27	中南置地	160.6	-66.8%	58.5	-75.3%	4.5%	-12.0%	-8 ▼
28	卓越集团	158.0	-45.1%	61.9	-54.1%	26.1%	25.8%	5 ▲
29	仁恒置地	157.6	-7.8%	34.1	-37.7%	41.5%	-13.3%	26 ▲
30	远洋集团	150.0	-28.7%	67.8	-38.5%	81.8%	14.9%	16 ▲
31	阳光城	138.6	-71.5%	38.0	-78.9%	13.4%	-15.7%	-14 ▼
32	越秀地产	136.0	-45.5%	57.4	-49.7%	103.1%	21.8%	6 ▲
33	正荣集团	132.7	-66.8%	18.4	-88.0%	-47.7%	-4.8%	-9 ▼
34	中国铁建	132.5	-56.0%	37.0	-73.9%	146.7%	12.2%	-4 ▼
35	时代中国	128.0	-36.9%	32.0	-61.9%	27.0%	-5.9%	13 ▲
36	新希望地产	124.1	-53.5%	56.2	-55.6%	51.5%	2.7%	0 —
37	路劲集团	124.0	-34.6%	38.8	-21.8%	10.5%	27.7%	14 ▲
38	合景泰富	123.9	-42.7%	38.5	-62.6%	-12.1%	0.2%	7 ▲
39	祥生集团	121.2	-58.0%	27.6	-78.0%	-31.3%	-8.3%	-7 ▼
40	宝龙地产	121.1	-50.8%	43.1	-54.7%	38.9%	24.8%	1 ▲

资料来源: 克而瑞, 信达证券研发中心

6.房企融资：境内外债券融资回暖

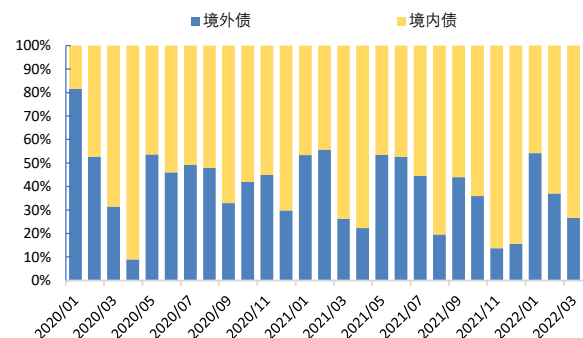
房企债券发行规模环比大幅提升，债券融资回暖。2022年3月房企境内外融资944亿元，同比下降7.7%，降幅较2月大幅收窄6.6pct，环比上升98%，其中境内债发行规模692亿元，同比下降8.2%，环比上升130.0%，自去年7月以来境内债单月发行规模最高，境内债回暖趋势更明显，占比提升10.3pct至73.3%。境内债分类来看，公司债、中期票据和定向工具发行规模增幅较大，公司债发行规模185亿元，环比增加193%，中票发行规模292亿元，同比增加50.7%，环比增加66%，定向工具发行规模89亿元，同比增加790%，环比增加197%。3月境外债发行规模252亿元，同比下降6.3%，环比上升42.5%，境外债发行规模上升主要由于年后各地政策宽松不断加码，市场稳定预期提升，银城国际、正荣地产和力高国际等达成交换要约后新发票据。

图表 28：房企发债总额及同比增速



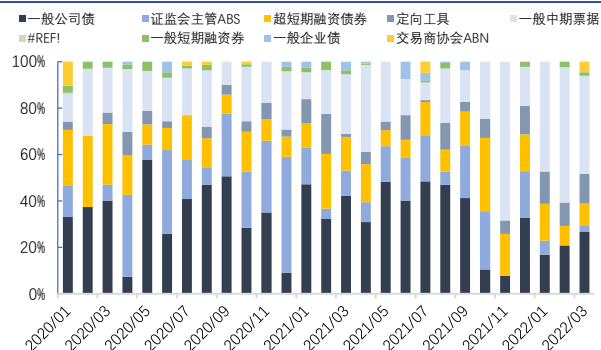
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 29：境内外债券发行规模占比 (%)



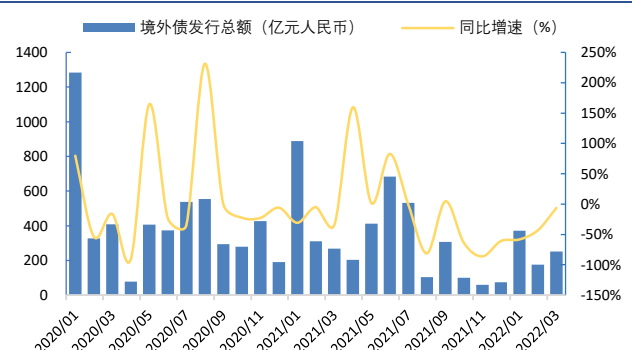
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 30：境内债券发行种类



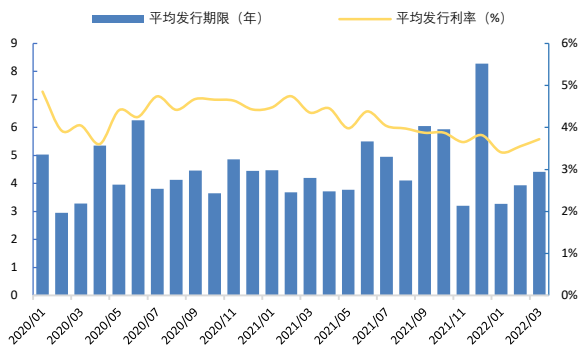
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 31：境外债发行规模及同比增速

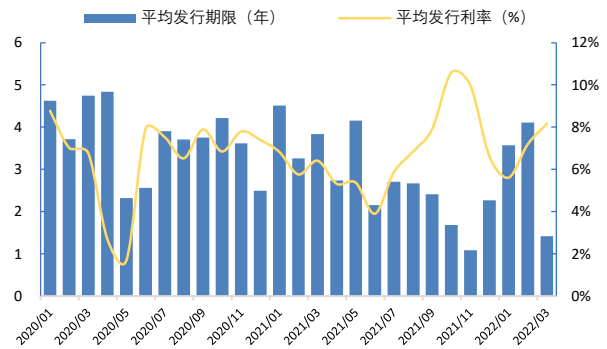


资料来源：Wind，贝壳研究院，信达证券研发中心

境内外融资分化明显，境内债期限延长利率稳中微升，境外债期限缩短利率上升明显。3月境内债平均期限4.42年，延续2022年以来期限上升趋势，平均票面利率3.7%，较上月上升0.1pct，其中超短融/短融/公司债/中期票据/定向工具的平均票面利率分别为2.5%/2.7%/3.8%/3.8%/4.5%，较上月变动0.02/-0.90/-0.58/0.42/0.75pct，短融和公司债利率下降明显，中期票据和定向工具利率上升。境外债虽然发行规模增加，但期限大幅缩短，利率上升明显，3月发行境外债平均期限1.42年，较上月缩短2.7年，平均票面利率8.2%，较上月上升0.98%，主要由于部分房企暴雷风险仍未解除。

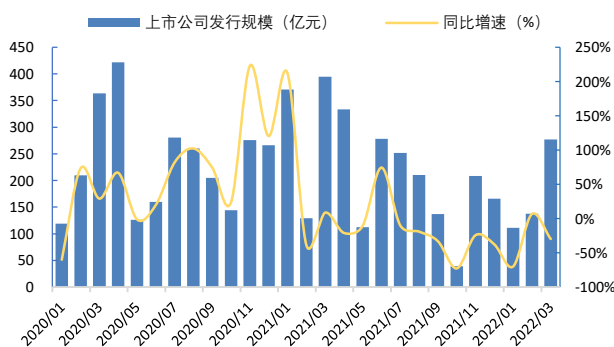
图表 32: 境内债平均发行期限及利率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

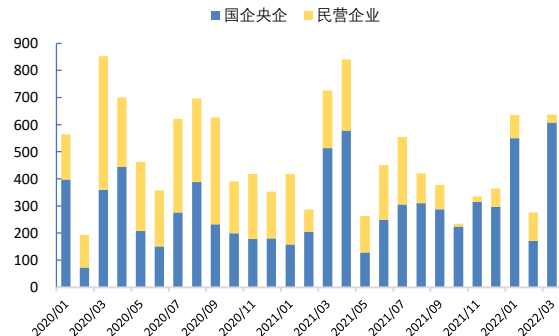
图表 33: 境内债平均发行期限及利率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

债券融资仍以国央企为主, 民企融资成本有所下降。分企业性质来看, 3 月上市房企发行境内债 277 亿元, 同比下降 29.8%, 环比上升 101.2%, 非上市房企发行规模 415.77 亿元, 同比下降-2.6%, 环比上升 154%。发行主体仍以国央企为主, 国央企发行规模 663 亿元, 同比上升 9%, 民营企业发债规模 30 亿元, 同比下降 86%, 期限和利率方面, 国央企平均期限 4.43 年, 民企平均期限 4.11, 均环比上升, 国央企平均票面利率 3.7%, 较上月上升 0.4pct, 民企平均票面利率 4.8%, 较上月下降 0.9pct, 民企融资成本有所下降。

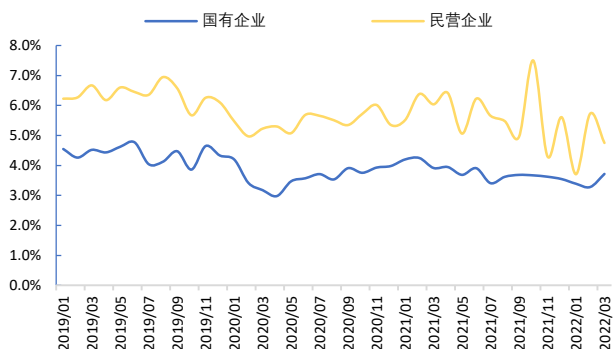
图表 34: 境内债平均发行期限及利率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

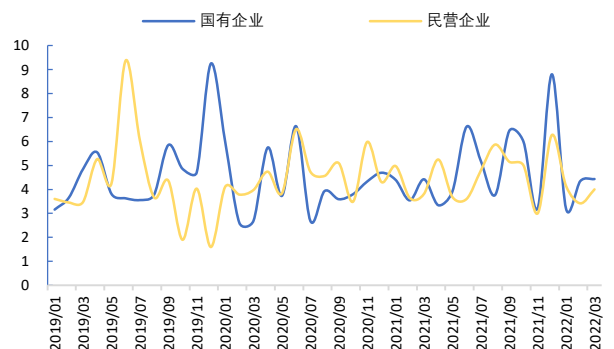
图表 35: 国和民企境内债券发行规模 (亿元)


注: 民营企业发债规模包含混合所有制企业发债

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 36: 境内债平均发行期限及利率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 37: 境内债平均发行期限及利率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3 月六家上市房企评级展望负面, 穆迪下调融创中国、龙光集团主体信用评级, 中诚信评下调融创中国主体信用评级, 碧桂园、中南建设和金科股份评级展望负面。3 月阳光城 5 笔境内债因未按期兑付本息实质违约, 违约债券余额 53.25 亿元, 逾期利息共 2.26 亿元。

图表 38: 3月评级展望负面的房企

企业名称	评级机构	评级调整日	评级类型	最新主体评级	评级展望	上次评级	上次展望	企业性质
融信中国控股有限公司	穆迪公司	2022/3/22	长期信用评级	Caa1	负面	B3	负面	民营企业
碧桂园控股有限公司	穆迪公司	2022/3/21	长期信用评级	Baa3	负面	Baa3	稳定	民营企业
融创中国控股有限公司	中诚信评	2022/3/16	长期信用评级	BB+	负面	BBB-	稳定	民营企业
龙光集团有限公司	穆迪公司	2022/3/15	长期信用评级	Caa2	负面	B2	关注降级	民营企业
江苏中南建设集团股份有限公司	穆迪公司	2022/3/7	长期信用评级	B2	负面	B2	稳定	民营企业
金科地产集团股份有限公司	穆迪公司	2022/3/3	长期信用评级	B1	负面	B1	稳定	民营企业

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 39: 3月房企境内债违约事件

债券代码	债券简称	违约日期	发行人	违约类型	最新状态	发行规模(亿元)	违约日债券余额(亿)	逾期利息(万元)	到期日	债券类型
031900235.IB	19 阳光城 PPN001	2022/03/22		未按时兑付本息	实质违约	5	5	3750	2022-03-22	定向工具
101759017.IB	17 阳光城 MTN001	2022/03/15	阳光城 集团股 份有限 公司	未按时兑付本息	实质违约	20	14.7	8889	2022-03-24	一般中期票据
102002022.IB	20 阳光城 MTN003	2022/03/15		未按时兑付本息	实质违约	16.5	16.5	4242	2024-10-28	一般中期票据
101759069.IB	17 阳光城 MTN004	2022/03/15		未按时兑付本息	实质违约	12	11.05	2840	2022-10-31	一般中期票据
102001273.IB	20 阳光城 MTN001	2022/03/15		未按时兑付本息	实质违约	6	6	2875	2024-06-23	一般中期票据

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 40: 3月上市房企境内外发债详情

代码	债券简称	发行日期	到期日	发行面额(亿元)	期限(年)	债券类型	票面利率
149815.SZ	22 万科 02	2022-03-02	2027-03-04	11.00	5.00	一般公司债	3.6%
102280423.IB	22 首开 MTN002	2022-03-02	2027-03-04	25.50	5.00	一般中期票据	3.6%
149814.SZ	22 万科 01	2022-03-02	2025-03-04	8.90	3.00	一般公司债	3.1%
042280111.IB	22 临港控股 CP001	2022-03-02	2022-10-21	10.00	0.64	一般短期融资券	2.7%
102280438.IB	22 招商蛇口 MTN002B	2022-03-03	2027-03-07	7.10	5.00	一般中期票据	3.6%
032280251.IB	22 京城投 PPN002	2022-03-03	2027-03-07	15.00	5.00	定向工具	3.6%
102280437.IB	22 招商蛇口 MTN002A	2022-03-03	2025-03-07	10.00	3.00	一般中期票据	3.2%
102280455.IB	22 栖霞建设 MTN001	2022-03-07	2025-03-09	4.40	3.00	一般中期票据	3.8%
185516.SH	22 京发 01	2022-03-07	2025-03-09	8.84	3.00	一般公司债	3.3%
183541.SH	22 保置 2C	2022-03-08	2034-03-08	0.10	12.01	证监会主管 ABS	0.0%
183540.SH	22 保置 2A	2022-03-08	2034-03-08	10.00	12.01	证监会主管 ABS	3.3%
012280893.IB	22 临港控股 SCP002	2022-03-08	2022-07-29	10.00	0.39	超短期融资债券	2.2%
XVPB.SG	银城国际控股 13% N20230307	2022-03-08	2023-03-07	0.96	13.00	境外债	13.0%
082280239.IB	22 招商蛇口 ABN001 次	2022-03-09	2037-03-11	0.0100	15.01	交易商协会 ABN	0.0%
082280238.IB	22 招商蛇口 ABN001 优先	2022-03-09	2037-03-11	32.00	15.01	交易商协会 ABN	3.5%
102280479.IB	22 合肥城建 MTN001	2022-03-09	2025-03-11	1.10	3.00	一般中期票据	4.5%
012280932.IB	22 光明房产 SCP001	2022-03-09	2022-09-07	6.00	0.49	超短期融资债券	3.5%
OXBB.SG	景瑞控股 12.75% N20230909	2022-03-09	2023-09-09	1.71	12.75	境外债	12.8%
185536.SH	22 天地一	2022-03-10	2025-03-14	5.00	3.00	一般公司债	7.5%
102280524.IB	22 首开 MTN003	2022-03-14	2027-03-16	15.00	5.00	一般中期票据	3.8%
032280304.IB	22 京城投 PPN003	2022-03-15	2027-03-17	4.00	5.00	定向工具	3.8%
012281064.IB	22 招商蛇口 SCP001	2022-03-16	2022-06-16	12.90	0.25	超短期融资债券	2.4%
185540.SH	G22 临债 2	2022-03-17	2027-03-21	5.00	5.00	一般公司债	3.3%
185539.SH	G22 临债 1	2022-03-17	2026-03-21	5.00	4.00	一般公司债	3.1%
012281096.IB	22 南京高科 SCP002	2022-03-17	2022-12-16	2.50	0.74	超短期融资债券	2.5%

NMUB.SG	荣盛发展 9.5% N20240917	2022-03-17	2024-09-17	5.40	9.50	境外债	9.5%
RXVB.SG	荣盛发展 9.5% N20230316	2022-03-17	2023-03-16	2.01	9.50	境外债	9.5%
012281109.IB	22 金桥开发 SCP001	2022-03-18	2022-12-16	9.00	0.74	超短期融资债券	2.4%
185567.SH	22 格地 02	2022-03-22	2025-03-24	4.00	3.00	一般公司债	7.0%
102280612.IB	22 首开 MTN004	2022-03-23	2027-03-25	17.20	5.00	一般中期票据	3.9%
149859.SZ	22 金街 01	2022-03-24	2027-03-28	11.00	5.00	一般公司债	3.5%
UOPB.SG	力高集团 8% N20230323	2022-03-25	2023-03-23	1.92	8.00	境外债	8.0%
86029.HK	正荣地产 8% N20230306	2022-03-29	2023-03-06	15.90	8.00	境外债	8.0%
5100.HK	正荣地产 8% N20230306	2022-03-29	2023-03-06	7.29	8.00	境外债	8.0%
102280706.IB	22 陆金开 MTN002	2022-03-30	2027-04-01	23.00	5.00	一般中期票据	3.3%
102280711.IB	22 振业集团 MTN001	2022-03-31	2025-04-06	3.25	3.00	一般中期票据	4.0%

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

行业经营环境好转，政策宽松仍在继续

随着当前因城施策力度越来越大，城市放松的能级逐渐提高，房地产市场企稳回暖已成必然趋势。叠加3月份市场疫情的影响，进一步加剧今年经济下行的压力，综合经济形势和房地产市场情况来看：1、房地产投资和住房消费仍是经济的重要支柱，今年要稳经济，前提一定稳地产，今年后续的房地产行业的政策环境将非常友好，并且在短期内延续下去；2、当前房地产市场泡沫化程度较低，过去部分过于严厉的调控政策已完成其历史使命，后续将不断退出市场，同时为了防止投机、投资等在房地产交易端口的限制和成本也将解除和降低；3、房地产企业债务压力带来的系统性风险，急需解决，化解行业风险已经刻不容缓，对于企业的过去监管面临放松的空间，同时过去为了防止房价快速上涨在土地端和价格端两端挤压房企利润空间的情况将逐步改善，行业今年开始利润空间将逐步修复。

参考2014年地产调控放松大周期，申万房地产指数自2014年630到2016年930期间涨幅达到102.4%，随后在2018年和2020年两轮调控放松的小周期，申万房地产指数涨幅分别为16.7%和10.5%，本轮调控放松周期以来申万房地产指数涨幅仅有10.0%，而且本轮调控政策放松的力度和按揭利率下行的空间当前都已远超过2018年和2020年两轮小周期，叠加央行降准带来的房地产行业利好，预计房地产板块行情将持续演绎。当前时点，我们建议重点关注能够持续扩表，维持全国化扩张大型国企央企如保利地产、金地集团、招商蛇口、中海地产、华润置地，以及区域优势明显，能够实现差异化竞争的区域龙头如滨江集团、旭辉控股、金科股份、新城控股等。物业板块方面，建议重点关注独立性强、外拓和增值服务具备持续扩张能力的金科服务、旭辉永升服务、碧桂园服务和华润万象生活。

此外在中央层面鼓励国企央企并购出险房企项目，化解房地产行业系统性风险的要求之下，今年对于出险风险收并购的处理需要国企央企腾出大量资产负债表的空间以接纳这部分资产，因此我们认为房地产关闸已达6年的再融资或有放松的空间。叠加今年进入国企改革三年期最后一年的窗口期，部分地方国资开发平台有可能实现集团资产的整体上市以做大做强资产负债表，一方面强化自身实力，另一方可吸纳更多出险房企的资产，化解房地产行业系统性风险，从这个角度出发我们建议重点关注二线国企央企中土地储备布局城市能级较高，集团资源丰富的南山控股和华发股份。

图表 41：各地放松楼市调控政策

	南昌	2月15日	全面开发城镇落户，实现零门槛落户，大专及以上学历，可以不迁户口，只需要提供租赁证和学历证明即可购房；夫妻双方不管多少套住房都可以办理夫妻财产约定，可实现 限购区不限套数 。 放松限购：女、近亲属在郑工作、生活的，鼓励老年人来郑投亲养老， 允许其投靠家庭新购一套住房 。又放松限贷：对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭， 为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策 。
	郑州	3月1日	一套住房并已结清相应购房贷款的家庭， 为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策 。
	宁波	3月3日	1. 针对3套以上住房放开贷款 2. 全面认贷不认房 ，只要房贷还完就算首套，执行首套首贷
放松限购限贷	哈尔滨市	3月23日	哈尔滨市住建局发布消息称废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》， 废除限售政策 。
	衢州市	4月1日	《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》 取消了限购政策，同时松绑了限售政策 。
	福州	4月1日	放松限购 非五城区户籍家庭（含港澳台）在福州五城区购房，无需落户，且无需提供近2年内满12个月医保或纳税证明或落户，即可购买一套福州五城区144平方米以下的普通住宅。
	秦皇岛	4月2日	秦皇岛市人民政府废止《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》 废除限购政策，对贷款首付政策松绑 。
	苏州	4月11日	放松二手房限售和外地人限购 ：二手房限售5年调整为3年，新房限售年限不变；外地人在苏州买房，社保（个税）累计满2年即可，不再需要3年内连续缴满2年。
	南京六合、溧	4月	相关工作人员均称，限购政策在优化，外地人购首套房不需要提供社保证明，这两个区域限购放松

水两区		
	玉林	1月5日 对于首次购买商品住房的商业性个人住房贷款，其贷款额度最高不得超过购房合同总价的80%；对拥有1套商品住房，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款，其贷款额度最高不得超过购房合同总价的70%。
	安徽	1月27日 引导房企通过 降首付比例 等方式扩大消费
	菏泽	2月17日 四大银行下调个人住房贷款首付款比例， “无房无贷”购房者的首付从之前最低30%降至最低20% 。
	重庆	2月18日 对满足1年社保要求的购房者，大部分银行降低 首套房首付比例至20%，二套房首付40% 。
	赣州	2月18日 大部分银行降低首套房 首付比例至20% ，非限购区二套房首付比例为30%、限购区首付50%
	南宁	2月18日 降低 二套房首付比例至30% (原40%)。
	佛山	2月21日 非限购区部分楼盘 首付比例最低20% 。
	驻马店	2月21日 购买 二手房的首付比例为30% ，部分新房项目商业贷款已开始执行20%的首付比例，具体视各楼盘情况而定。
	南通	2月25日 针对首套房或首次购房， 降低了首付比例至20% 。
	温州	2月 降低了 首付比例至20% 。
降低首付比	昆明	3月4日 昆明市 放宽首付比要求 ，能享受到20%低首付的购房者增多。
	北海、防城港、 南宁	3月21日 南宁市区已拥有一套住房的，再次购买普通商品住房的商贷最低首付比例由40%调整为30%，北海、防城港首次购买普通商品住房的商贷最低首付款比例由25%调整为20%。
	兰州	4月5日 为优化营商环境出台了四大“硬措施”，其中一项措施包括降低个人购房门槛， 首套房首付比例最低两成，二套房首付比例最低三成 ；减轻个人住房消费负担，对结清贷款再购第二套房按首套房贷款政策；对养老托育住房需求放松区域限购政策等。
	昆明	4月16日 昆明市政府发布《昆明市人民政府办公室关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》加快商业商务用房去化、纾解疫情期间房地产开发企业困难、鼓励多种方式回迁安置、优化住房金融服务等，加大住房公积金对首套房、改善性住房等合理购房需求的支持力度，适度调高住房公积金贷款额度， 降低购买二套房首付比例 。实施好差别化住房信贷政策，持续优化住房金融服务，更好满足购房者合理信贷需求。
	安顺	4月6日 《关于适当调整安顺市住房公积金提取使用政策的通知》职工购买、建造、翻建、大修自住住房需申请住房公积金个人住房贷款的， 首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由房价的30%降低为20%，二套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由房价的50%降低为30% 。
公积金首付 比降低	北海	1月14日 缴存职工家庭购买 第二套房或申请第二次住房公积金贷款 的，最低 首付款比例由60%下调至40% 。
	株洲	1月20日 单缴存职工最高可贷款额度由40万元提升至60万元，高层次人才最高可贷款额度由60万元提升至80万元；降低首付比例，对拥有1套住房并已结清住房公积金贷款的职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购房的， 最低首付比例由50%降低至30% 。
	福州	2月1日 在福州市行政区域范围内购房的职工家庭， 第二次申请纯住房公积金贷款的，首付款比例调整为40% 。
	南宁	2月21日 首套房公积金贷款的最高额度从60万元提高至70万元，第二套房公积金贷款的最高额度从50万元提高到60万元； 执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的20%；执行第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的30% ；取消最低月还款额的限制要求，放宽再交易住房及商转公积金贷款对房龄的限制条件。
	晋中	2月25日 家庭购买 第二套改善性住房 需申请住房公积金贷款的， 首付比例下调 为不低于购房总价的20%。
下调房贷利 率	德州	3月4日 降低首套房 公积金贷款首付比例至20% 。
	唐山	3月4日 职工购买 第二套 自住住房的， 最低首付比例调整为不低于30% (原60%)。
	昆明	1月 首套房利率降至5.15%，二套房低至5.6%，较去年5月份下降115bp。
	蚌埠	1月21日 国有四大行（中工农建）及邮储银行降低首套房利率至5.83%，二套房且无贷款记录的同样可享受5.83%利率。
	合肥	1月27日 首套房利率由5.88%下调至5.83%、二套房利率由6.37%下调至6.32%。
	杭州	春节后 各大银行首套房利率基本稳定在5.6%-5.65%，个别银行最低可以做到5.5%，二套房利率则普遍在5.85%左右。同时，银行放款速度也明显加快，个别银行放款周期只需要5个工作日。
	福州	2月1日 首套房利率从5.75%降至目前最低5.05%，二套房利率从最高5.75%降至5.25%。
	惠州	2月11日 刚需首套房利率由6.5%降至最低5.2%，二套房利率由6.8%降至最低5.35%。
	苏州	2月21日 从苏州地区多家银行了解到，该地区首套房贷款利率已最低降为4.8%。同时，另有多家银行将首套房利率再降0.05个百分点至4.9%。但该地区银行首套房首付比例仍为3成，较此前暂未有所调整。
	广州	2月21日 六大国有银行的房贷利率均下调：首套房利率由5.6%下调至5.4%、二套房利率由5.8%下调至5.6%。

深圳	2月	首套房贷款利率下调至4.9%，二套房贷款利率下调为5.2%。
北京	2月	商贷首套利率由5.2%下调为5.15%，商贷二套利率下调至5.65%。
上海	2月	首套房贷款利率下降至4.95%，二套房利率5.65%。
郑州	3月1日	加大银行对企业的贷款扶持力度；下调个人的住房贷款利率，并且对已经结清贷款的再购买商品住房银行执行首套房贷款政策。
四川多地	4月15日	遂宁、乐山、宜宾、巴中、阿坝等十余市州银行下调房贷利率， 首套房最低利率降至4.9%，二套房最低降至5.4%。
河北省	4月14日	大河北省大部分银行下调房贷利率， 幅度在0.2%-0.3%之间
安徽省多地	4月6日	安徽省多地下调房贷利率
南京部分银行	3月22日	南京部分银行下调房贷利率， 首套房利率最低已经降至5.4%
苏州	3月22日	首套房贷款利率降至与LPR持平，最低4.6%。
襄阳、十堰	3月20日	工农中建交等国有商业银行在两地下调首、二套房利率40-45BP
济南	1月3日	自2022年1月1日起，对异地住房公积金贷款取消户籍限制。
马鞍山	1月3日	高层次人才公积金连续缴存6个月以上，首次购买普通商品住房公积金贷款最高至60万元。
青岛	1月4日	胶东四市范围内住房公积金缴存职工，在青岛市购房申请异地贷款或作为配偶参与申贷的，贷款最高次数由一次调整为两次。
宁波	1月4日	按照国家生育政策生育 二孩或三孩的家庭 ，连续缴存住房公积金满2年，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金最高贷款额度由 60万元/户提高至80万元/户 。
玉林	1月5日	符合条件的新市民在市住房公积金管理中心开立住房公积金账户时间开始计算，连续、正常、足额缴存住房公积金12个月（含）以上，符合玉林市住房公积金贷款条件的可作为主借款人申请个人住房公积金贷款。 公积金贷款实行只认贷不认房的认定标准。 既无住房公积金贷款记录又无尚未完清的住房商业贷款，按首套房贷款政策执行；有一笔已结清的住房公积金贷款记录或一笔尚未完清的住房商业贷款，按二套房贷款政策执行；取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制。
自贡	1月18日	符合公积金贷款条件且无未结清的住房商业贷款，按首套房贷款政策执行；取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制。
绍兴	2月14日	高层次人才 在绍兴购买首套房，可享受 全额公积金贷款政策 。
深圳	2月24日	1. 将 灵活就业人员 等缴存主体纳入《缴存规定》 2. 在单位工作的 港澳台居民及外籍人士 可以个人名义缴存公积金。
东莞	2月27日	2022年3月起住房公积金贷款流动性系数调整为1（原为0.8）， 职工个人公积金贷款可贷额度增加 。
中山	3月1日	自3月1日起，在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度调整至50万元（原40万元），两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度调整至90万元（原80万元）。
公积金限制 放宽或额度 提升		夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度55万元；单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度40万元。
新乡	3月1日	自3月1日起，职工个人及家庭购买首套及首次申请住房公积金贷款，住房公积金贷款最高额度提高至70万元（原60万元）；职工个人及家庭购买第二套住房或第二次申请住房公积金贷款最高额度为60万元，维持不变。
广西	3月1日	贷款职工只有一人正常缴存住房公积金的，贷款最高限额由40万元上调至50万元，贷款职工夫妻双方均正常缴存住房公积金的，借款最高限额由50万元上调至60万元。
达州	3月1日	1. 个人首套住房公积金贷款封顶额度调整为65万（原50万），夫妻贷款封顶线调整至100万（原70万）； 2. 每批次预售形象标准从3万方降低到2万方，仅限3月底前申领的预售证；
温州	3月3日	单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度调整为80万元（原60万元）
唐山	3月4日	1. 引进人才首次使用公积金贷款的最高限额在现有基础上增加10万元； 2. 对45周岁以下住房公积金缴存职工家庭，首次使用公积金贷款购买住房的，保底可贷额20万元。
宣城	3月4日	将现行住房公积金贷款最高额度统一调增至双缴存职工80万元（原为40-60万元）、单缴存职工70万元（原为30-50万元）。
南昌	3月4日	绵阳市住建委起草形成了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（征求意见稿）》 调整公积金使用政策、落实引进人才购房补贴政策、对多孩家庭给予购房优惠政策 、调整商品房预售形象进度要求、探索推行征收安置货币化、加强商品房销售价格管理、加强预售资金监管提高效率、调整城市基础设施配套费缴纳时限等8个方面。
绵阳	3月30日	《丽水市住房公积金管理委员会关于调整丽水市住房公积金政策通知》发布， 从公积金贷款最高限额、最低首付款比例、贷款期限等四个层面进行了“松绑”
丽水	4月6日	

		《台州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》新增了三孩职工家庭住房公积金优惠政策，同一对夫妻在 2021 年 5 月 31 日（含）后生育第三个子女的职工家庭（以出生证明时间为准），在台州购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的， 最高可贷款额度上浮 20% ；三孩职工家庭上浮后的单方缴存最高可贷款额度为 36 万元，夫妻双方缴存最高可贷款额度为 60 万元。
台州	3 月 28 日	
福建省	3 月 31 日	购买新建商品住房 可提取住房公积金支付首付款
保定	1 月 1 日	在中心城区购买家庭首套住房，享受博士 15 万元、硕士 6 万元、本科 2 万元购房补贴。
珠海	1 月 9 日	高新区发布人才计划，其中推出提到了给予最高 600 万元住房补贴。
长春	1 月 12 日	进城农民购房补贴金额也由原来的 80 元 / m ² 提高到了 200 元 / m ² ，购房条件由商品住房放宽至二手房；给予重点高校本科生 3 万元和硕士生 5 万元、博士生 8 万元安家费，对国内外顶尖人才和国家级领军人才给予 20-50 元购房补贴政策。
泸州	1 月 14 日	2021 年 8 月 24 日至 2023 年 8 月 23 日期间，符合条件的人才在泸州市中心城区建设用地区域购买的首套新建商品住房（不含限价商品住房、棚改安置房、经济适用房）可享受一定人才安居补助。具体补助标准为，一类人才，享受人才安居补助金额采取“一人一议”方式确定，最高 200 万元 / 人；二类人才，按照购房款总额（凭增值税发票注明的价税合计金额）20%享受一次性人才安居补助，最高 25 万 / 人；三类人才，享受 10 万 / 人一次性人才安居补助。
南充	1 月 27 日	引进的 高层次人才 ，符合条件的最高可给予 500 万元的生活补贴，以及 50 万元购房补贴 ，如在南充没有住房的还可免费使用人才公寓周转房。
惠州大亚湾	2 月 8 日	在大亚湾首次购买新建商品房，每平米博士补贴 250 元，硕士 200 元，本科 150 元，专科 100 元，补贴上限 144 平米：
绍兴	2 月 15 日	1. 对于符合条件的人才，最高给与 100 万安家补贴、500 万房票补贴； 2. 对于毕业生，可“ 零门槛 ”落户，先落户后就业，并对引进的毕业生进行补贴
浙江	2 月 17 日	高校毕业生到浙江工作，可以享受 2 万—40 万不等的生活补贴或购房补贴；除杭州外，进一步放松其他城市落户要求。
延吉	2 月 17 日	农民购买家庭唯一住房，政府参照 购房农民所缴纳契税的额度全额给予补贴 。另外，还将为购房的农民提供家电消费券和装修消费券补贴。
住房补贴		1、对符合申领补贴范围和条件的高校毕业生，分别给予博士研究生、硕士研究生、双一流高校本科生、普通高校本科生每人 8000 元、5000 元、3000 元、2000 元的一次性租房补贴，每人只能享受一次。
昆明	2 月 21 日	2、在昆创业且稳定经营 2 年以上或在昆就业且与用人单位（不含党政机关、事业单位和国有企业）签订 3 年以上 2 上劳动合同，并依法在昆缴纳社会保险满 2 年的全日制博士、硕士毕业生，在昆首次购买商品住房且无自有住房的（其配偶名下也无自有住房），分别给予 8 万元、5 万元一次性购房补贴。
南浔	2 月 22 日	来南浔创业或就业的各类人才在南浔区范围内首次购买新建商品住宅的，对符合要求的各类人才给予 7 万元至 315 万元的房票奖励。
上海金山区	2 月 25 日	购房补贴由原来的 1 个档次增加为 3 个档次，最高可享 200 万元补贴。
郑州	3 月 1 日	对博士研究生、硕士研究生、本科毕业生（技工院校预备技师、技师）、专科毕业生（技工院校高级工）在郑创业就业的，符合条件的可购买共有产权住房，购买商品住房的按照政策给予购房补贴。
上海虹桥	3 月 2 日	在虹桥临空园区推出首批 100 套相应房源，符合要求的 海外硕博博士入住 ，每月最高可获得 4000 元租金补贴，最长持续 12 个月，总额最高可达 4.5 万元。
衡阳	3 月 3 日	《关于扩大人才购房补贴对象范围的通知》将非“ 双一流 ”范围内 全日制本科毕业生、技师以及全日制大专毕业生、高级工一并纳入人才购房补贴范围 。补贴条件要求为 2018 年 4 月 3 日以来新进并签了 3 年以上合同；2022 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日，在衡阳市中心城区购买商品住房。补贴标准为 BCDE 类人才最高补贴 100 万元；博士、研究生、双一流范围内本科、高级技师分别补贴 10、7、5、5 万元；非“双一流”范围内全日制本科毕业生、技师补贴 3 万元；全日制大专毕业生、高级工补贴 1 万元。
天津	1 月 4 日	放宽了积分落户申请条件，取消年度落户数量限制。
嘉兴	1 月 6 日	进一步放开迁移落户条件，放宽租赁落户条件，居住时间要求缩短。
中山	1 月 7 日	进一步放宽、优化合法稳定居住就业入户。
绍兴	2 月 14 日	在高校毕业生方面，可享“ 零门槛 ”落户，先落户后就业。
其他		
浙江	1 月 20 日	对多孩家庭予以倾斜，提高 三孩家庭住房公积金贷款额度并予以优先放款 。
贵港	1 月 30 日	2022 年 2 月-3 月，在贵港市港北区、港南区范围内购买新房可按实际缴纳契税享受 50%首次转移登记 契税补贴 。
长沙	2 月 18 日	长沙房地产开发企业座谈会：房价指数涨幅上限为，刚需型住房不超过 5 个点， 改善型住房 按照长沙城镇居民收入增长水平， 按 8-10 个点控制增长 。

大连	3月31日	大连市人民政府官网发布关于公开征求《关于全面放开落户条件的通知（征求意见稿）》， 全面开放落户
上海临港	4月13日	《关于优化调整临港新片区人才住房政策操作口径的通知》将原《购房资格确认函》调整为《临港新片区人才住房政策认定函》，有效期由原6个月调整为12个月。2022年重点支持单位中工作的人才，“须在新片区工作满一年以上”可缩短为3个月或6个月。
安徽淮北	4月12日	财政补贴个人或家庭购买首套房、非首套房者 ，最高6万元、4万元奖励，购买非住宅商品房者，最高3万元奖励。购房首付比例最低降至20%，首套房贷款年利率最低5.1%，提前还款0违约金。
重庆	4月7日	对 新市民满足合理购房信贷需求

资料来源：各地政府官网，信达证券研发中心整理

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期。

市场风险：地产行业销售下行幅度超预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiuyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	李若琳	13122616887	liruolin@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	孙瞳	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jjali@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	王之明	15999555916	wangzhiming@cindasc.com
华南区销售	闫娜	13229465369	yanna@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	黄夕航	16677109908	huangxihang@cindasc.com
华南区销售	许锦川	13699765009	xujinchuan@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明,本人具有证券投资咨询执业资格,并在中国证券业协会注册登记为证券分析师,以勤勉的职业态度,独立、客观地出具本报告;本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点;本人薪酬的任何组成部分不曾与,不与,也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品,为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考,双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户,并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通,对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制,但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断,本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动,涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期,或因使用不同假设和标准,采用不同观点和分析方法,致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告,对此信达证券可不发出特别通知。

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,也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考,并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下,信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告,则由该机构独自为此发送行为负责,信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权,私自转载或者转发本报告,所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入 ：股价相对强于基准 20% 以上；	看好 ：行业指数超越基准；
	增持 ：股价相对强于基准 5%~20%；	中性 ：行业指数与基准基本持平；
	持有 ：股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡 ：行业指数弱于基准。
	卖出 ：股价相对弱于基准 5% 以下。	

评级说明

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能,也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售,投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估,并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求,必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下,信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任,投资者需自行承担风险。