

房贷利率监管下限突破，静待疫情后销售修复

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(05.09-05.15)

2022年05月16日

行业核心观点:

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

投资要点:

上周行情回顾: 上周申万一级行业房地产指数上涨 3.91%，沪深 300 指数上涨 2.04%，房地产板块表现强于大盘。2022 年以来房地产行业下跌 3.42%，沪深 300 指数下跌 19.27%，相对收益显著。

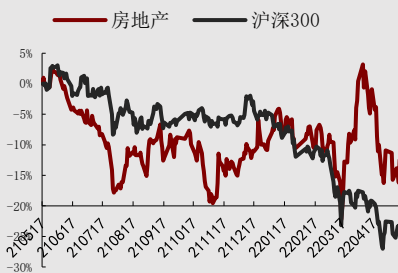
重点政策要闻:（1）央行、银保监会发文：首套房商贷利率较 LPR 下调 20 个基点，各派出机构按照“因城施策”的原则，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限；（2）财政部宣布 2022 年中央财政将补助 224.1 亿元用于租赁住房保障、307 亿元用于老旧小区改造、100 亿元用于棚户区改造；（3）人民银行公布 4 月金融数据和社会融资统计数据。新增人民币贷款出现超季节性下跌，反映出近期疫情对实体经济的影响显现。数据显示，4 月份人民币贷款增加 6454 亿元，仅相当于 3 月的两成，同比少增 8231 亿元；社会融资规模增量为 9102 亿元，比上年同期少 9468 亿元，本月居民部门新增人民币贷款再度出现负增长；（4）苏州、德州、合肥、东莞、三明等地放松限售；（5）扬州、吉林、江门、景德镇、泉州、钦州、金华、洛阳、常州等地调整部分公积金贷款政策，包含下调首付比例及提升贷款额度。

行业基本面情况: 销售、土地市场表现仍然较弱。5 月 2 日-5 月 8 日，30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 53.32%，其中一线下跌 58.77%，二线下滑 52.31%，三线下滑 51.04%；百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降 67.9%，年初至今累计同比下降 57.36%；百城住宅类土地成交建面同比下滑 59.3%，年初至今累计同比下降 58.59%；百城住宅类土地溢价率为 1%。上周苏州完成 2022 年第一批集中供地，溢价率上升，无土地流拍，拿地企业均为央企国企。

重点公司动态: 多数房地产开发类企业公布 4 月销售数据，整体表现较差，越秀地产相对表现凸出，4 月销售金额同比增长约 61%；广州市政府与万科签署战略合作框架协议；越秀地产将联合杭州地铁打造杭州勾庄车辆段 TOD 项目，为越秀在杭州的首个 TOD 项目，开启越秀 TOD 全国化战略布局。

风险因素: 政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

“五一”销售大幅下滑，关注疫情影响 REITs 扩募新规推出助力其持续发展 政治局会议明确“稳增长”，预售资金监管或迎实质放松

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周房地产板块上涨 3.91%，表现强于大盘.....	4
1.2 上周板块整体表现良好，个股表现分化.....	4
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	9
3.1 上周销售延续下滑趋势.....	9
3.2 上周土地市场表现仍然较弱.....	9
3.3 集中供地情况.....	10
3.3.1 集中供地信息.....	10
3.3.2 集中供地完成情况.....	12
4 融资情况跟踪	12
4.1 行业融资情况.....	12
4.2 社会融资情况.....	13
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	14

图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对收益显著.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻一览.....	5
图表 9: 行业重点政策一览.....	6
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速.....	9
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	10
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	10
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	10
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率.....	10
图表 18: 2022 年已完成集中出让城市.....	11
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市.....	11
图表 20: 苏州 22 年首批集中供地情况.....	12
图表 21: 苏州 22 年首批集中供地成交情况.....	12
图表 22: 苏州 22 年首批集中供地流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化.....	12
图表 23: 苏州 22 年首批集中供地中央国企拿地金额占比.....	12

.....13

图表 25: 境外债发行情况.....	13
---------------------	----

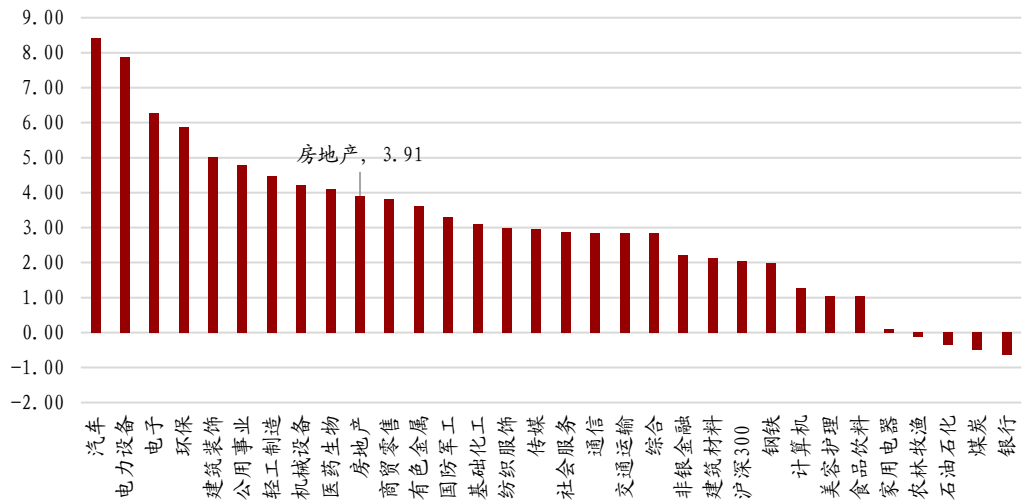
图表 26: 重点个股融资信息跟踪.....	13
图表 27: 重点公司公告跟踪.....	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 3.91%，表现强于大盘

上周申万一级行业房地产指数上涨3.91%，沪深300指数上涨2.04%，房地产板块表现明显强于大盘。

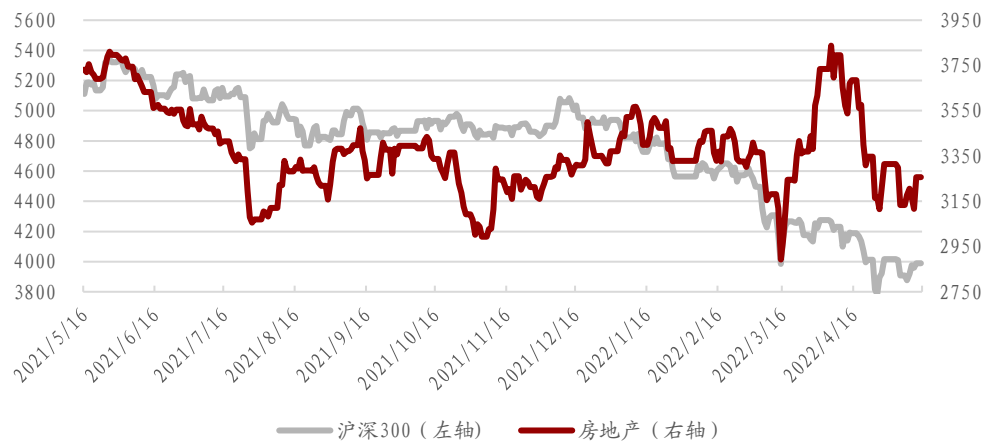
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2022年以来房地产行业下跌3.42%，明显跑赢沪深300指数（下跌19.27%），相对收益显著。

图表2: 近期房地产板块相对收益显著



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

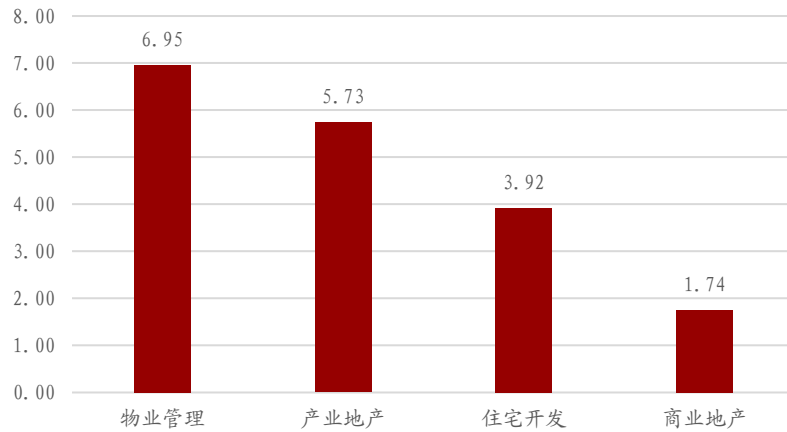
1.2 上周板块整体表现良好，个股表现分化

上周地产各细分板块均上涨，其中物业管理板块上涨6.95%，产业地产板块上涨5.73%。个股方面，前期涨幅较小的个股上周更受资金青睐，A股涨幅排名前3的房地产个股为：福星股份、财信发展、中洲控股，跌幅排名前3位的房地产个股为：泰禾集团、ST海投、天保基建。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：卡森国

宝龙商业、天誉置

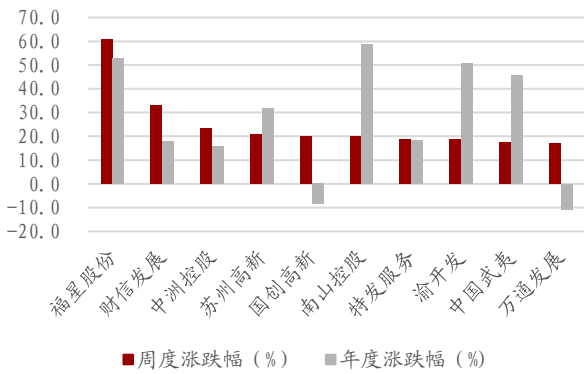
业、合景泰富集团。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



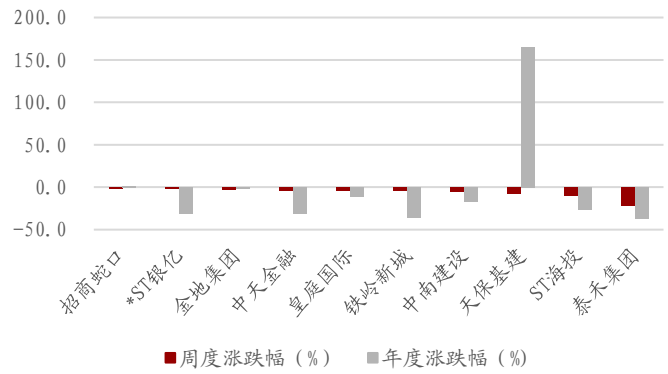
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



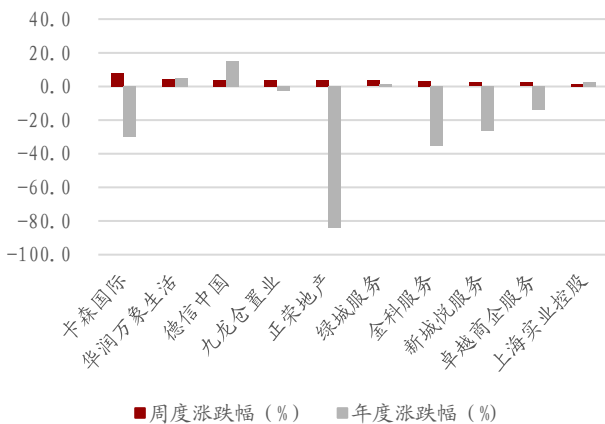
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



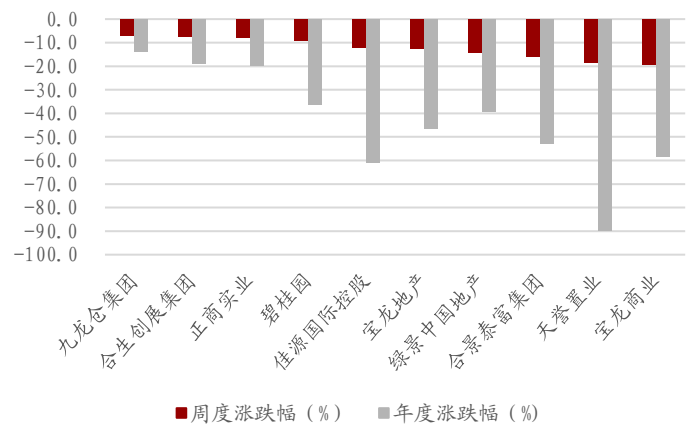
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

分类	主要内容
个股信息	5月9日，广州市政府与万科企业股份有限公司签署战略合作框架协议。双方将在城市更新、城市物业智能服务、养老服务、文旅产业等方面加强合作，并建立常态化沟通联络机制，推动合作事项落实。（观点网）
	5月10日，厦门市与中交集团签订深化战略合作框架协议，涉城市综合开发等。（观点网）
	越秀地产将联合杭州地铁打造杭州勾庄车辆段 TOD 项目，是越秀在杭州的首个 TOD 项目，开启越秀 TOD 全国化战略布局。（观点网）
宏观经济	一季度，银行业不良贷款率 1.79%，保持合理水平；银行机构继续加大不良资产处置力度，一季度共处置近 6000 亿元。重点领域风险处于可控水平，房地产信贷投放总体稳定，房企开发贷款连续 3 个月环比正增长，有序满足房地产合理融资需求，房地产贷款不良率明显低于全部贷款，风险整体可控。（观点网）
	4 月份，受国内疫情及国际大宗商品价格持续上涨等因素影响，CPI 环比上涨 0.4%，同比上涨 2.1%。PPI 同比上涨 8.0%，环比上涨 0.6%。（观点网）
	5月12日，中宣部举行“中国这十年”系列主题新闻发布会。央行副行长陈雨露表示稳妥有序地实施房地产金融审慎管理制度，房地产市场金融化、泡沫化的势头得到了有效遏制，同时妥善化解地方政府隐性债务风险。（观点网）

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

图表9：行业重点政策一览

时间	城市	部门或文件	主要内容
2022/5/9	苏州	房地产市场和交易管理中心	新房限售由 3 年调整为 2 年，二手房不限售，家庭有二孩及以上均不限售；非限购区域房产不计入限购套数；非本市户籍居民连续缴纳 6 个月社保即可购房。
2022/5/9	扬州	住房公积金管理中心	在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭在市区购房的，可不适用现行限购政策，贷款首付比例由 30% 调整至 20%。此外，二孩、二孩以上（不含二孩）家庭最高贷款限额分别上浮 10 万元和 20 万元。在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房），给予所缴纳契税 50% 的一次性购房补贴。
2022/5/9	武汉	《关于进一步加强武汉市居住用地建设强度管理的意见》	通过科学规范居住用地容积率、建筑高度等指标，降低人口密度，降低居住用地建设强度促进居住环境和住房品质提升。
2022/5/9	威海	《威海市关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	“十四五”期间，全市新增（含新建、改建、改造、盘活、转化）保障性租赁住房套数达到 6000 套（间）以上。
2022/5/9	日照	《关于支持青年人才集聚发展的九条措施》	符合条件的全日制博士、硕士研究生、本科毕业生、大专（含中专、技工院校）毕业生，分别可享受 20 万元、10 万元、5 万元、3 万元人才发展基金购房补贴。
2022/5/9	扬州	《关于支持刚性和改善性住房需求调整优化土地出让政策的通知》	控制土地上市规模，调减住宅用地上市总量；优化土地供应结构，降低商住比；延长土地出让金缴纳时间；压缩审批时间，推行“拿地即开工”；实行不动产划线抵押登记；实行“交房即办证”。

2022/5/9	央行	2022 年第一季度中国货币政策执行报告	中国人民银行将坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，深化供给侧结构性改革。报告内容显示，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。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，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场健康发展和良性循环。
2022/5/9	吉林	《疫情期间促进房地产业恢复发展若干政策措施》	放宽土地出让合同监管条件；降低项目资本金监管比例，新开工的房地产开发项目，可按 50% 比例监管项目资本金；降低商品房预售资金监管比例；放宽住房公积金贷款缴存条件，首付款比例降为不低于 20%。
2022/5/9	鹤壁	《鹤壁市人民政府办公室关于进一步加强市场调控促进房地产业健康发展的若干意见》	住房公积金个贷率降至 85% 以下时，适时调整房屋套数认定标准，取消贷款次数限制；2022 年在鹤壁区域内购买新建商品住宅的，可获得 50% 契税补助；土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 20%。
2022/5/9	江门	《关于阶段性提高高学历人才住房公积金贴息贷款额度的通知》	研究生学历的职工申请住房公积金贴息贷款，额度在原阶段性提高贴息贷款额度的基础上再上浮 15%；博士研究生学历在原基础上上浮 25%。
2022/5/9	三明	《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》	暂停执行取得不动产权属证书未满三年不能交易规定。
2022/5/10	北京	《关于进一步发展装配式建筑的实施意见》	到 2025 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 55%。商品房开发项目、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。
2022/5/10	德州	《第二批助企发展政策清单》	住房公积金贷款最高额度，在现有基础上提高 10 万元；公积金购房贷款首付比例在现有基础上降低 10 个百分点；在全市范围内取消新购住房限制转让措施。
2022/5/10	景德镇	《关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》	单职工贷款最高限额由 35 万元/户提高至 50 万元/户，双职工贷款最高限额由 50 万元/户提高至 70 万元/户。首次使用公积金贷款最低首付款比例为 20%，第二次最低首付款比例为 30%；购买新建普通商品住房，契税补贴 50%；
2022/5/10	泉州	《关于调整住房公积金使用政策的通知》	允许提取公积金支付首付款；夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由 60 万元调整为 80 万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由 40 万元调整为 50 万元。
2022/5/10	合肥	房屋交易管理中心	从 10 日开始，合肥市瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园取消限购，并不特指新楼盘；外地人缴纳 6 个月社保即可购房。
2022/5/10	钦州	《钦州市促进房地产业平稳健康发展的若干措施》	将推动个人住房贷款利率下调；降低首付款比例，首套房最低首付款比例为 20%；提高住房公积金贷款额度上限，双方最高贷款额度为 40 万元；单方最高贷款额度为 33 万元；购买首套新建商品住房，按所缴纳契税税额的 100% 对购房人予以补贴；持续推行新建房地产项目“交房即得证”。
2022/5/11	山西	《山西省商品房预售资金监管办	非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售

2022/5/11	金华	住房公积金管理中心	首套个人最高贷款调整为 40 万元，夫妻两人合计 80 万元。
2022/5/11	九江永修县	《永修县有效应对疫情帮助各行各业纾困解难若干政策措施》	放宽商品房预售资金监管，房地产开发企业在完成主体结构过半(形象层高)可申请全额监管资金的 80%，完成主体结构封顶(形象层高)可申请全额监管资金的 95%。
2022/5/11	济源	《关于〈济源市示范区关于促进房地产平稳健康发展的若干措施〉的征求意见稿》	提高个人贷款额度、加快放款速度、降低贷款利率。单人最高贷款金额调整为 30 万元，夫妻双方最高贷款金额调整为 45 万元。首套、多套首付比例均按 20% 执行；对房企降低土地竞买保证金。
2022/5/11	洛阳	住房公积金管理中心	个人最高贷款金额调整为 55 万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为 65 万元；首付最低 20%。
2022/5/11	国务院	国务院常务会议	财政货币政策要以就业优先为导向，退减税、缓缴社保费、降融资成本等都着力指向稳市场主体稳岗稳就业，以保基本民生、稳增长、促消费。指出通过发行不动产投资信托基金等方式，盘活基础设施等存量资产。
2022/5/11	无锡	人才购房补贴方案	梁溪区对 A 类人才购房最高补贴可达 1000 万元、经开区 A 类人才最高可享受 800 万元购房补贴、惠山区对于在 5 月份买房的购房者，政府给予每户 1 万-2 万元惠民购物消费券。
2022/5/11	长沙	《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》	存量房供作租赁住房运营年限不低于 10 年，将不纳入家庭套数计算。
2022/5/12	财政部	《关于下达 2022 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》	2022 年中央财政将补助 224.1 亿元用于租赁住房保障、307 亿元用于老旧小区改造、100 亿元用于棚户区改造。
2022/5/12	漯河	《漯河市进一步纾困解难促进经济稳定增长的若干措施》	对零售类、汽车类、住房类消费给予最高 5000 元补贴，对企业开展促销活动给予宣传推广费 30% 的减免和国有场地租赁费 50% 的减免支持。
2022/5/13	雅安	住房公积金管委会	单职工最高贷款额度提高至 45 万元，双职工最高贷款额度 55 万元。
2022/5/13	舟山	《关于调整住房公积金最高贷款额度等相关政策的通知》	首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度为 60 万元；首次申请公积金贷款购买第二套住房的最高额度为 40 万元。
2022/5/13	嘉兴	嘉兴市房地产业协会	支持本市户籍居民刚性、改善性等合理购房需求；对非嘉兴市户籍的各类人才，在嘉兴市连续缴存社保满 6 个月及以上的，参照嘉兴市户籍居民家庭相关购房政策。
2022/5/13	常州	住房公积金管委会	降低第二次住房公积金贷款的首付比例，最低首付比例由 50% 降低至 30%；单人最高贷款额度从 30 万元提高至 60 万元，两人(含)以上最高贷款额度从 60 万元提高至 90 万元。
2022/5/13	莆田	《关于部分微调住房公积金政策的通知》	第二次申请使用住房公积金贷款时，首付款比例由原来的 50% 调整为 40%；莆田市职工夫妻双方均有缴存住房公积金，贷款最高额度由原来的 55 万元调整到 60 万元；购买新建商品住房可提取住房公积金支付首付。
2022/5/14		《关于促进房地发展的通知》	符合国家生育政策生育二孩或三孩的，可以新增购买一套商品住房取得不动产权证满 2 年的可以进行交易转让。

2022/5/15	央行	《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》	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贷款市场报价利率减20个基点；在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。
-----------	----	------------------------	---

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周销售延续下滑趋势

5月2日-5月8日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑53.32%，其中一线下跌58.77%，二线下滑52.31%，三线下滑51.04%；年初至今下滑39.7%，其中一线下滑37.9%，二线下滑34.6%，三线下滑49.5%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



资料来源：Wind，万联证券研究所

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



资料来源：Wind，万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



资料来源：Wind，万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



资料来源：Wind，万联证券研究所

3.2 上周土地市场表现仍然较弱

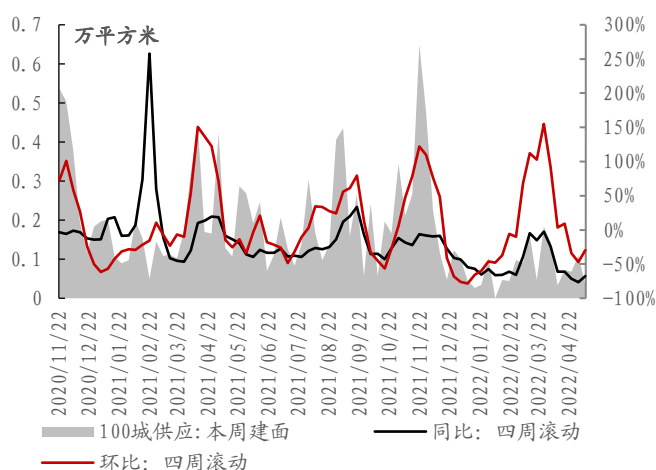
5月2日-5月8日，百城住宅类土地供应建面为355.4万平方米，四周滚动同比下降

67.9%，年初至今累计同比下降57.36%，其中一线城市下降29.03%，二线城市下降64.59%，三线城市下降54.75%。

百城住宅类土地成交建面为457.2万平，四周滚动同比下滑59.3%，年初至今累计同比下降58.59%，其中一线下降65.79%，二线下降56.57%，三线下降59.09%。

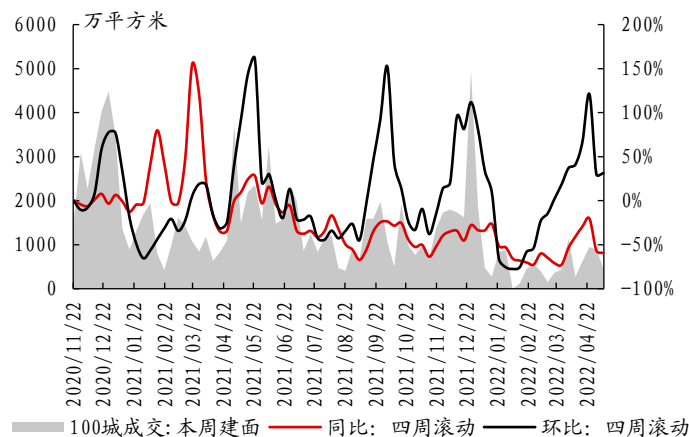
百城住宅类土地溢价率为1%，环比下降6.3个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为1.2%、2.4%、0%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



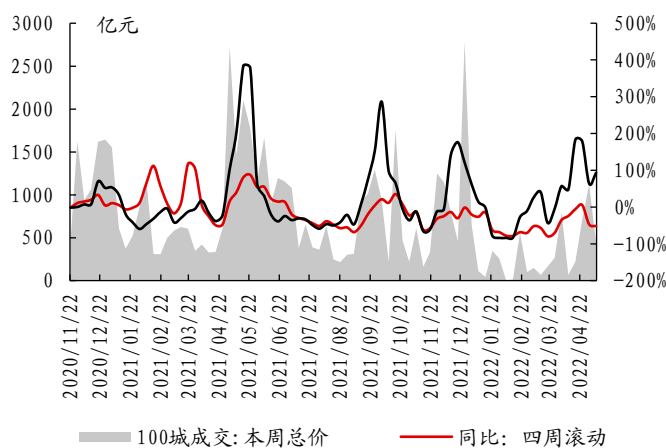
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



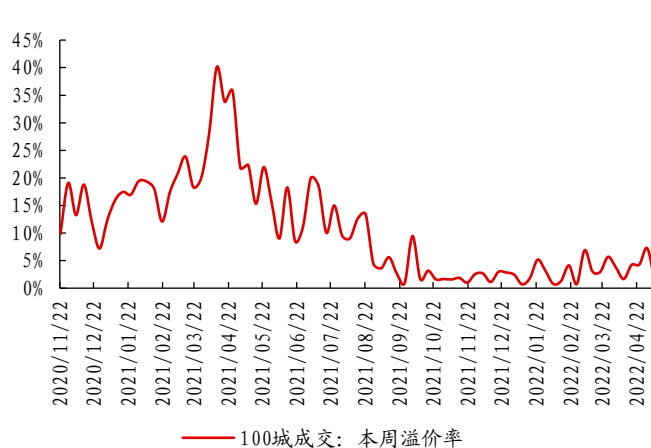
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表17: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

3.3 集中供地情况

3.3.1 集中供地信息

上周，22个集中挂牌城市中，苏州完成今年首批地块出让活动。此外，5月12日，沈阳今年首批地块正式挂牌，将于6月15日出让。根据挂牌公告，沈阳首批仅推出5宗涉宅地（含1宗保障性租赁住房用地），总出让面积274.4亩，总建筑面积33.1万方，租赁住房”模式。

截至目前已有20个城市公布第一批集中供地计划，长春、郑州今年首批地块依旧尚未挂牌。目前首批供地已完成出让有18城，分别是：北京、合肥、福州、青岛、厦

门、武汉、成都、重庆、长沙、宁波、南京、杭州、天津、深圳、广州、济南、无锡、苏州。

图表18: 2022年已完成集中出让城市

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面(万方)	成交建面(万方)	出让金(亿元)	成交溢价率(%)	流拍/撤牌率(%)
2022R1	北京	18	169.5	160.90	480.23	4.46%	5.56%
2022R1	成都	50	440.4	356.90	393.10	4.62%	12.00%
2022R1	重庆	13	147.1	147.10	99.50	5.40%	0.00%
2022R1	福州	17	110.635	56.09	66.27	5.17%	29.00%
2022R1	合肥	32	336	221.40	189.60	11.20%	25.00%
2022R1	青岛	16	95.48	82.93	29.50	2.00%	6.25%
2022R1	厦门	10	72.46	59.56	153.65	6.78%	10.00%
2022R1	武汉	7	93.1	71.70	84.00	1.30%	14.29%
2022R1	长沙	22	323.2	323.2	173.9	2.59%	0%
2022R1	宁波	33	255.5	255.5	265.2	5.9%	0%
2022R1	南京	19	145.2	98.8	191.5	4.5%	32%
2022R1	杭州	60	581.0	564.6	826.7	6.40%	2%
2022R1	天津	30	336.3	71.8	43.5	2.50%	80%
2022R1	深圳	8	107.0	107.0	193.0	15%	0%
2022R1	广州	18	277.0	262.0	341.0	1.20%	6%
2022R1	济南	35	257.0	151.0	90.0	0.91%	40%
2022R1	无锡	8	100.0	100.0	104.0	0.07%	0%
2022R1	苏州	15	164.7	164.7	223.8	3%	0%

资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表19: 2022年已公告集中出让城市

批次	城市	挂牌日期	涉宅土地宗数	供应规划建面(万方)	起始总价(亿元)	补充
2022R1	上海	3月31日(延期)	40	445.98	850.7	一次书面报价规则修改
2022R2	北京	5月24日	17	175	559.7	依然要求“限地价、最高15%溢价率”“审查自有资金”“须具有房地产开发资质”“禁马甲”等条件。在地价触顶后的续竞规则方面, 仍然包括“摇号”“竞现房销售面积”和“投报高标准方案”等。
2022R2	福州	5月27日	14	82.1	125.6	维持“限地价、控房价、竞首期付款比例、摇号”方式
2022R2	厦门	5月26日	10	84.7	203.1	沿用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”、“限房价、限地价、定品质+摇号”两种出让方式。
2022R1	沈阳	6月15日	5	33.1	17.8	采取“限地价、竞自持保障性租赁住房”模

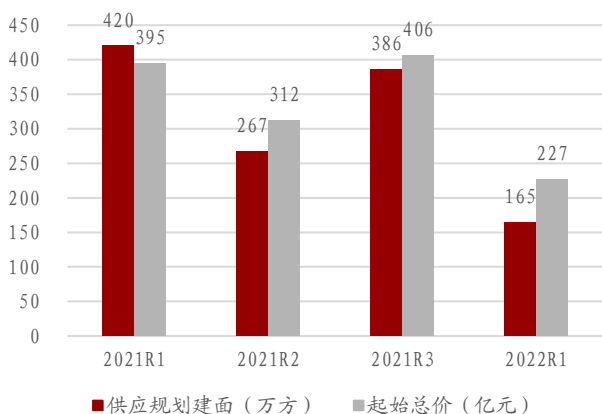
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

3.3.2集中供地完成情况

上周苏州完成2022年第一批集中供地，无地块流拍，成交的15宗地中2宗封顶、2宗低溢价成交、11宗底价成交，总土地面积81.81万方，总成交建面164.71万方，总出让金233.8亿元，平均溢价率3%。

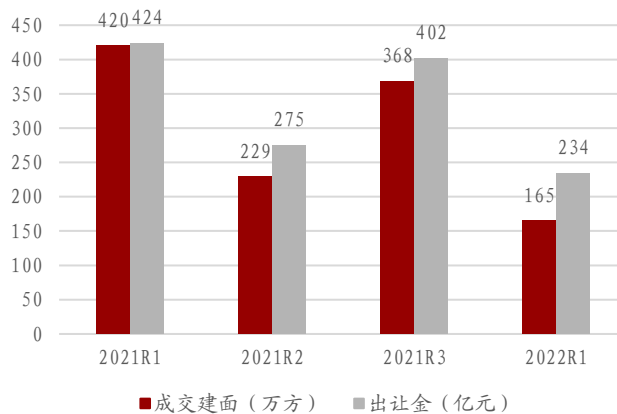
从拿地房企看，15宗地块共产生了13家得主，均是国有企业，其中地方国资拿地金额占比达58%。招商蛇口以36.2亿元竞得园区湖东地块，楼面价31046元/m²，溢价率14.98%，成为本次集中出让拿地额最高的房企。

图表20: 苏州22年首批集中供地情况



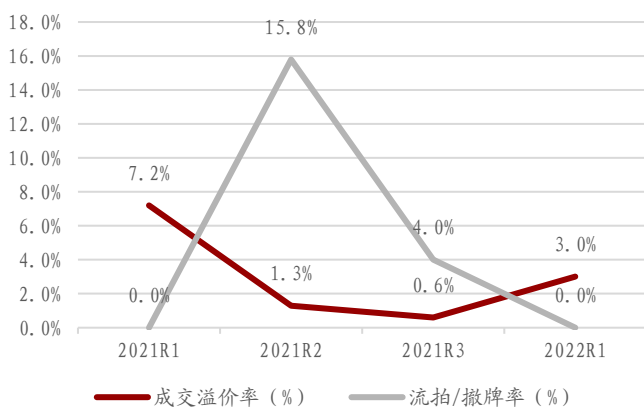
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表21: 苏州22年首批集中供地成交情况



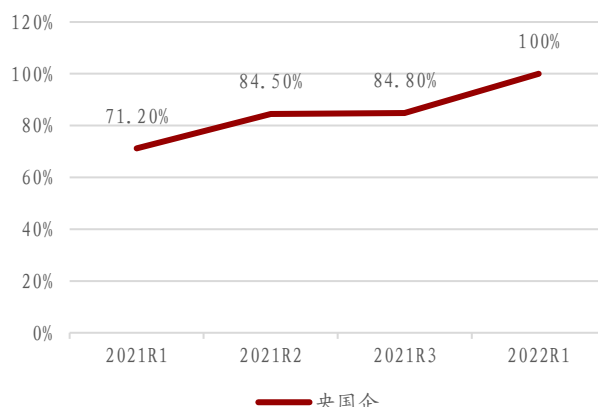
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表22: 苏州22年首批集中供地流拍率(包含撤牌)及溢价率变化



资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表23: 苏州22年首批集中供地中央国企拿地金额占比



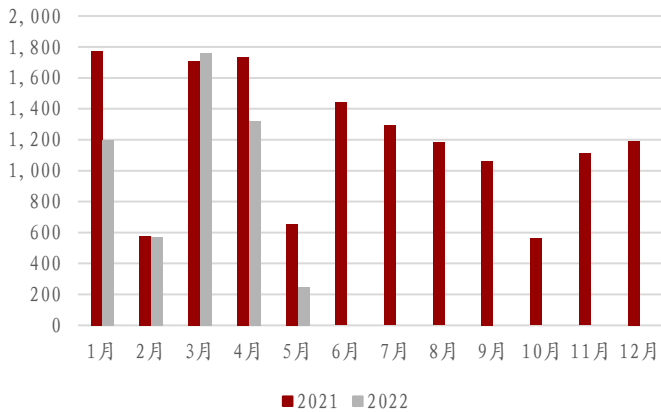
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

4 融资情况跟踪

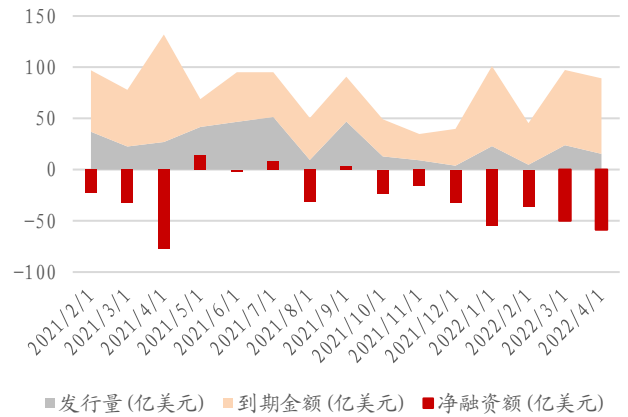
4.1 行业融资情况

2022年5月1-15日，境内融资金额为248.36亿元，去年5月同期为239.7亿元，融资规模为-61.84亿美元，去年1-4月

图表24: 境内债券发行金额 (亿元)



图表25: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 注: 2022年5月数据为截至5月15日数据

资料来源: wind, 万联证券研究所

图表26: 重点个股融资信息跟踪

状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
拟发行	首开股份	公司债	20 亿元		5 年	用于偿还进入回售期的公司债券本金
	保利发展	中期票据	50 亿元			获准注册
	广州城建	公司债	20 亿元		5 年、7 年	偿还公司相关债券的本金及利息
已发行	中海企业发展	公司债	15+15 亿元	2.75%、3.48%	3 年、5 年	
	金融街	公司债	5+5 亿元	3.16%、3.54%	5 年、5 年	

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

4.2 社会融资情况

5月13日, 人民银行公布4月金融数据和社会融资统计数据。4月份当月人民币贷款增长明显放缓, 反映出近期疫情对实体经济的影响显现。数据显示, 4月份人民币贷款增加6454亿元, 仅相当于3月的两成, 同比少增8231亿元; 住户贷款减少2170亿元, 同比少增7453亿元, 其中住房贷款减少605亿元, 同比少增4022亿元; 不含住房贷款的消费贷款减少1044亿元, 同比少增1861亿元; 社会融资规模增量为9102亿元, 比上年同期少9468亿元。

5 重点公司公告跟踪

图表27: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
担保	中南建设	为子公司兴化中南等提供 2.65 亿元担保。截至本公告日, 中南建设及控股子公司对外担保余额为 506.77 亿元, 占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 216.43%。
	荣盛发展	拟为广州荣盛提供不超过 5.7 亿元担保, 截至本公告披露日, 公司实际担保总额为 514.22 亿元, 占公司最近一期经审计净资产的 129.06%。
	招商蛇口	拟为大连招义提供 8 亿元贷款担保。
		拟为张家口悦乾 5 亿元贷款提供担保, 截至本次担保事项完成, 公司及控股子公司担保余

	中南建设	拟为云南亿鸿等4家合营联营公司提供19.3亿元担保额度,截至本公告日,中南建设及控股子公司对外担保余额为510.30亿元,占最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的217.94%。
收购	越秀地产	拟收购目标公司杭州北汇置业有限公司51%股权及卖方贷款的全部权利及权益,应付代价约为17亿元。
业绩	宝龙地产	4月合约销售额30.96亿元,同比降63.6%;合约销售面积21.2万平方米。1-4月合约销售总额152.11亿元,同比降54.07%;合约销售总面积98万平方米。
	中国海外宏洋	4月公司实现销售额29.1亿元,同比下降52.8%;销售面积30.17万平方米,同比下降36.9%。1-4月公司实现销售额120.68亿元,同比下降44.3%;合约销售面积115.43万平方米,同比下降29.6%。
	中国海外发展	4月公司实现销售额约203.62亿元,按年下跌35.8%;销售面积为89.71万平方米,按年下跌39.6%。1-4月实现销售额686.42亿元,同比下降43.3%;销售面积为340.34万平方米,同比下降42.5%。
	越秀地产	4月公司实现合同销售125.44亿元,同比增长约61%,实现合同销售面积约为30.18万平方米,同比下降约1%。1-4月,公司累计合同销售金额263.59亿元,同比下降约20%,累计合同销售面积约87.84万平方米,同比下降约25%。
	合生创展	1-4月,公司实现总合约销售金额约105.83亿元,较2021年同期下降约29.10%;物业合约销售面积约50.14万平方米。
	龙光集团	4月实现合约销售额约32亿元。1-4月,公司累计合约销售额约为230.6亿元,其中权益合约销售额198.8亿元。
	龙湖集团	1-4月公司实现权益销售额314.3亿元,权益销售面积183.5万平方米。4月单月,公司实现权益销售额73.6亿元,权益销售面积48.3万平方米。
	华润置地	4月实现总合同销售金额约为150.6亿元,总合同销售建筑面积约为73.59万平方米,分别同比减少54.6%和64.3%。1-4月累计实现合同销售金额约610.3亿元,同比减少39.6%;总合同销售建筑面积3201229平方米,同比减少44.8%。
	富力地产	4月销售收入约42.7亿元,销售面积约25.5万平方米。1-4月总销售收入约177.5亿元,销售面积约145.31万平方米。
	世茂集团	4月实现合约销售额约60.3亿元,合约销售面积37.20万平方米。1-4月累计实现合约销售总额约281.5亿元,合约销售总面积173.73万平方米。
	金地集团	4月公司实现签约面积46.6万平方米,同比下降68.25%;实现签约金额125.0亿元,同比下降60.53%。1-4月公司累计实现签约面积229.8万平方米,同比下降48.31%;累计实现签约金额580.1亿元,同比下降42.17%。
	招商蛇口	4月公司实现签约销售金额140.93亿元,同比减少52%;签约销售面积58.06万平方米,同比减少55.91%。1-4月累计实现签约销售金额614.35亿元,同比减少39.58%;累计实现签约销售面积259.9万平方米,同比减少41.73%。
	新城控股	4月公司实现销售金额90.29亿元,比上年同期下降56.53%;销售面积约95.94万平方米,比上年同期下降45.04%。1-4月累计销售金额约400.88亿元,比上年同期下降43.07%;累计销售面积约410.82万平方米,比上年同期下降40.04%。
	首开股份	4月份,公司共实现签约面积21.20万平方米,签约金额77.58亿元。1-4月,公司共实现签约面积84.86万平方米,同比降低29.01%;签约金额279.28亿元,同比降低29.71%。
	保利发展	4月,公司实现签约面积218.20万平方米,同比减少34.06%;实现签约金额305.19亿元,同比减少40.39%。1-4月,实现签约面积772.07万平方米,同比减少26.41%;签约金额1212.15亿元,同比减少30.93%。
华侨城	4月实现合同销售面积12.3万平方米,合同销售金额22.7亿元;1-4月累计实现合同销售面积57.5万平方米,较上年同期下降57%;合同销售金额104.0亿元,较上年同期下降60%。	
质押	新大正	公司控股股东、实际控制人王宣质押77万股,占其所持股份的1.42%,占公司总股本的0.47%,质押用途为个人消费。
	绿地控股	控股大股东格林兰质押16亿股,占总股本12.52%,质押用途为支持公司发展。

资料来源:同花顺iFinD,万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

风险因素：政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（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。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳福田区深南大道 2007 号金地中心
广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场