

房地产行业跟踪周报

多个三四线城市公积金放松，一行两会释放信贷积极信号

增持（维持）

2022年05月09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

投资要点

■ **本周（2022.5.2-2022.5.6）：** 房地产板块（SW）涨跌幅-3.68%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-3.31%、-1.80%，超额收益分别为-0.37%、-1.88%。

■ **房地产基本面与高频数据：（1）房地产市场：** 本周（2022.4.30-2022.5.6）60城新房成交面积168.9万平，环比-53.1%，同比-69.3%；2022年累计销售6414.8万平，同比-47.9%；2022年4月累计成交1322.4万平，同比-58.6%；20城二手房成交面积47.9万平，环比-67.6%，同比-31.0%；2022年累计成交1835.4万平，同比-43.5%；2022年4月累计成交507.3万平，同比-47.2%。16城新房累计库存10169万平，环比-0.5%，同比+4.4%。16城新房去化周期为16.5个月，环比上升0.2个月，同比上升7.7个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为15.6、16.0、29.8个月，环比分别变动+0.3、+0.1、+1.2个月。**（2）土地市场：** 本周（2022.5.2-2022.5.8，下同）百城供应土地数量环比-98.0%，同比-97.2%；供应土地建面环比-98.4%，同比-97.6%。百城土地成交建筑面积环比-99.0%，同比-99.4%；成交楼面价环比-87.9%、同比-92.5%，均为底价成交。

■ **重点政策：** 地方政策方面，本周广东省东莞、中山两地限购政策放松。中山市住建局、市自然资源局等联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，岐江新城规划范围不列入限购区域；东莞市实行新的住房限购政策，落户即可购房，降低本科以上学历人群社保要求，取消对新落户居民家庭购房时的社会保险金限制；除社会保险外，可凭借个人所得税证明买房；社会保险金“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”。此外，梅州市、嘉兴市、乐山市、马鞍山市、镇江市等多个三四线城市公积金政策有所放松。

■ **周观点：** 经济不稳，放松不止，政策仍存较高改善预期。市场回暖关键在供给端房企信用和流动性问题改善。4月29日，中央政治局会议明确支持各地放松，需求端提出“支持刚性和改善性住房需求”，预计限购限贷限售将进一步松绑，房贷利率、交易税费有望降低；供给端提出“优化商品房预售资金监管”，有利于缓解房企资金压力、化解房企债务风险。5月4日，一行两会专题会释放信贷积极信号，表态中“及时优化”、“积极支持”、“督促银行保险机构”等用词更积极，可见调整政策的迫切性，预计相关金融机构对购房者和房企的支持性政策将加快出台。虽然疫情阻碍了放松政策的传导，但此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，股价方向仍旧震荡向上，行业机会大于个股。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；疫情反复、发展超预期

行业走势



相关研究

《政治局会议释放支持信号，南京、佛山四限放松》

2022-05-05

《保障性租赁住房投资的总量和结构》

2022-04-29

《供给端政策继续发力，成交数据环比回升》

2022-04-25

内容目录

2. 板块观点	4
3. 房地产基本面与高频数据	6
3.1. 房产市场情况.....	6
3.2. 土地市场情况.....	8
3.3. 房地产行业融资情况.....	10
4. 行业和公司动态跟踪	11
4.1. 行业政策跟踪.....	11
4.2. 板块上市公司重点公告梳理.....	14
5. 本周行情回顾	15
6. 投资建议	16
7. 风险提示	16

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:	房企信托发行额（周度）.....	11
图 18:	房企信托发行额（月度）.....	11
图 19:	REITs 周涨跌幅（%）.....	11
图 20:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.5.6）.....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总.....	8
表 3:	本周地方重点政策汇总.....	12
表 4:	本周公司重点公告跟踪.....	14
表 5:	本周涨跌幅前五.....	15
表 6:	本周涨跌幅后五.....	15

2. 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：近期物管行业将集中发布2021年年报，未来独立市场化运营可能是物管的新出路，近期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，看好新大正、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，2021年贝壳营业收入为808亿元，同比增长15%。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，看好我爱我家。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2022.5.6)

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	13.78	1.31	1.26	1.33	1.50	10.19	10.56
600048.SH	保利地产	16.39	2.29	2.38	2.55	2.76	6.83	6.58
000002.SZ	万科 A	18.49	1.94	2.00	2.21	2.37	10.20	9.86
600383.SH	金地集团	13	2.08	2.10	2.31	2.51	6.22	6.17
601155.SH	新城控股	24.82	5.57	5.59	5.89	6.15	5.23	5.21
002244.SZ	滨江集团	7.64	0.97	1.11	1.41	1.66	4.79	4.20
2007.HK	碧桂园	4.86 港元	1.55	0.53	0.82	1.03	4.89	12.95
0688.HK	中国海外发展	23.55 港元	4.03	1.68	2.72	3.52	4.11	11.01
0884.HK	旭辉控股集团	3.33 港元	0.94	0.44	0.67	0.82	4.42	10.68
1109.HK	华润置地	34.2 港元	4.43	2.21	3.47	4.52	5.90	14.87
0960.HK	龙湖集团	37.4 港元	3.47	1.94	3.22	4.33	7.64	18.93

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.5.6 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.85 人民币, EPS/PE 为 Wind 一致预期

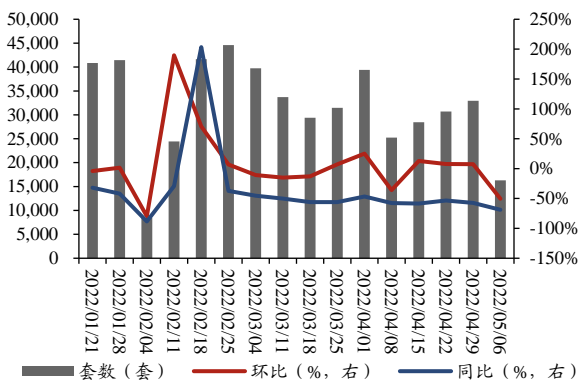
3. 房地产基本面与高频数据

3.1. 房地产市场情况

本周（2022.4.30-2022.5.6，下同）受五一假期影响，整体房地产新房、二手房销售均较上周均有所下滑。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别-18.2%、-30.3%、-77.7%、-63.6%。

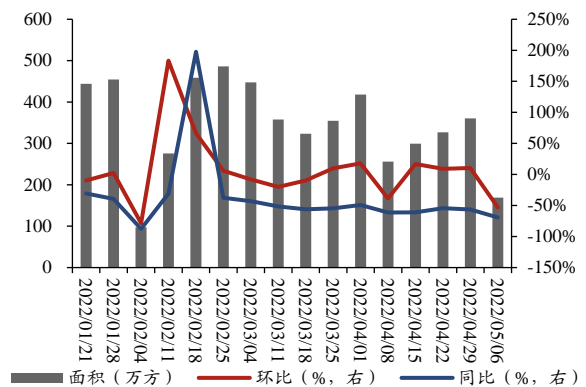
从新房成交看，60城新房成交面积168.9万平，环比-53.1%，同比-69.3%；2022年累计销售6414.8万平，同比-47.9%；2022年4月累计成交1322.4万平，同比-58.6%。60城新房成交套数1.63万套，环比-50.5%，同比-68.8%；2022年累计成交58.8万套，同比-47.8%；2022年4月累计成交12.48万套，同比-57.2%。

图1：60城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

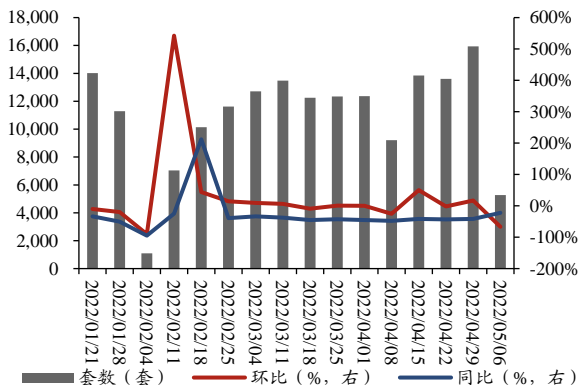
图2：60城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

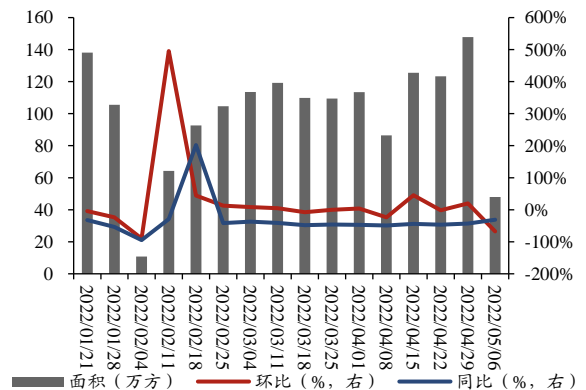
从二手房成交看，本周20城二手房成交面积47.9万平，环比-67.6%，同比-31.0%；2022年累计成交1835.4万平，同比-43.5%；2022年4月累计成交507.3万平，同比-47.2%。20城二手房成交套数5728套，环比-66.9%，同比-22.4%；本年累计成交20.0万套，同比-41.0%；2022年4月累计成交5.5万套，同比-45.1%。

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

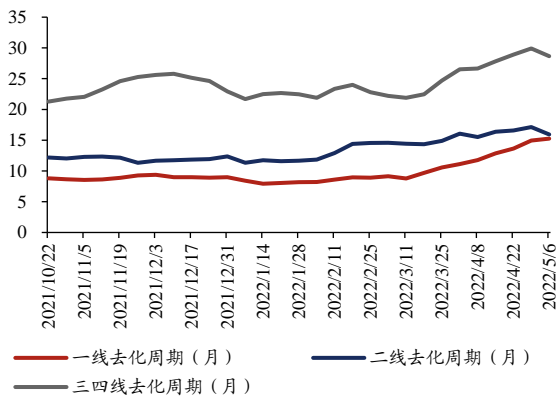


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，16城新房累计库存10169万平，环比-0.5%，同比+4.4%。16

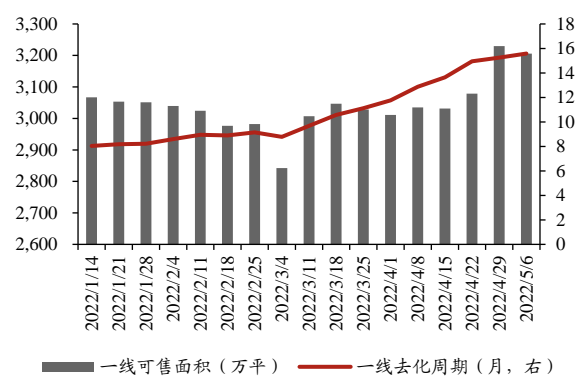
城新房去化周期为 16.5 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 7.7 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 15.6、16.0、29.8 个月，环比分别变动+0.3、+0.1、+1.2 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



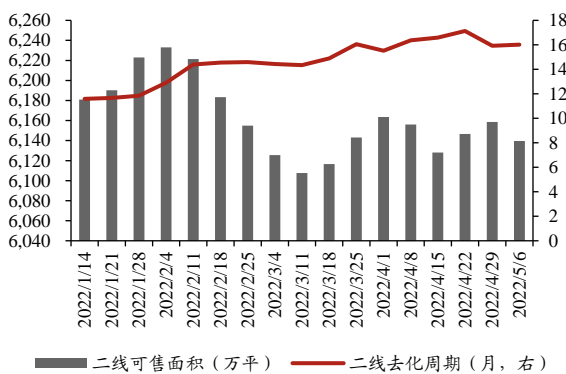
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



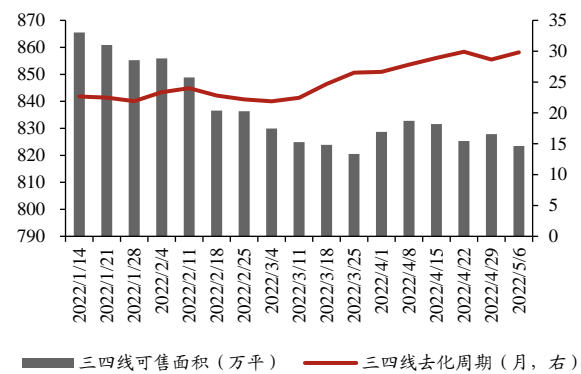
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



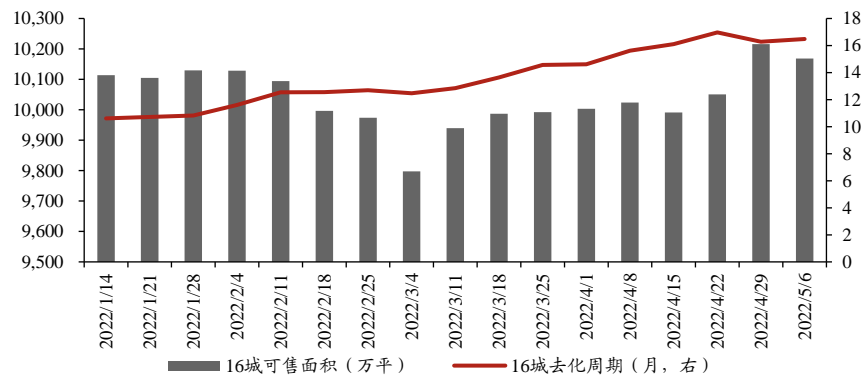
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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4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	10.4	12.6	-18.2%	64.1%	-23.2%	-25.2%	21.4	-0.9
	济南	4.3	10.0	-56.8%	-75.7%	-58.9%	-27.0%	-	-
	青岛	11.7	26.3	-55.3%	-19.9%	-52.5%	-37.7%	-	-
长三角	上海	1.3	1.9	-30.3%	-93.3%	-91.7%	-33.1%	7.6	0.8
	杭州	2.3	15.1	-84.6%	-76.9%	-55.4%	-40.6%	3.6	0.1
	南京	11.5	15.9	-27.3%	-61.4%	-62.6%	-37.0%	11.7	0.1
	苏州	5.4	10.7	-48.9%	-63.9%	-53.9%	-32.9%	16.3	0.7
	宁波	2.7	6.0	-55.7%	-76.4%	-70.3%	-55.4%	10.6	-0.1
	淮安	1.4	3.5	-60.9%	-79.5%	-76.7%	-72.3%	-	-
	连云港	3.9	6.4	-40.1%	-71.9%	-64.1%	-64.7%	-	-
	绍兴	0.7	2.1	-65.5%	-91.1%	-70.0%	-59.2%	-	-
	镇江	3.1	7.7	-59.6%	-67.2%	-69.4%	-36.3%	-	-
	温州	3.3	8.1	-58.4%	-80.8%	-67.5%	-60.8%	23.0	0.8
粤港澳	深圳	2.7	7.5	-63.6%	-34.1%	-10.7%	-35.3%	8.3	-0.1
	广州	4.8	22.1	-78.1%	-77.7%	-73.7%	-56.8%	22.4	0.0
	佛山	9.7	12.6	-23.0%	-68.1%	-54.4%	-48.1%	-	-
	江门	1.7	5.3	-67.3%	-41.7%	-19.0%	-24.0%	-	-
	惠州	1.7	4.0	-57.5%	24.5%	-62.2%	-68.3%	-	-
中西部	武汉	13.4	19.7	-31.8%	-54.5%	-58.5%	-47.4%	-	-
其他	福州	2.7	5.0	-46.7%	-63.8%	-61.7%	-48.7%	28.3	-0.6
	厦门	5.9	0.0	-	-	-55.1%	-56.3%	22.0	-2.9
	莆田	0.9	0.8	8.9%	-70.1%	-84.1%	-66.5%	30.7	2.4

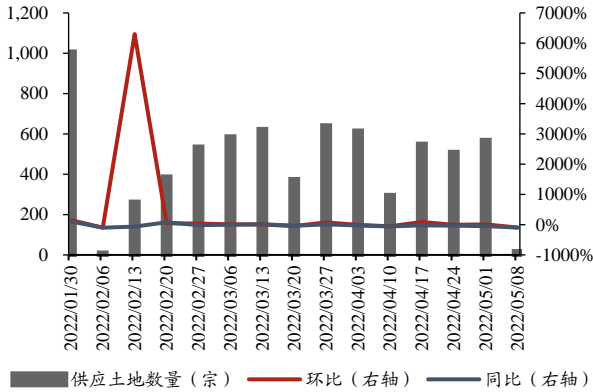
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

3.2. 土地市场情况

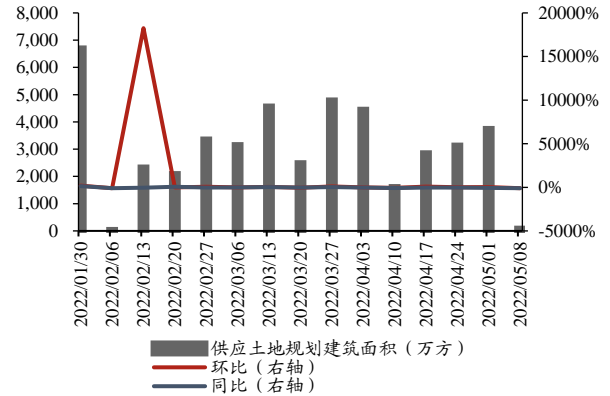
土地供应方面, 本周(2022.5.2-2022.5.8, 下同)百城供应土地数量为11宗, 环比-98.0%, 同比-97.2%。供应土地建筑面积为60.3万平方米, 环比-98.4%, 同比-97.6%。本年累计供应土地数量为8486宗, 同比-31.4%。本年累计供应土地建筑面积为54853万方, 同比-31.5%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

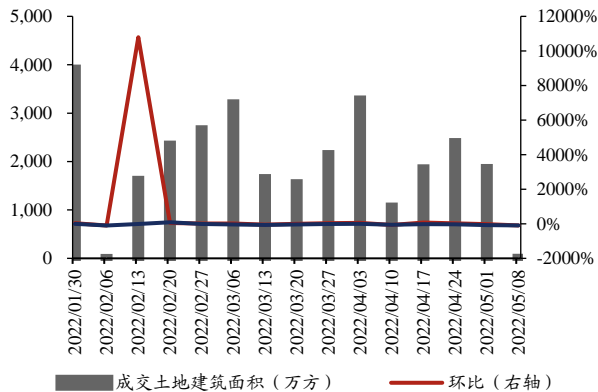
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

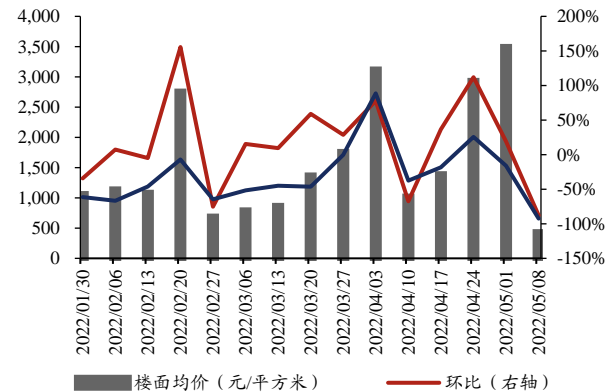
土地成交方面, 本周百城土地成交建筑面积 19.0 万方, 环比-99.0%, 同比-99.4%; 成交楼面价 423 元/平, 环比-87.9%、同比-92.5%; 土地均底价成交。年初至今, 累计成交土地建筑面积为 40803 万平方米, 同比-42.1%。累计成交楼面价为 1690 元/平, 同比-31.4%, 累计成交土地溢价率为 3.62%, 同比-14.3ct。

图12: 百城土地成交建筑面积



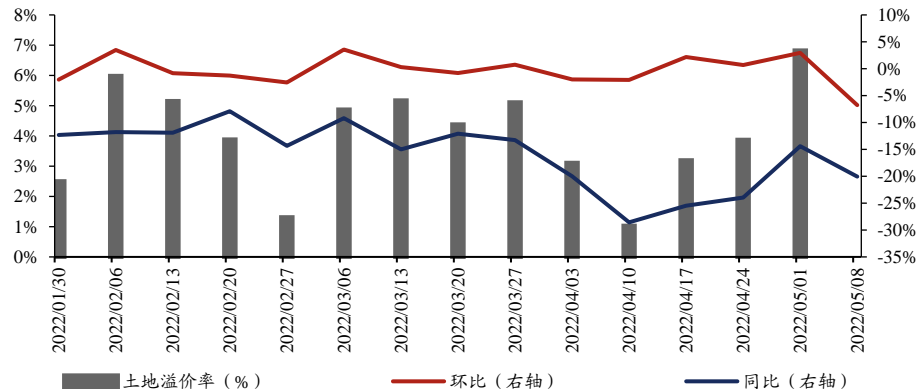
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



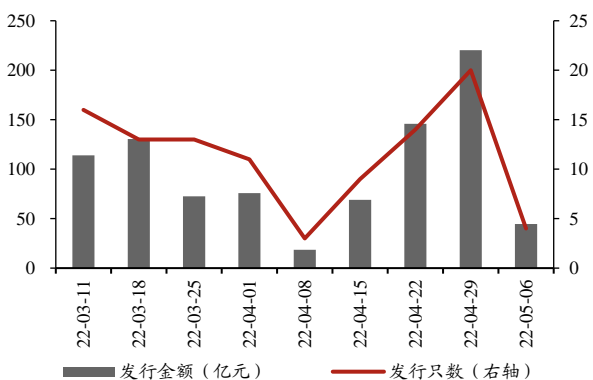
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3.3. 房地产行业融资情况

本周(2022.4.30-2022.5.6, 下同)房地产行业境内信用债发行规模较上周有所下滑, “22 中海 03”、“22 中海 04” 发行规模最大, 均为 15 亿元。4 月房企境内信用债总体表现较 3 月有一定回升。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。

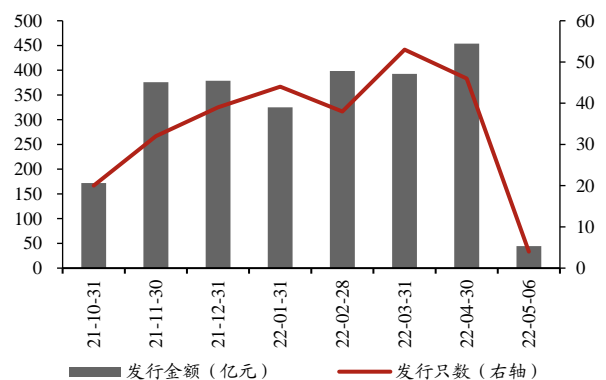
境内信用债发行方面, 本周房地产企业发行信用债合计 4 支, 发行金额合计 44.5 亿元, 环比-79.8%, 同比-29.4%。2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 185 支, 合计发行金额 1614.6 亿元, 同比-38.9%。2022 年 4 月房地产企业合计发行信用债 46 支, 合计发行金额 453.7 亿元。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

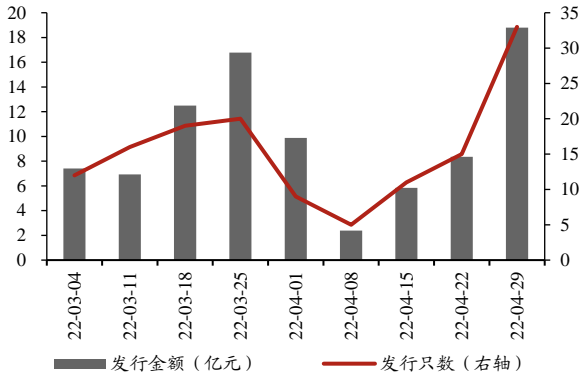
图16: 房企信用债发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

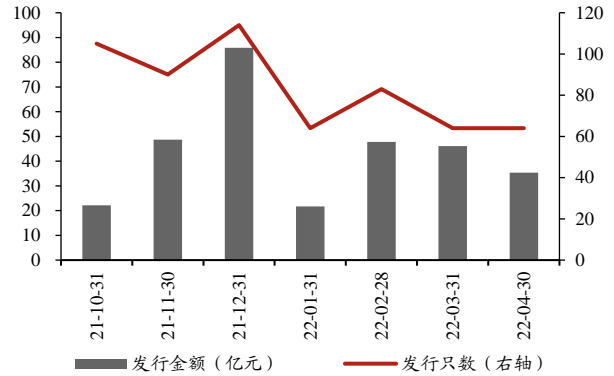
信托发行方面，2022 年房地产类集合信托合计发行 275 个，金额合计 150.9 亿元，同比-78.0%。2022 年 4 月房地产类集合信托合计发行 64 个，金额合计 35.4 亿元。

图17: 房企信托发行额(周度)



数据来源: 用益信托网, 东吴证券研究所

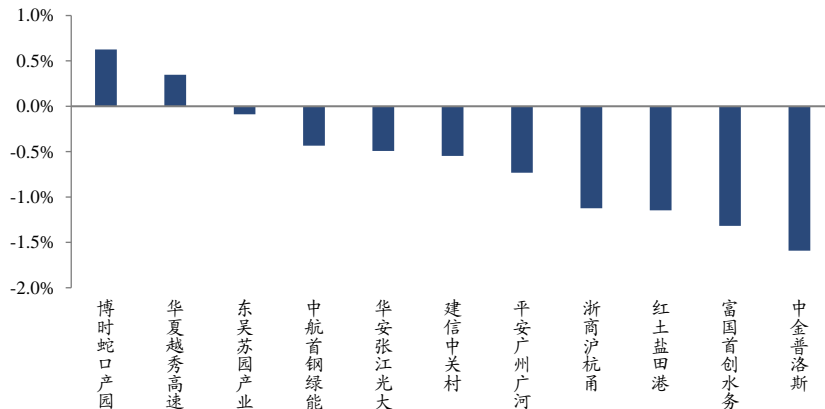
图18: 房企信托发行额(月度)



数据来源: 用益信托网, 东吴证券研究所

本周暂无公募 REITs 发行。2022 年累计发行公募 REITs 一单，华夏中国交建 REIT 于 4 月 7 日发售，认购价格 9.399 元/份，发售总份额 10 亿份，预计募集总规模 93.99 亿元，实际公众部分认购规模约 844 亿，配售比例约为 0.84%。

图19: REITs 周涨跌幅 (%)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业和公司动态跟踪

4.1. 行业政策跟踪

地方政策方面，本周广东省东莞、中山两地限购政策放松。中山市住建局、市自然资源局等联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，岐江新城规划范围不列入限购区域；东莞市实行新的住房限购政策，落户即可购房，降低本科以上学历人群社保要求，取消对新落户居民家庭购房时的社会保险金限制；除社会保险外，可凭借个人所得税证明买房；社会保险金“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”。

梅州市、嘉兴市、乐山市、马鞍山市、镇江市等多个三四线城市公积金政策有所放松。梅州市住房和城乡建设局等七部门印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，降低二套房公积金贷款首付比例，从当前执行的 30% 降至 20%；嘉兴市住房公积金管理委员会印发《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》，首次使用住房公积金购买首套房，单人最高贷款额由 30 万元上浮至 40 万元，双人及以上最高贷款额度由 60 万元上浮至 80 万元；乐山市住房公积金管理委员会印发《关于明确我市住房公积金贷款、提取部分政策的通知》，住房公积金贷款实行“只认贷不认房”的认定标准，公积金最高贷款额度为 50 万元；马鞍山市公积金贷款额度调整，夫妻双方最高可贷 60 万元，贷款保底 25 万；单方最高可贷 45 万，贷款保底 20 万；镇江市降低公积金贷款首付比例，二次申请比例降至 40%。

表3: 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
2022/5/5	连云港市	首付比例下调	三四线	3	市住房和城乡建设局发布《关于促进连云港市房地产市场健康稳定发展的通知》，首套房首付比调至 20%，缩短审批放贷周期；扩大住房公积金制度覆盖面和使用面，对灵活就业人员给予缴存补贴。
2022/5/5	无锡市	税收政策	二线	3	住房和城乡建设局、税务局发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。
2022/5/5	徐州市	土拍政策	二线	2	住建局、市资规局召开房地产行业复工复产及纾困解难工作会，挂牌出让地块竞买保证金按土地挂牌起始价由原来的 100% 调整为 50% 缴纳。
2022/5/5	广州市	集中供地	一线	--	2022 年首批集中供地开启，共出让 18 宗地块，总起始价 367.7 亿元。最终，17 宗地块成交，其中 15 宗地块底价成交，2 宗地块溢价成交；还有 1 宗地块因无人报价而流拍，成交总额合计 341.4 亿元。
2022/5/5	惠州市	综合调控	二线	3	住房和城乡建设局发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》，优化预售资金监管、取消惠阳大亚湾限购；加大公积金购房支持力度。
2022/5/5	东莞市	限购放松	二线	4	实行新的住房限购政策，落户即可购房，降低本科以上学历人群社保要求，取消对新落户居民家庭购房时的社会保险金限制；除社会保险外，可凭借个人所得税证明买房；社会保险金“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”。
2022/5/5	梅州市	公积金放松	三四线	3	市住房和城乡建设局等七部门印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，降低二套房公积金贷款首付比例，从当前执行的三成降至二成。
2022/5/5	中山市	限购放松	二线	2	市住建局、市自然资源局等联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，岐江新城规划范围不列入限购区域。
2022/5/5	嘉兴市	公积金放松	二线	3	住房公积金管理委员会印发《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》，首次使用住房公积金购买首套房，单人最高贷款额由 30 万元上浮至 40 万元，双人及以上最高贷款额度由 60 万元上浮至 80 万元。

2022/5/5	赣州市	房贷利率下调	三四线	3	房展期间购房者首套房贷利率下调至 5.2%，二套房利率下调至 5.35%；购房者年龄放宽至 70 周岁；首付比例调至国家政策规定最低比例；二手房龄调至最长 35 年。
2022/5/5	上饶市	首付比例下调	三四线	3	市政府办公室印发《上饶市关于有效应对疫情不利影响促进中心城区房地产市场健康发展的若干措施的通知》，首套房最低首付比例下调至 20%、二套房最低首付比例下调至 30%。
2022/5/5	天门市	购房补贴	三四线	2	对房交会活动期间的购房者，在契税征收上按先征后补的办法给予补贴性优惠，优惠比率为购房人缴交契税等额奖补。
2022/5/5	随州市	契税补贴	三四线	2	市住房和城乡建设局发布《关于促进随州中心城区房地产市场平稳健康发展的通知》（征求意见稿），购买首套 90 平方米以内新房的给予 50% 契税补贴。
2022/5/5	黄石市	房贷利率下调	三四线	3	市住房和城乡建设局、财政局等六部门联合发布《关于促进黄石城区房地产业平稳健康发展的通知》，买黄石城区新房补贴 50% 契税，首套房贷款利率降至 5.2%。
2022/5/5	岳阳市	契税补贴	三四线	2	市政府办公室印发《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》，在城区购买新建商品房和二手房，并在 1 个月内全部缴清交易契税的，按其所缴纳契税税额的 50% 对购房人予以补贴；并对购买首套房的，给予每套 1 万元的购房补贴。
2022/5/5	株洲市	契税补贴	三四线	2	市政府办公室印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，在市区购买新建商品房和存量房，签订合同且缴纳契税的，按其所缴纳契税税额的 50% 对购房人予以补贴；并对首次购房的给予 1 万元购房补贴。
2022/5/5	乐山市	公积金放松	三四线	3	市住房公积金管理委员会印发《关于明确我市住房公积金贷款、提取部分政策的通知》，住房公积金贷款实行“只认贷不认房”的认定标准，公积金最高贷款额度为 50 万元。
2022/5/5	达州市	综合调控	三四线	2	市政府办公室发布《关于印发达州市促进房地产市场良性循环健康发展十条措施的通知》，生育二孩或三孩家庭购买第二套新房，可视为首套房，享受首套房利率，住房公积金贷款额度可提高 10 万元。
2022/5/6	彭州市	土地供应计划	三四线	--	2022 年拟重点推介 16 宗商住地，总净用地面积约 1237 亩。
2022/5/6	青岛市	人才住房	二线	--	拟上市 212 套产权型人才住房，部分均价 10482 元/㎡。
2022/5/6	乐山市	购房补贴	三四线	2	购买新房首套补贴 8000 元、二套补贴 12000 元；符合国家二孩及以上家庭购买新建商品住房的，享受购房补贴 5000 元/套，并且此项政策可与前两项叠加享受；对购买车位（二次购买及以上车位交易除外）的购房人，给予 2000 元/个现金补贴。
2022/5/6	马鞍山市	公积金放松	三四线	3	公积金贷款额度调整，夫妻双方最高可贷 60 万元，贷款保底 25 万；单方最高可贷 45 万，贷款保底 20 万。
2022/5/6	镇江市	公积金放松	三四线	3	降低公积金贷款首付比例，二次申请比例降至 40%。
2022/5/6	广西省	公积金放松	--	2	租房和加装电梯或可多次提取公积金。

2022/5/6	厦门市	集中供地	二线	--	第二批集中供地将于5月26日公开出让,9幅宅地,计价总建面84万平方米,起拍总价203.1亿元。(观点网)
2022/5/6	西安市	公积金放松	二线	2	公积金缴存职工每年可以申请一种住房消费类提取。

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

4.2. 板块上市公司重点公告梳理

表4: 本周公司重点公告跟踪

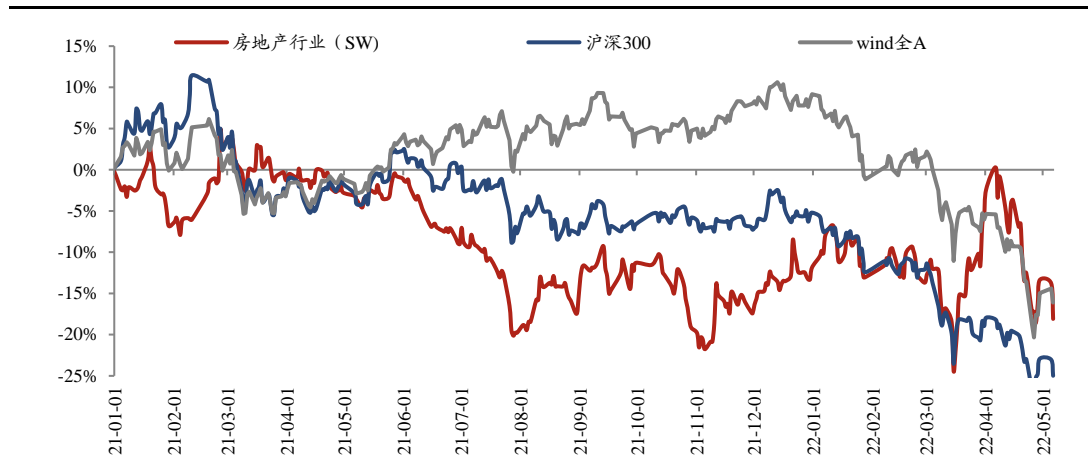
公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/5/5	金融街	公司债2021年度信用评级报告	维持AAA信用评级。
2022/5/5	上海临港	关于全资子公司参与投资上海国策绿色科技制造私募投资基金合伙企业暨关联交易的公告	全资子公司拟作为有限合伙人(LP)出资人民币5,000万元,认购国策绿色基金部分新增合伙份额。
2022/5/5	大名城	关于以集中竞价交易方式首次回购股份的公告	公司以集中竞价交易方式首次回购A股股份为3,288,800股,占公司总股本的比例为0.13%,已支付的资金总额为人民币10,900,695.00元。
2022/5/5	滨江集团	公司2021年度信用评级报告	维持AAA信用评级。
2022/5/5	万科A	公司债2022年度信用评级报告	维持AAA信用评级。
2022/5/5	华侨城A	关于持股5%以上股东及一致行动人减持股份计划期满暨实施情况的公告	前海人寿减持48,696,747股,减持均价7.83元/股,占总股本0.59%。
2022/5/5	阳光城	债券重大事项公告	公司已到期未支付的债务(包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等)本金合计金额301.91亿元,其中列入不良类贷款余额0.37亿元。
2022/5/6	荣盛发展	关于控股股东一致行动人增持公司股份的进展公告	荣盛创投通过集中竞价交易方式增持公司股份600,000股,占公司总股本的0.01%,增持均价4.764元/股,累计增持金额2,858,342.96元。
2022/5/6	荣盛发展	关于控股股东持有的公司部分股份质押的公告	荣盛控股质押公司股份75,000,000股,占总股本1.72%。
2022/5/6	阳光城	关于拟出售永康项目公司股权的意向性公告	拟将公司持有100%权益的杭州高光置业有限公司转让给缤慕公司,交易的总对价预计不超过人民币57亿元。
2022/5/6	中南建设	2022年4月份经营情况公告	1-4月新承接(中标)项目预计合同总金额13.0亿元,同比减少86.8%。
2022/5/6	万科A	2022年4月销售及近期新增项目情况简报	2022年4月公司实现合同销售金额308.4亿元;2022年1~4月公司累计实现合同销售金额1,373.4亿元。

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 本周行情回顾

本周（2022.5.2-2022.5.6，下同）房地产板块（SW）涨跌幅-3.68%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-3.31%、-1.80%，超额收益分别为-0.37%、-1.88%。

图20: 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，中润资源、华夏幸福、荣安地产、空港股份、广宇集团位列涨跌幅前五；中天金融、南山控股、招商蛇口、天地源、南国置业位列涨跌幅后五。

表5: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-05-06 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	2.97	21.22	23.03	-8.05
600340.SH	华夏幸福	3.63	21.00	22.80	1.68
000517.SZ	荣安地产	3.39	18.12	19.92	38.37
600463.SH	空港股份	7.9	14.00	15.80	1.28
002133.SZ	广宇集团	3.64	10.30	12.11	17.04

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表6: 本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-05-06 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000540.SZ	中天金融	1.88	-11.74	-9.93	-28.52
002314.SZ	南山控股	4.13	-11.75	-9.95	34.53
001979.SZ	招商蛇口	13.78	-12.06	-10.26	6.41
600665.SH	天地源	3.66	-12.23	-10.43	18.45
002305.SZ	南国置业	2.64	-15.38	-13.58	28.16

数据来源：Wind，东吴证券研究所

6. 投资建议

经济不稳，放松不止，政策仍存较高改善预期。市场回暖关键在供给端房企信用和流动性问题改善。4月29日，中央政治局会议明确支持各地放松，需求端提出“支持刚性和改善性住房需求”，预计限购限贷限售将进一步松绑，房贷利率、交易税费有望降低；供给端提出“优化商品房预售资金监管”，有利于缓解房企资金压力、化解房企债务风险。5月4日，一行两会专题会释放信贷积极信号，表态中“及时优化”、“积极支持”、“督促银行保险机构”等用词更积极，可见调整政策的迫切性，预计相关金融机构对购房者和房企的支持性政策将加快出台。虽然疫情阻碍了放松政策的传导，但此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，股价方向仍旧震荡向上，行业机会大于个股。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。**

7. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期、收紧超预期；
- (2) 房地产税试点征收范围、力度超预期；
- (3) 行业下行持续，销售不及预期；
- (4) 行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；
- (5) 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>