



**上海证券**  
SHANGHAI SECURITIES

## 实行差异化住房信贷政策，支持刚改需求

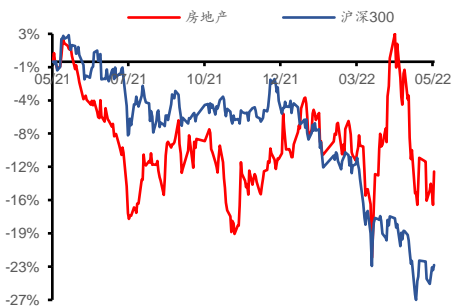
——房地产行业周报（20220509-0513）

### 增持（维持）

行业： 房地产  
日期： 2022年05月16日

分析师： 金文曦  
Tel: 021-53686143  
E-mail: jinwenxi@shzq.com  
SAC 编号: S0870521100003  
联系人： 蔡萌萌  
Tel: 021-53686184  
E-mail: caimengmeng@shzq.com  
SAC 编号: S0870121110010

最近一年行业指数与沪深300比较



相关报告：

- 《拨云见日，向阳而生》  
——2022年05月10日
- 《行业基本面承压，“金三银四”失约》  
——2022年05月05日
- 《政治局会议稳预期，30城销售延续下行》  
——2022年05月05日

#### 主要观点

##### 市场回顾

上周（2022.5.9-5.13），上证综指上涨2.76%，沪深300指数上涨2.04%，房地产板块上涨3.91%，房地产板块跑赢上证综指1.15个百分点，跑赢沪深300指数1.87个百分点。重点关注的A股地产公司天健集团（000090.SZ）、阳光城（000671.SZ）、滨江集团（002244.SZ）涨幅较大，分别上涨16.87%、9.96%、8.25%。重点关注的H股地产公司中正荣地产（6158.HK）涨幅居前，涨幅为3.57%。

##### 行业动态

土地、商品房市场延续下行。5.2-5.6，30大中城市商品房成交137.14万平方米，累计同比下降42.68%，其中，一线城市商品房成交28.51万平方米，累计同比下降41.98%，二线城市商品房成交67.60万平方米，累计同比下降38.19%。100大中城市成交土地规划建筑面积457.21万平方米，累计同比下滑63.37%，其中，一线城市成交土地规划建筑面积302.77万平方米，累计同比下滑65.19%；二线城市成交土地规划建筑面积27.57万平方米，累计同比下滑57.37%。

##### 行业新闻

首套个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限LPR减20BP。5月15日，央行、银保监会发布关于调整差异化住房信贷政策有关问题的通知，提及对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，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，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

苏州首批集中供地结束。苏州首批次土拍共出让涉宅用地15宗，全部成交，其中，11宗底价成交，2宗拍至中止价进入一次报价环节，其余2宗小幅溢价，共获土地出让金233.77亿元。

#### 投资建议

伴随各地销售和土拍政策陆续放松，前期杠杆较低的国央企将率先受益，行业格局面临重塑，推荐关注相关标的：（1）融资成本低且能在一二线城市持续拿地的房企，如保利发展（600048.SH）、绿城中国（3900.HK）、龙湖集团（0960.HK）、滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、信达地产（600657.SH）等；（2）物管行业龙头和布局物管行业优质细分赛道的企业，如碧桂园服务（6098.HK）、新城悦服务（1755.HK）、华润万象生活（1209.HK）、星盛商业（6668.HK）。

#### 风险提示

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

## 目 录

<b>1 市场回顾</b> .....	<b>3</b>
1.1 地产板块表现.....	3
1.2 A股重点公司市场表现.....	4
1.3 港股重点公司市场表现.....	5
1.4 重点物业公司表现.....	6
<b>2 行业动态</b> .....	<b>7</b>
2.1 100大中城市住宅土地市场.....	7
2.2 30大中城市商品房交易市场.....	8
<b>3 公司公告与行业新闻</b> .....	<b>9</b>
3.1 公司公告.....	9
3.2 行业新闻.....	10
<b>4 风险提示:</b> .....	<b>11</b>

## 图

图 1 上周申万一级行业涨跌幅.....	3
图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅.....	3
图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅.....	4
图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅.....	4
图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	5
图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	5
图 7 上周重点物业公司涨跌幅.....	6
图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅.....	6
图 9 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米).....	7
图 10 一线城市成交土地规划建面 (万平方米).....	7
图 11 二线城市成交土地规划建面 (万平方米).....	7
图 12 三线城市成交土地规划建面 (万平方米).....	7
图 13 30 城商品房成交套数 (万套).....	8
图 14 一线城市商品房成交套数 (万套).....	8
图 15 二线城市商品房成交套数 (万套).....	8
图 16 三线城市商品房成交套数 (万套).....	8
图 17 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米).....	9
图 18 一线城市商品房成交面积 (万平方米).....	9
图 19 二线城市商品房成交面积 (万平方米).....	9
图 20 三线城市商品房成交面积 (万平方米).....	9

## 表

表 1 经营公告.....	9
表 2 融资公告.....	10
表 3 行业新闻.....	10

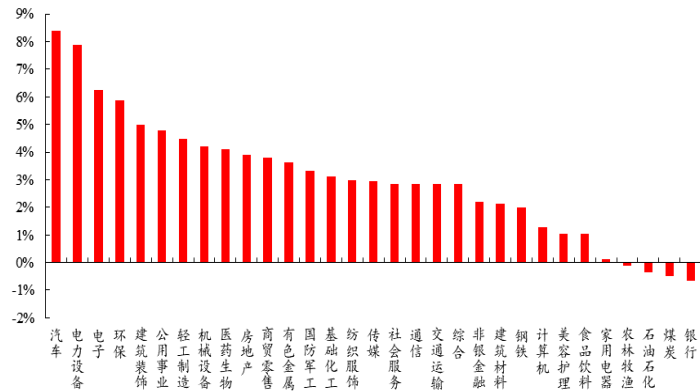
# 1 市场回顾

## 1.1 地产板块表现

上周（2022.5.9-5.13），上证综指上涨 2.76%，沪深 300 指数上涨 2.04%，房地产板块上涨 3.91%，房地产板块跑赢上证综指 1.15 个百分点，跑赢沪深 300 指数 1.87 个百分点。

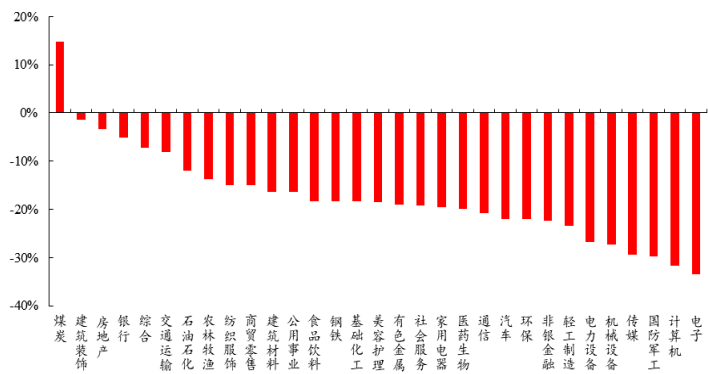
年初至今，上证综指下跌 15.26%，沪深 300 指数下跌 19.27%，房地产板块下跌 3.42%，房地产板块跑赢上证综指 11.85 个百分点，跑赢沪深 300 指数 15.85 个百分点。

图 1 上周申万一级行业涨跌幅



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅



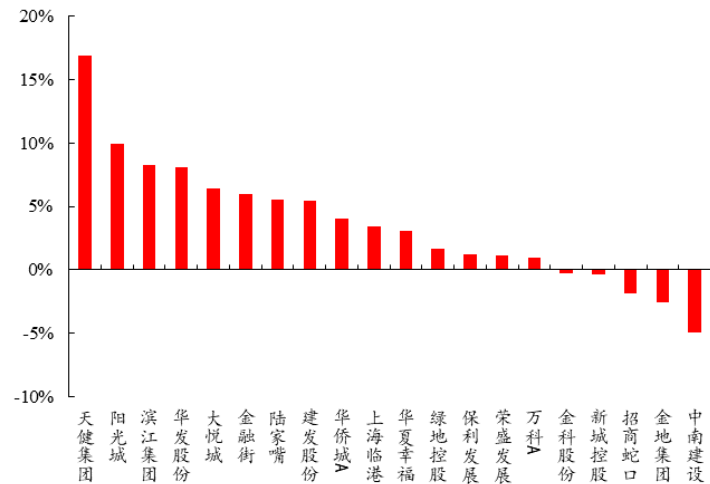
资料来源: Wind, 上海证券研究所

## 1.2 A股重点公司市场表现

上周（2022.5.9-5.13），重点关注的 A 股地产公司天健集团（000090.SZ）、阳光城（000671.SZ）、滨江集团（002244.SZ）涨幅较大，分别上涨 16.87%、9.96%、8.25%；中南建设（000961.SZ）（跌幅 4.97%）、金地集团（600383.SH）（跌幅 2.54%）、招商蛇口（001979.SZ）（跌幅 1.89%）跌幅较大。

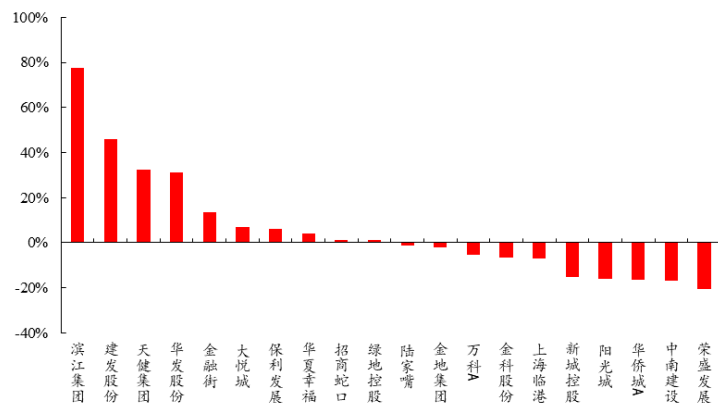
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、天健集团（000090.SZ）、涨幅居前，分别上涨 77.47%、45.87%和 32.20%，荣盛发展（002146.SZ）（跌幅 20.69%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅 16.91%）跌幅较大。

图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



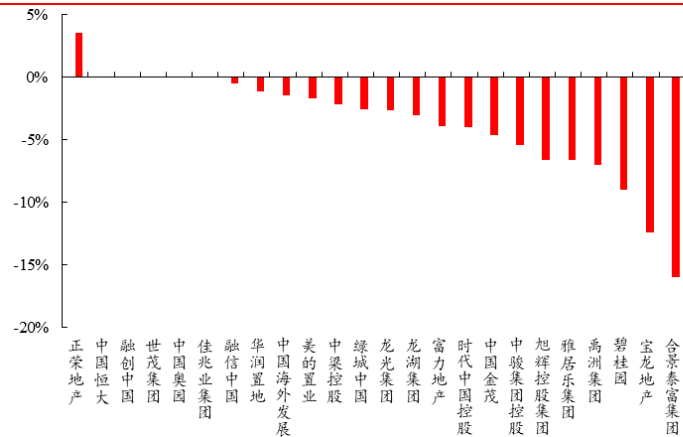
资料来源: Wind, 上海证券研究所

### 1.3 港股重点公司市场表现

上周（2022.5.9-5.13），重点关注的 H 股地产公司正荣地产（6158.HK）、中国恒大（3333.HK）、融创中国（1918.HK）涨幅居前，涨幅分别为 3.57%、0.00%和 0.00%；合景泰富集团（1813.HK）（跌幅 16.03%）、宝龙地产（1238.HK）（跌幅 12.45%）、碧桂园（2007.HK）（跌幅 9.05%）跌幅较大。

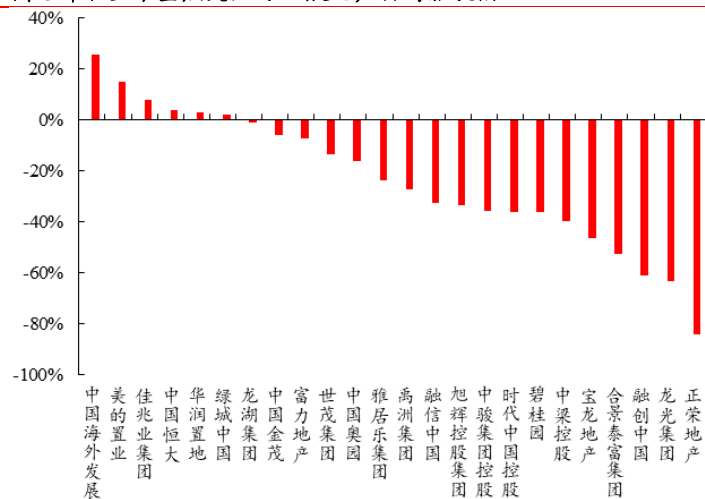
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、美的置业（3990.HK）和佳兆业集团（1638.HK）涨幅居前，分别上涨 25.68%、15.02%和 7.69%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 84.37%）、龙光集团（3380.HK）（跌幅 63.42%）、融创中国（1918.HK）（跌幅 61.12%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



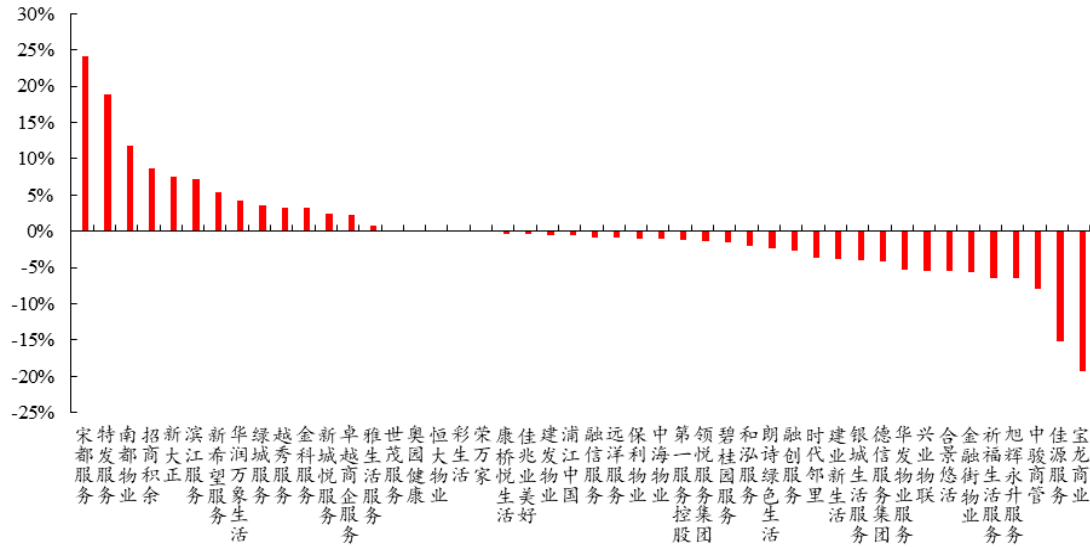
资料来源: Wind, 上海证券研究所

### 1.4 重点物业公司表现

上周（2022.5.9-5.13），宋都服务（9608.HK）（涨幅24.04%）、特发服务（300917.SZ）（涨幅18.91%）、南都物业（603506.SH）（涨幅11.79%）涨幅较高；宝龙商业（9909.HK）（跌幅19.19%）、佳源服务（1153.HK）（跌幅15.16%）、中骏商管（0606.HK）（跌幅7.89%）跌幅较大。

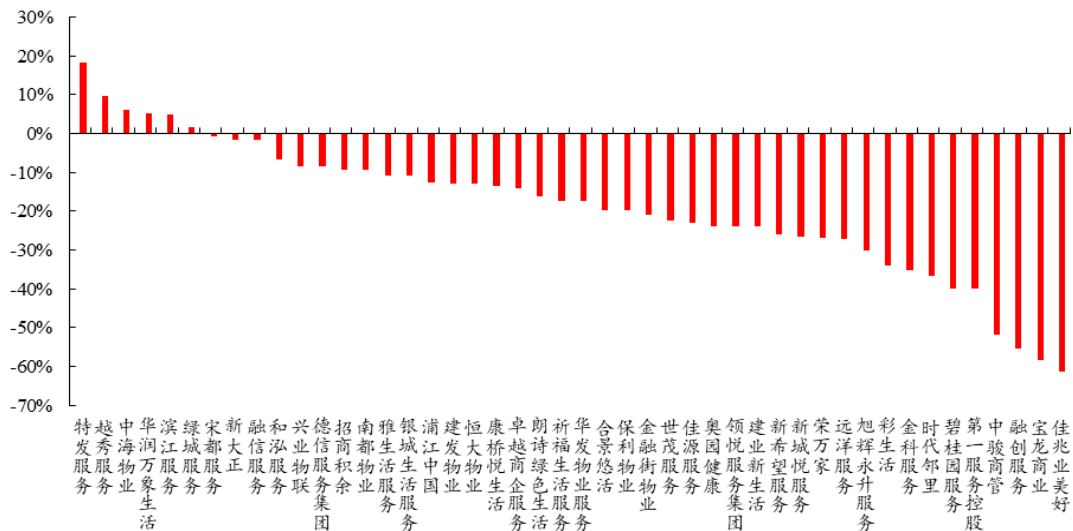
从物业公司年初至今股价表现来看，特发服务（300917.SZ）（涨幅18.32%）、越秀服务（6626.HK）（涨幅9.65%）、中海物业（2669.HK）（涨幅6.17%）涨幅居前；佳兆业美好（2168.HK）（跌幅61.35%）、宝龙商业（9909.HK）（跌幅58.48%）、融创服务（1516.HK）（跌幅55.35%）跌幅较大。

图7 上周重点物业公司涨跌幅



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图8 年初至今重点物业公司涨跌幅



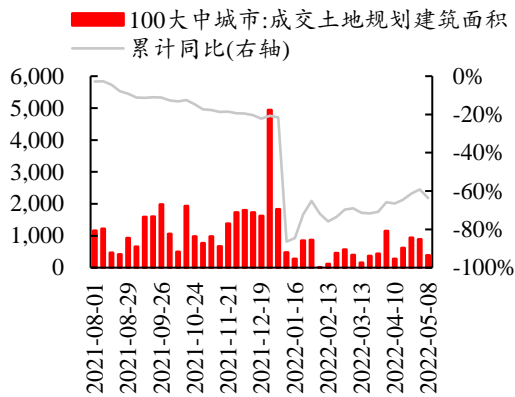
资料来源: Wind, 上海证券研究所

## 2 行业动态

### 2.1 100 大中城市住宅土地市场

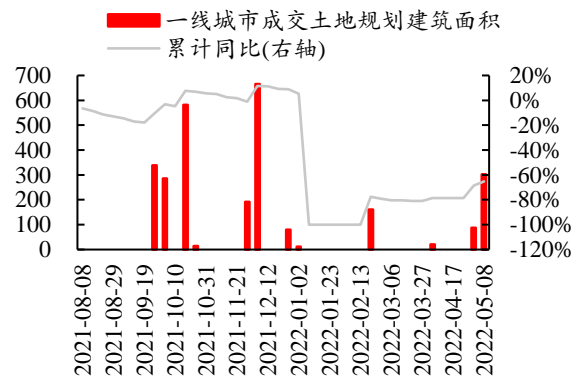
5月2日-5月6日，100大中城市成交土地规划建筑面积457.21万平方米，累计同比下滑63.37%。其中，一线城市成交土地规划建筑面积302.77万平方米，累计同比下滑65.19%；二线城市成交土地规划建筑面积27.57万平方米，累计同比下滑57.37%；三线城市成交土地规划建筑面积126.87万平方米，累计同比下滑66.67%。

图 9 100 大中城市成交土地规划建面（万平方米）



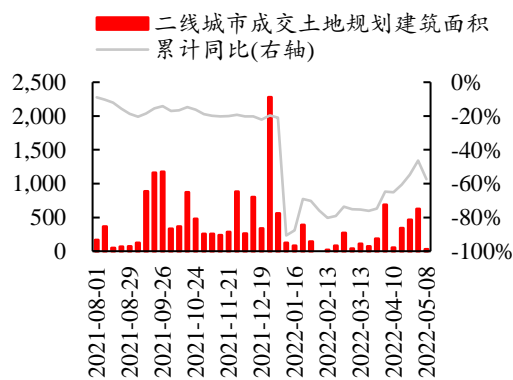
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 10 一线城市成交土地规划建面（万平方米）



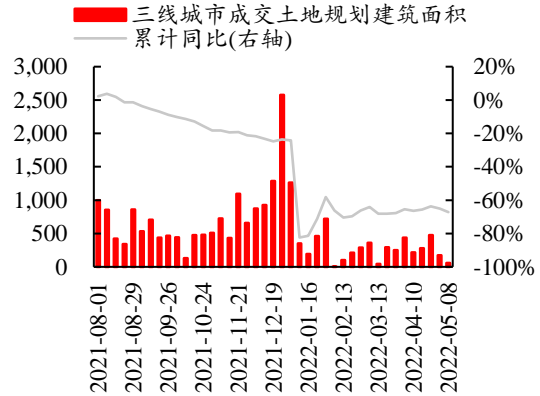
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建面（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 12 三线城市成交土地规划建面（万平方米）

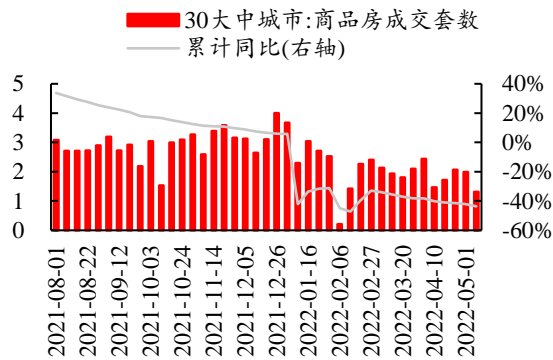


资料来源：Wind，上海证券研究所

## 2.2 30大中城市商品房交易市场

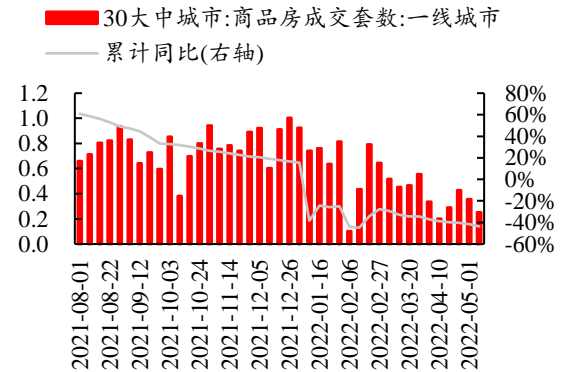
5月2日-5月6日, 30大中城市商品房成交套数达到1.31万套, 累计同比下降43.64%, 其中一线城市成交0.25万套, 累计同比下降43.71%, 二线城市成交0.62万套, 累计同比下降39.81%, 三线城市成交0.44万套, 累计同比下降48.94%。

图 13 30城商品房成交套数(万套)



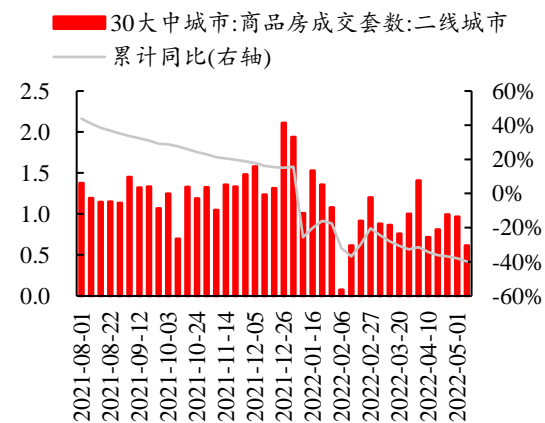
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 14 一线城市商品房成交套数(万套)



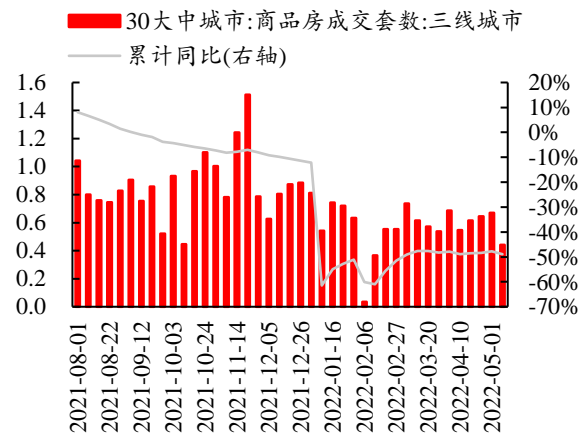
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 15 二线城市商品房成交套数(万套)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 16 三线城市商品房成交套数(万套)

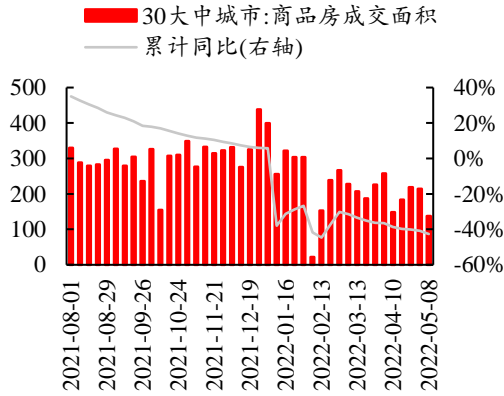


资料来源: Wind, 上海证券研究所

从商品房成交面积来看, 5月2日-5月6日, 30大中城市商品房成交137.14万平方米, 累计同比下降42.68%。其中, 一线城市商品房成交28.51万平方米, 累计同比下降41.98%, 二线城市商品房成交67.60万平方米, 累计同比下降38.19%, 三线城市商品房成交41.04万平方米, 累计同比下降50.51%。

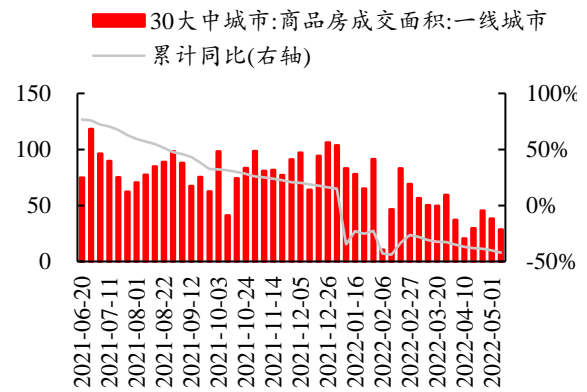


图 17 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)



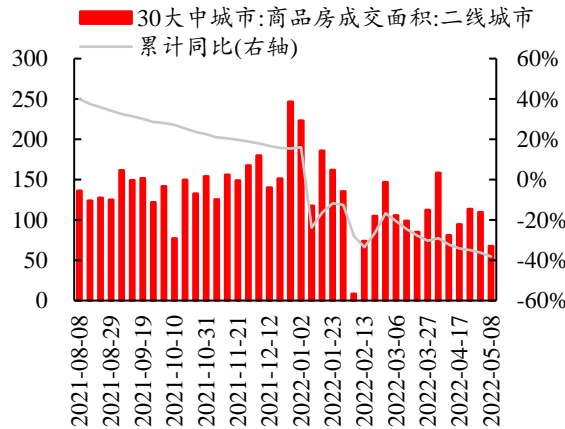
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 18 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



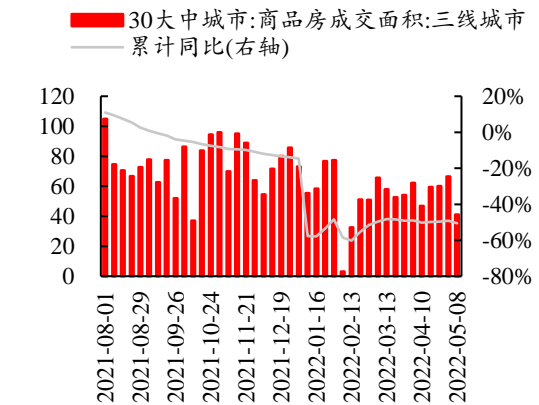
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 19 二线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 20 三线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

### 3 公司公告与行业新闻

#### 3.1 公司公告

表 1 经营公告

公司名称	日期	公告内容
金地集团	5.9	公司 2022 年 4 月实现签约面积 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%
时代环球集团	5.9	公司 2022 年实现收益 7770 万港元, 同比增加 32.1%; 亏损净额 2094 万港元。
宝龙地产	5.9	公司 2022 年 4 月合约销售额及合约销售面积分别为 30.96 亿元及 21.20 万平方米。
雅居乐集团	5.10	公司 2021 年实现营业收入 730.28 亿元, 同比-9.00%; 每股基本盈利 1.729 元, 同比-29.1%。
中国海外宏洋集团	5.10	公司 2022 年 4 月合约销售额及合约销售面积分别为 29.10 亿元及 30.17 万平方米, 分别按年下跌 52.8% 及 36.9%。
中国海外发展	5.10	公司 2022 年 4 月合约销售额及合约销售面积分别为 29.10 亿元及 30.17 万平方米, 分别按年下跌 52.8% 及 36.9%。

越秀地产	5.10	公司 2022 年 4 月合同销售额及合同销售面积分别为 125.44 亿元及 30.18 万平方米，分别上升 61%及下降 1%。
合生创展集团	5.10	公司 20221-4 月，销售金额为 105.83 亿元，同比下降 29.10%。
力高集团	5.10	公司 20221-4 月，合约金额为 74.07 亿元，建筑面积约为 85.67 万平方米。
龙湖集团	5.11	公司截至 2022 年 4 月末，实现合同销售金额 314.3 亿元，合同销售面积 183.5 万平方米。
爱得威建设集团	5.11	公司 2021 年营业收入 5.55 亿元，同比-39.0%。
宝龙地产	5.11	公司 2021 营业收入 399.02 亿元，同比+12.4%；实现拥有人应占利润 59.92 亿元，同比-1.7%。
雅居乐集团	5.12	公司 2021 营业收入 730.28 亿元，同比-9.0%；实现股东应占利润 67.12 亿元，同比-29.2%。
华润置地	5.12	公司 2022 年 4 月实现合同销售额及合同销售面积分别为 150.6 亿元及 73.59 万平方米，分别变动-54.6%及-64.3%。
港龙中国地产	5.12	公司 2022 年 4 月实现合同销售额 6.02 亿元。
富力地产	5.13	公司 2022 年 4 月实现销售收入 177.5 亿元，销售面积 135.31 万平方米。
银城国际控股	5.13	公司 2022 年 4 月实现销售收入 15.59 亿元。

数据来源：Wind，上海证券研究所

表 2 融资公告

公司名称	日期	公告内容
张江高科	5.13	公司超短期融资券注册金额为 16 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

数据来源：Wind，上海证券研究所

### 3.2 行业新闻

表 3 行业新闻

地区/发布主体	日期	新闻内容
苏州	5.10	首批次土拍共出让涉宅用地 15 宗，全部成交。其中，11 宗底价成交，2 宗拍至中止价进入一次报价环节，其余 2 宗微幅溢价，共获土地出让金 233.77 亿元。
山东	5.10	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。
广西	5.11	首套房最低首付款比例降至 20%，中心城区首套新房全额补贴契税；第二套新房半额补贴契税。
长沙	5.11	已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。
住建部	5.12	全面排查涉及燃气各领域的安全风险隐患，重点对燃气经营、餐饮等公共场所、老旧小区、燃气工程、燃气管道设施的安全隐患进行排查。
东莞	5.14	多孩家庭可新增购买一套房。商品住房取得不动产权证满 2 年的可以进行交易转让。
福建	5.13	第二次申请使用住房公积金贷款时，首付款比例调整为 40%。职工夫妻双方均有缴存住房公积金，贷款最高额度调整到 60 万元。

数据来源：观点地产网，上海证券研究所

#### 4 风险提示：

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

### 分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

### 公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

### 投资评级体系与评级定义

<b>股票投资评级：</b>	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
<b>行业投资评级：</b>	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数
相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	

#### 投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

### 免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(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。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司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或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值或投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。