

房地产行业双周报

各地利好政策频出台，政治局会议表态支持

超配

核心观点

近期核心观点：

本轮地产下行与历史上的下行周期不同，不再是政策收紧的“腾理之疾”。数据的下行幅度、预期的悲观程度、行业和企业的艰难程度，都是史无前例的。原因是2016-2021年“快周转”模式带来的过度金融化，经过2021年下半年以来销售下行、预售监管的引爆，出现的模式“坍塌”。**去病需用猛药，我们认为在土地市场完全回暖之前，政策放松的脚步不会停止。**

我们坚定认为当前是地产股的配置良机，超额收益将继续演绎。开发行业，从博弈角度，土地不热、行情不冷，从价值角度，经营模式改善带来行业估值重塑。物管行业，国企开发商市占率确定性提升，其兄弟物业公司将“无偿”获得更多的市场份额，同时估值具备一定优势。**建议关注保利发展、金地集团、龙湖集团、绿城中国、招商积余。**

销售：市场未见回暖，百强房企销售降幅扩大

从城市角度，2022年4月单月300城住宅销售面积2148万 m^2 ，环比-32%，同比-64%；2022年截至4月，300城住宅累计销售面积11049万 m^2 ，同比-50%，景气度仍低迷。

从房企角度，2022年4月单月百强房企全口径销售额4924亿元，同比-59%；2022年截至4月，百强房企累计全口径销售额21203亿元，同比-50%，降幅再扩大。

拿地：市场依旧惨淡，溢价率略有回温

2022年4月单月300城住宅土地成交建面为5093万 m^2 ，环比+25%，同比-55%；2022年截至4月，300城住宅土地累计成交建面为16838万 m^2 ，同比-61%。2022年4月300城住宅土地当月成交溢价率为5.8%，略有回温但依旧维持较低水平。

融资：债券融资、信托发行持续下降

2022年4月单月房企合计发债618亿元，环比-35%，全年总规模2388亿元，同比-42%；2022年4月单月房地产信托发行129亿元，环比-25%，全年总规模590亿元，同比-76%。

重要事件：

①政治局会议支持各地完善房地产政策；②央行下调存款准备金率0.25个百分点；③湖南常德、河南南阳、贵州贵阳、江苏连云港、广东梅州出台促进房地产健康发展的一揽子政策；④江苏苏州、江苏无锡、江苏扬州、江苏淮安、安徽芜湖、安徽铜陵提高公积金贷款额度；⑤苏州常熟、南通通州区出台购房补贴新政；⑥辽宁沈阳将个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年，放松外地人在沈购房限制；⑦天津市调整限价商品住房申请和销售有关事项；⑧宁波、东莞、南京、杭州、天津、深圳2022年首批供地落幕，市场冷热不一。

风险提示：1、政策超预期收紧；2、行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

行业研究 · 行业周报

房地产

超配 · 维持评级

证券分析师：任鹤

010-88005315

renhe@guosen.com.cn

S0980520040006

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

联系人：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

- 《4月政治局会议解读-从“默许”走向“支持”》——2022-05-02
- 《房地产行业2022年5月投资策略-土地不热，行情不冷》——2022-04-29
- 《房地产行业双周报-行业数据继续恶化，宽松政策持续推出》——2022-04-19
- 《金融23条点评-提振居民购房信心，保障项目平稳开发》——2022-04-19
- 《统计局3月房地产数据点评-去病需用猛药》——2022-04-18

内容目录

近期核心观点.....	4
市场表现回顾.....	4
行业数据跟踪.....	5
1、销售：市场未见回暖，百强房企销售降幅扩大.....	5
2、拿地：市场依旧惨淡，溢价率略有回温.....	6
3、融资：债券融资、信托发行持续下降.....	6
行业政策要闻.....	8
1、近期行业政策（2022. 4. 18-2022. 5. 1）.....	8
2、近期行业要闻（2022. 4. 18-2022. 5. 1）.....	10
免责声明.....	12

图表目录

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	4
图 2: 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较.....	4
图 3: A 股各行业过去一期涨跌排名 (2022. 4. 18-2022. 5. 1)	5
图 4: 涨跌幅前五个股.....	5
图 5: 板块上涨、下跌及持平家数.....	5
图 6: 300 城单月住宅销售面积及累计同比 (单位: 万 m ² , %)	6
图 7: 百强房企单月销售额及当年累计同比 (单位: 亿元, %)	6
图 8: 300 城住宅土地单月成交及累计同比 (单位: 万 m ² , %)	6
图 9: 300 城住宅土地当月成交溢价率.....	6
图 10: 房企内债当月发行额 (单位: 亿元)	7
图 11: 房企外债当月发行额 (单位: 亿美元)	7
图 12: 房地产信托当月发行额 (单位: 亿元)	7
图 13: 房地产信托年限及收益率 (单位: 年, %)	7
表 1: 近期行业政策一览 (2022. 4. 18-2022. 5. 1)	8

近期核心观点

本轮地产下行与历史上的下行周期不同，不再是政策收紧的“腠理之疾”。数据的下行幅度、预期的悲观程度、行业和企业之艰难程度，都是史无前例的。原因是 2016-2021 年“快周转”模式带来的过度金融化，经过 2021 年下半年以来销售下行、预售监管的引爆，出现的模式“坍塌”。**去病需用猛药，我们认为在土地市场完全回暖之前，政策放松的脚步不会停止。**

我们坚定认为当前是地产股的配置良机，超额收益将继续演绎。开发行业，从博弈角度，土地不热、行情不冷，从价值角度，经营模式改善带来行业估值重塑。物管行业，国央企开发商市占率确定性提升，其兄弟物业公司将“无偿”获得更多的市场份额，同时估值具备一定优势。**建议关注保利发展、金地集团、龙湖集团、绿城中国、招商积余。**

市场表现回顾

板块方面，2022. 4. 18-2022. 5. 1 期间，沪深 300 指数下跌了 4. 12%，房地产指数（中信）下跌 10. 04%，房地产板块跑输沪深 300 指数 5. 93 个百分点，位居所有行业第 26 位。近一个月，沪深 300 指数下跌 5. 59%，房地产指数（中信）下跌 7. 03%，房地产板块跑输沪深 300 指数 1. 44 个百分点。近半年以来，沪深 300 指数下跌 18. 01%，房地产指数（中信）上涨 5. 48%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 23. 49 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



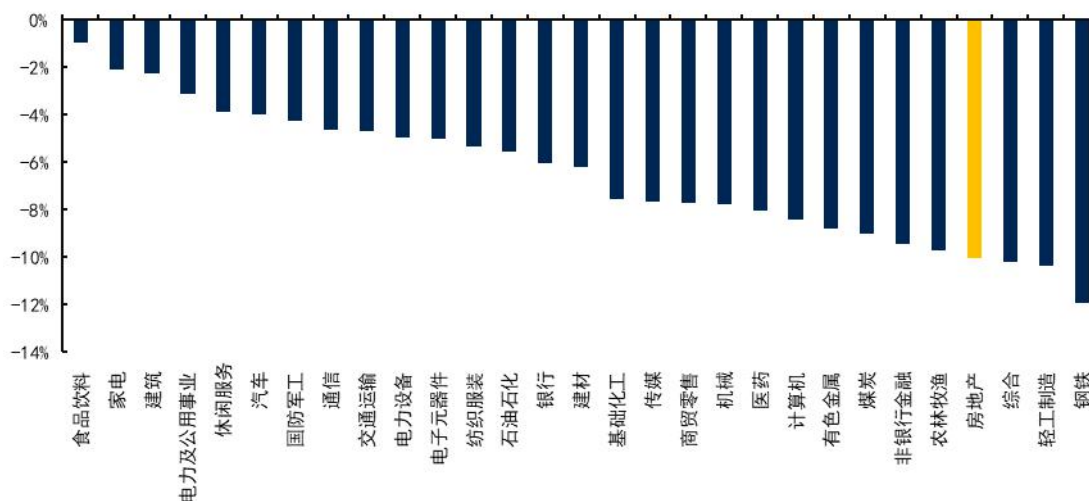
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图2：近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

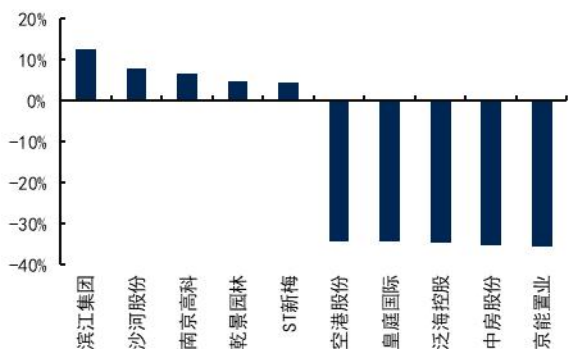
图3: A股各行业过去一期涨跌排名 (2022. 4. 18-2022. 5. 1)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

个股方面, 2022. 4. 18-2022. 5. 1 期间, 8 只个股上涨, 133 只个股下跌, 4 家个股持平, 占比分别为 6%、92%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 滨江集团 (12. 41%)、沙河股份 (7. 97%)、南京高科 (6. 60%)、乾景园林 (4. 60%)、ST 新梅 (4. 38%), 居后 5 位的个股为: 京能置业 (-35. 67%)、中房股份 (-35. 16%)、泛海控股 (-34. 51%)、皇庭国际 (-34. 28%)、空港股份 (-34. 19%)。

图4: 涨跌幅前五个股



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 板块上涨、下跌及持平家数



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

行业数据跟踪

1、销售: 市场未见回暖, 百强房企销售降幅扩大

从城市角度, 2022 年 4 月单月 300 城住宅销售面积 2148 万 m², 环比-32%, 同比-64%; 2022 年截至 4 月, 300 城住宅累计销售面积 11049 万 m², 同比-50%, 景气度仍低迷。

从房企角度，2022年4月单月百强房企全口径销售额4924亿元，同比-59%；2022年截至4月，百强房企累计全口径销售额21203亿元，同比-50%，降幅再扩大。

图6: 300城单月住宅销售面积及累计同比(单位: 万m², %)



资料来源: 克而瑞、国信证券经济研究所整理

图7: 百强房企单月销售额及当年累计同比(单位: 亿元, %)



资料来源: 克而瑞、国信证券经济研究所整理

2、拿地: 市场依旧惨淡, 溢价率略有回温

2022年4月单月300城住宅土地成交建面为5093万m², 环比+25%, 同比-55%; 2022年截至4月, 300城住宅土地累计成交建面为16838万m², 同比-61%。2022年4月300城住宅土地当月成交溢价率为5.8%, 略有回温但依旧维持较低水平。

图8: 300城住宅土地单月成交及累计同比(单位: 万m², %)



资料来源: 克而瑞、国信证券经济研究所整理

图9: 300城住宅土地当月成交溢价率



资料来源: 克而瑞、国信证券经济研究所整理

3、融资: 债券融资、信托发行持续下降

上月房企合计发债618亿元, 环比-35%, 全年总规模2388亿元, 同比-42%

2022年4月房企发行国内债券498亿元, 环比-28%, 发行海外债券120亿元, 环比-54%, 合计债券融资618亿元, 环比-35%。2022年截至4月, 房企累计发行国内债券1830亿元, 同比-32%, 累计发行海外债券558亿元, 同比-61%, 合计债券融资金额2388亿元, 同比-42%。

图10: 房企内债当月发行额 (单位: 亿元)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 房企外债当月发行额 (单位: 亿美元)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上月房地产信托发行 129 亿元，环比-25%，全年总规模 590 亿元，同比-76%

2022 年 4 月共发行房地产信托产品 114 个，规模总计 129 亿元，环比-25%，同比-79%；平均年化收益率 7.66%，环比上升 0.02 个百分点。2022 年截至 4 月，共发行房地产信托产品 706 个，规模总计 590 亿元，同比-76%。

图12: 房地产信托当月发行额 (单位: 亿元)



资料来源: 用益信托网、国信证券经济研究所整理

图13: 房地产信托年限及收益率 (单位: 年, %)



资料来源: 用益信托网、国信证券经济研究所整理

行业政策要闻

1、近期行业政策（2022. 4. 18-2022. 5. 1）

表 1：近期行业政策一览（2022. 4. 18-2022. 5. 1）

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	4月20日	湖南常德	常德市进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施（试行）	1、实施购房契税财政补贴政策。对在市中心城区购买新建商品房（不包括车位、车库和杂物间等）的购房人，按其实际缴纳的契税予以 50% 的财政补贴。 2、加大大专以上学历及各类技术人员购房补贴力度。凡与我市用人单位签订劳动合同或服务协议或录用为公务员、缴纳社保满 6 个月的人员，在市中心城区购买首套新建商品住房时可享受购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，补贴标准为 100-200 元/平方米不等。 3、提高住房公积金贷款额度。缴存职工在市中心城区购买新建商品住房的，住房公积金贷款最高限额调整为 50 万元，夫妻双方均缴存的住房公积金的，最高限额调整为 60 万元。购买第二套新建商品住房公积金贷款额度调整为与首次贷款额度一致。 4、调整土地出让费用和行政事业性收费标准。将土地竞买预付款比例由出让起始价的 30% 下浮至 10%。对按规划要求配建中小学校、幼儿园且建成后无偿移交教育主管部门的出让土地，在评估土地价格时，教育用地部分土地价格优惠比例由 30% 上浮至 40%。全市土地挂牌出让交易服务费按现行标准下浮 40%。 5、调整项目资本金和预售资金监管模式。房地产开发项目资本金可先以银行保函形式替代，商品房销售后再从商品房预售监管资金中划拨。适当放宽预售资金解控比例，在开发企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集、申请资金保证用于项目建设的前提下，开发企业申请使用商品房预售资金额度可在原规定基础上提高 5 个百分点。 6、加快办理相关审批手续。住建部门评定信用等级为 A 级或能提供银行保函的房地产开发企业，在签订土地出让合同并缴纳不低于 50% 的土地出让价款后，可申请办理规划设计方案审查、建设工程规划许可证等行政审批手续。	常德市人民政府办公室
2	4月24日	江苏扬州	关于调整住房公积金双缴存职工的住房公积金贷款最高额度的通知	双缴存职工的住房公积金贷款最高额度由 50 万元调整为 60 万元，单缴存职工扬州市住房公积金贷款最高额度的通知的住房公积金贷款最高额度由 30 万元调整为 36 万元。	扬州市住房公积金管理中心
3	4月25日	江苏无锡	关于调整本市住房公积金贷款条件的通知	1、对首次申请公积金贷款购买首套自住住房的缴存职工家庭，借款人本人符合无锡市住房公积金贷款条件的，最高贷款额度调整为 50 万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 80 万元。 2、对生育二孩或三孩的本市户籍家庭，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可不与借款申请人公积金缴存年限及缴存余额挂钩，借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 60 万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 100 万元。	无锡市住房公积金管理中心
4	4月25日	江苏淮安	关于调整淮安住房公积金有关政策通知	1、降低住房公积金贷款首付比例：缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，最低首付比例由 30% 降至 20%，购买第二套自住住房或再次申请住房公积金贷款的，最低首付比例由 50% 降至 30%。 2、实施住房公积金贷款最高额度动态调整机制：缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准额度 1.1 倍执行，即单方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度为 44 万元，双方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度为 66 万元。缴存人购买第二套自住住房或再次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度执行基准额度，即单方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度为 40 万元，双方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度为 60 万元。	淮安市住房公积金管理中心
5	4月25日	安徽芜湖	关于调整住房公积金贷款最高额度政策的通知	1、我市住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时：单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 40 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 55 万元。 2、我市住房公积金缴存人家庭申请二次住房公积金贷款时：单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 35 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 45 万元。 3、享受高层次人才住房公积金支持政策的 ABC 类人才住房公积金贷款政策暂不做调整，部分 D 层次人才可参照此政策执行。	芜湖市住房公积金管理中心
6	4月26日	辽宁沈阳	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按国家规定执行，由 5 年调整为 2 年。	沈阳市房产局、国家税务总局沈阳市税务局
7	4月27日	安徽铜陵	关于调整我市住房公积金贷款最高额度的通知	我市住房公积金贷款最高额度调整为：单人缴存住房公积金的，最高可贷额度从 30 万元调整为 40 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷额度从 40 万元调整为 50 万元，即日起执行。	铜陵市住房公积金管理中心

- 8 4月27日 河南南阳 关于印发南阳市促进1、优化房地产项目审批流程。精简房地产项目审批程序，项目全流程审批时间南阳市人民政府办中心城区房地产市场控制在31天以内；按照土地使用权出让合同约定的开发期限，加快推进项目建公室平稳健康发展的若干措施（试行）的通知，房地产开发项目主体一层封顶，即可申请商品房预售许可；实施更加精准措施（试行）的通知的扬尘防控措施，增加有效施工天数。
- 2、建立房地产企业信用等级评价体系。将重点监管资金额度与房地产开发企业信用综合评价结果挂钩，按照信用等级实施差异化管理。在保证监管项目后续建设资金及不可预见费（不可预见费的调整幅度在2%—10%之间，随工程进度增加不断递减）的条件下，多余的资金可用于开发企业调配使用。
- 3、支持合理住房需求。对具有大中专以上学历的人才在本地与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，以及对原籍不在中心城区，因工作或上学等各种原因来宛的新市民，在我市中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的，给予购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准为1万元-5万元不等。
- 4、促进新建商品房、二手房消费联动。支持居民改善型住房消费需求，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。
- 5、公积金存贷实行同城待遇。允许异地缴存公积金职工在宛购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在宛同等住房公积金贷款政策。提高根据缴存人数确定的贷款限额，单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元。
- 6、降低个人住房消费负担。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，金融机构执行首套房贷款政策。
- 7、推行货币化安置。在中心城区基础设施、城市更新以及未开工建设的安置房等项目推进中，具备条件的鼓励被征迁群众选择货币化安置。
- 9 4月28日 天津市 关于限价商品住房申1、自2022年7月1日起，全市停止受理限价商品住房资格申请。天津市住房城乡建请和销售有关事项的2、2022年6月30日前已受理的申请，各区住建委会同相关部门抓紧审核，设委通知于2022年7月31日前完成审核程序并对符合条件的发放《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》（以下简称《告知单》）。
- 3、《告知单》已过期的家庭，不受“过期一年后可再次申请”的限制，2022年6月30日前可再次申请限价商品住房，但作为申请人或申请人配偶申请次数累计不得超过两次。
- 4、本通知下发之日起发放的《告知单》，有效期不再为一年，统一为2022年9月30日，之前发放的《告知单》有效期在2022年9月30日之后的，一律调整为2022年9月30日。
- 5、持有效《告知单》的家庭，须在2022年9月30日前到正在销售的限价商品住房项目售楼处签订《天津市限价商品住房买卖合同》。
- 6、自2022年10月1日起，全市停止限价商品住房销售。
- 7、自2022年10月1日起，《市国土房管局关于印发规范限价商品住房管理有关意见的通知》（津国土房发〔2017〕12号）废止。
- 10 4月28日 贵州贵阳 关于促进房地产业良1、调整土地使用权竞买保证金缴纳比例。以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有贵阳市人民政府办性循环和健康发展的建设用地使用权，竞买保证金按规定最低比例（挂牌起始价20%）执行，允许公斤按挂牌起始价成交。
- 2、加大住房公积金支持力度。利用住房公积金增值收益，采取个人贴息贷款方式撬动商业银行资金，扩大住房公积金制度受益面。新增个人贴息贷款规模20亿元，贷款发放时间控制在3个月内。
- 3、争取金融机构信贷支持。引导金融机构落实好相关信贷政策，针对优质房地产企业，在风险可控基础上，适度加大流动性贷款、并购业务等支持力度，满足建筑企业合理融资需求；引导商业银行及金融机构不随意停贷、抽贷，最大限度支持在建工程项目建设如期竣工交付。
- 4、降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
- 11 4月29日 辽宁沈阳 关于优化外地人在沈非沈阳户籍居民家庭在我市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居沈阳市房产局、沈民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起2年内在我市连续缴纳6个月及阳市自然资源局、以上个人所得税或社会保险证明。缴存住房公积金外地职工家庭在我市购买自沈阳住房公积金管住住房的，可按规定在我市申请住房公积金购房贷款。理中心

- 12 4月29日 江苏连云港 关于促进连云港市房1、经营性用地竞买方面。经营性用地竞买保证金缴纳模式由“出让金总额低于连云港市住建局房地产市场健康稳定发展5000万元全部缴纳；出让金总额5000万元-1亿元缴纳5000万元；超过1亿元缴纳出让金总额的50%”调整为“缴纳出让金总额的20%”。缴款期限模式由“合同签订后1个月内一次性付清剩余土地出让价款”调整为“合同签订后6个月内一次性付清剩余土地出让价款”。
- 2、住房公积金方面。以职工家庭住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。
- 3、商业贷款方面。首套房首付比例按20%执行。引导商业银行逐步下调房贷利率、缩短审批放贷周期。
- 4、商品房预售规模方面。将市区原高新区范围及备案价高于12000元/平方米的项目、每次不少于3万/平方米的预售规模要求，调整为按幢审批发放。
- 5、开发企业信用管理方面。扩大市区房地产开发企业信用考评A类覆盖面，将A类企业比例从10%调整为20%，使更多的房地产开发企业获得在预售进度条件、预售资金使用等方面的优惠政策。
- 6、商品房预售资金监管方面。在严格执行商品房预售资金监管制度的基础上，探索采取担保方式，释放一定数额资金用于房地产项目的建设和运营。
- 13 5月1日 广东梅州 关于印发促进我市房1、加快现有存量按揭贷款未发放部分的审批手续，增加信贷额度，确保符合放梅州市住房和城乡建设局等部门展的若干措施的通知
- 付比例不低于25%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件购买普通住房再次申请的商业性个人住房贷款首付比例不低于30%；合理确定个人住房贷款利率水平，积极推动房贷利率加点下调。
- 2、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。参照《梅州市申请人才公寓人才层次与类别标准》，购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，不同层次人才贷款额度上浮20%到1倍不等，同时，贷款金额不受个人住房公积金账户余额限制。
- 3、加强房地产销售市场监管，可适当增加1到2次预售款提取次数，最长允许延期六个月缴纳住宅专项维修基金，并引导房地产企业主动担当社会责任，如出台面向高层次人才、参与抗疫人员、三胎家庭等特定社会群体的购房优惠政策等。

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

2、近期行业要闻（2022.4.18-2022.5.1）

（1）苏州常熟出台人才购房补贴，新建商品房按购房发票价给予1%优惠

4月19日，苏州常熟出台人才购房补贴，资助对象为在常熟依法缴纳社会保险或个人所得税，遵纪守法，无相关不良记录，在常熟境内购买首套用于自住商品住宅房，且满足以下条件之一的人才：全日制本科及以上学历；中级及以上职称的专业技术人才；技师及以上的高技能人才。资助标准是以定率标准进行补贴，新建商品房按购房发票价（不含增值税）的1%给予补贴；存量房按购房网签备案价的1%给予补贴。

（2）苏州提高首次使用公积金贷款额度

4月21日，苏州提高首次使用公积金贷款额度，首次使用公积金贷款时，个人可贷款额度从45万元提至60万元，家庭额度从70万元提至90万元，该公积金新政范围仅包含苏州市区，园区不包括在内。4月24日，苏州工业园区正式跟上市区公积金新政策，首次使用公积金贷款的，个人额度由45万提高到60万，家庭由70万提高到90万。

（3）南通通州区出台购房补贴新政，买房最高补贴房款总额2%

4月24日，南通通州区发布购房补贴新政。在区内注册企业稳定就业且连续缴纳社保满12个月、在区内购买新建首套普通商品房的企业职工，2022年3月21日至2023年3月20日期间内，在区内购买首套新建普通商品住宅，90㎡（含）以下给予房款总额1%的购房补贴；90㎡-144㎡给予房款总额1.5%的购房补贴；对于符合条件的双职工家庭购买144㎡（含）以下首套新建普通商品住宅，给予房款总额2%的购房补贴。

(4) 央行下调存款准备金率 0.25 个百分点

4 月 25 日，中国人民银行下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，释放长期资金约 5300 亿元，以利率招标方式开展了 100 亿元逆回购操作。

(5) 政治局会议支持各地完善房地产政策

4 月 29 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

(6) 宁波 2022 年首批供地落幕，收金 265 亿，近八成底价成交

4 月 19 日，宁波市 2022 年首批集中供地落幕，此次共挂牌出让 33 宗地块，起拍总价约 250 亿元，33 宗地块全部成交，总计成交价为 265 亿元，其中 25 宗地块以底价成交，8 宗地块溢价成交，其中有 5 宗地块达到 15% 的封顶溢价率转入线下摇号环节。

(7) 东莞 2022 年首批供地落幕，收金 59 亿元，8 宗地块仅成交两宗

4 月 20 日，广东东莞市 2022 年首批供地落幕，原定集中出让 8 宗宅地，出让总面积 33 万 m^2 ，起拍总价 171 亿元，在出让规则上，这些地块均取消了新房销售限价，大部分地块也无需配建安居房。其中 6 宗因故终止出让，最终仅成交两宗，一宗被保利发展以 8.85 亿竞得，一宗被武汉城建以底价 50.13 亿拿下。

(8) 南京 2022 年首批供地落幕，收金 192 亿元，三成流拍

4 月 22 日，南京市今年首批集中供地收官。该批次供应的 20 宗地块中有 6 宗流拍、14 宗成功出让，合计揽金约 191.65 亿元。其中，8 宗地块底价成交，3 宗地块“触顶”进入摇号环节。

(9) 杭州 2022 年首批供地落幕，收金 827 亿元，热度较高

4 月 25 日，杭州启动 2022 年首批集中供地，共出让 60 宗涉宅地（包括 2 宗租赁用地），总面积 3849 亩，总建筑面积 580.7 万方，总起价 797.9 亿元。60 宗地块中仅 1 宗流拍，59 宗成交共收金约 826.76 亿元。其中 23 宗报价封顶触发摇号，其余 9 宗溢价成交，27 宗底价成交（含 2 宗人才租赁房地块）。

(10) 天津 2022 年首批供地落幕，收金 44 亿元，六成流拍

4 月 25 日，天津 2022 年首轮集中供地共计 15 宗地块入市竞拍，最终 9 宗地块流拍，仅 6 宗地成交，总成交金额约 43.5 亿元，总成交土地面积约 48.6 万平方米。成交地块中仅有一宗拍到了最高限价，进入了摇号环节。

(11) 深圳 2022 年首批供地落幕，收金 193 亿元，全部触顶成交

4 月 29 日，深圳 2022 年首批集中供地落下帷幕。本次挂牌出让的土地共计 8 宗，供地总土地面积约 32 万平方米，总建筑面积约 107.06 万平方米，起拍价 168 亿元，最终 8 宗地报价全部封顶通过摇号成交，揽金 193.3 亿元。

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所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或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032