

房地产行业跟踪周报

央行下调房贷利率，多个强二线四限放松 增持（维持）

2022年05月16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（2022.5.9-2022.5.13）：** 房地产板块（SW）涨跌幅+3.91%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+2.04%、+3.51%，超额收益分别为+1.87%、+0.39%。
- **房地产基本面与高频数据：（1）房地产市场：** 本周（2022.5.7-2022.5.13）60城新房成交面积363.2万平，环比+110.3%，同比-57.7%；2022年累计销售6781.8万平，同比-48.5%；2022年5月1日-5月13日累计成交505.2万平，同比-61.0%；20城二手房成交面积140.5万平，环比+193.2%，同比-32.0%；2022年累计成交1975.8万平，同比-42.7%；2022年5月1日-5月13日累计成交184.1万平，同比-22.8%。6城新房累计库存10174万平，环比+0.1%，同比+5.3%。16城新房去化周期为16.9个月，环比上升0.4个月，同比上升8.9个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为16.6、16.0、31.0个月，环比分别变动+1.0个月、+0.03个月、+1.1个月。**（2）土地市场：** 本周（2022.5.9-2022.5.15，下同）百城供应土地数量环比+9.8%，同比-63.7%；供应土地建面环比-8.4%，同比-60.8%。百城土地成交建筑面积环比-52.2%，同比-82.6%；成交楼面价环比+13.0%、同比-31.4%，溢价率环比+0.4pct，同比-13.1pct。
- **重点政策：** 5月15日，央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。全国范围内家庭首房商贷利率下限下调20BP，为五年期LPR-20BP（4.4%）。此举可有效降低购房成本，体现政府稳房市的态度和决心，且为各地提供更大因城施策空间。4月基本面数据不及预期，重点城市放松政策频繁出台，地方政策方面，5月9日，苏州进一步完善房地产政策，新房限售时间由3年调整为2年，二手房由原来的3年调整为不再限制转让年限。同时，非限购区域（张家港、常熟）房产不再计入家庭限购套数；5月10日，合肥优化限购政策，其中瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园取消限购，其他区域的非户籍2年内累计缴纳社保时间从1年压缩至6个月，可购买一套房；本市户籍可以在限购区购买第三套二手房，新房则依然限购；5月11日长沙市提出，将家庭房屋登记为保障性租赁住房可不计入家庭住房套数。
- **周观点：** 4月金融数据低于预期，经济不稳，放松不止，政策仍存较高改善预期。近日，苏州、南京、成都等强二线城市放松力度持续加码，中央政治局、一行两会连续释放积极信号，预计后续限购限售将进一步松绑，房贷利率、交易税费有望降低，金融机构对购房者和房企的支持性政策将加快出台。受疫情影响小的成都2021年11月以来二手成交量同比涨幅均超70%印证了市场依旧具有强劲购买力。虽然疫情阻碍了部分城市放松政策传导，但此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，股价方向仍旧向上，行业机会大于个股。随着疫情逐渐得到有效控制，叠加放松政策加强，回暖可期。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

- 《多个三四线城市公积金放松，一行两会释放信贷积极信号》
2022-05-09
- 《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

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	8
2.3. 房地产行业融资情况.....	10
3. 行业和公司动态跟踪	11
3.1. 行业政策跟踪.....	11
3.2. 板块上市公司重点公告梳理.....	15
4. 本周行情回顾	18
5. 投资建议	19
6. 风险提示	19

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）.....	18
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.5.13）.....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总.....	8
表 3:	本周中央重点政策汇总.....	12
表 4:	本周地方重点政策汇总.....	13
表 5:	本周公司重点公告跟踪.....	15
表 6:	本周涨跌幅前五.....	18
表 7:	本周涨跌幅后五.....	18

1. 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: 未来独立市场化运营可能是物管的新出路, 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着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 (2022.5.13)

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	13.52	1.31	1.26	1.33	1.50	10.19	10.56
600048.SH	保利地产	16.59	2.29	2.38	2.55	2.76	6.83	6.58
000002.SZ	万科 A	18.67	1.94	1.98	2.17	2.35	10.20	10.00
600383.SH	金地集团	12.67	2.08	2.10	2.30	2.50	6.22	6.18
601155.SH	新城控股	24.72	5.57	5.59	5.89	6.15	5.23	5.21
002244.SZ	滨江集团	8.27	0.97	1.11	1.41	1.66	4.79	4.19
2007.HK	碧桂园	4.42	1.55	0.53	0.82	1.03	4.89	12.95
0688.HK	中国海外发展	23.2	4.03	1.68	2.72	3.52	4.11	11.01
0884.HK	旭辉控股集团	3.11	0.94	0.44	0.66	0.82	4.42	10.68
1109.HK	华润置地	33.8	4.43	2.21	3.47	4.52	5.90	14.87
0960.HK	龙湖集团	36.25	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: 2022.5.13 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.86 人民币, EPS/PE 为 Wind 一致预期

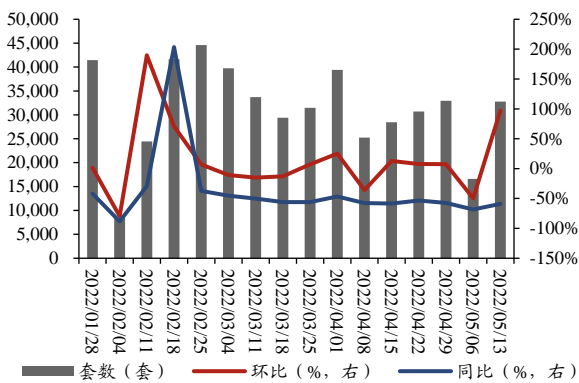
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

本周（2022.5.7-2022.5.13，下同）受五一假期低基数影响，整体房地产新房、二手房销售均较上周均有所上升。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别+88%、-22%、+279%、+84%。

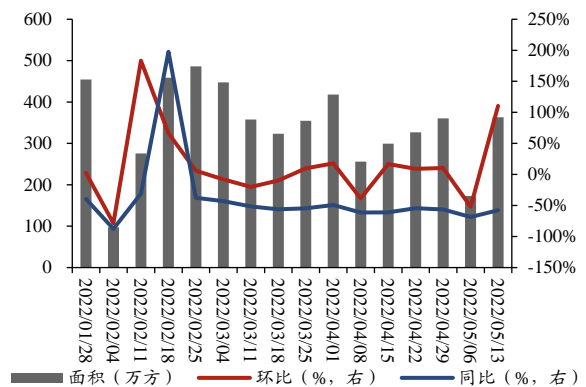
从新房成交看，60城新房成交面积 363.2 万平，环比+110.3%，同比-57.7%；2022 年累计销售 6781.8 万平，同比-48.5%；2022 年 5 月 1 日-5 月 13 日累计成交 505.2 万平，同比-61.0%。60 城新房成交套数 3.28 万套，环比+97.3%，同比-59.0%；2022 年累计成交 62.2 万套，同比-48.6%；2022 年 5 月 1 日-5 月 13 日累计成交 4.65 万套，同比-61.8%。

图1：60城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

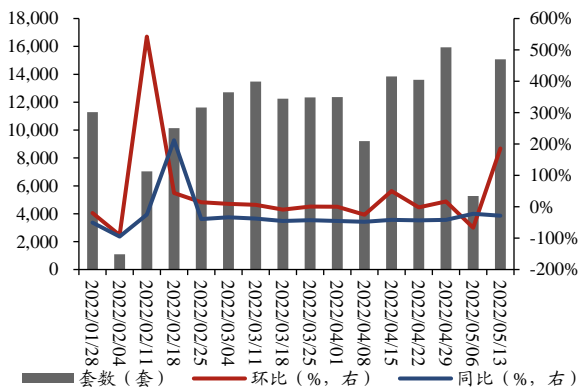
图2：60城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

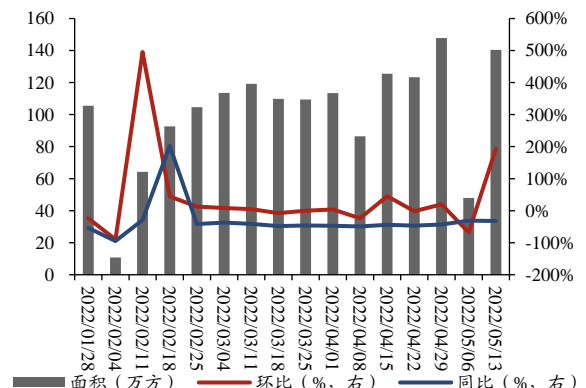
从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 140.5 万平，环比+193.2%，同比-32.0%；2022 年累计成交 1975.8 万平，同比-42.7%；2022 年 5 月 1 日-5 月 13 日累计成交 184.1 万平，同比-22.8%。20 城二手房成交套数 1.51 万套，环比+185.7%，同比-28.2%；本年累计成交 21.5 万套，同比-40.1%；2022 年 5 月 1 日-5 月 13 日累计成交 1.99 万套，同比-16.8%。

图3：20城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

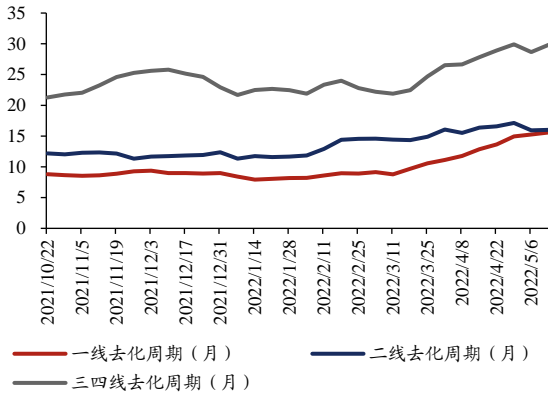
图4：20城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

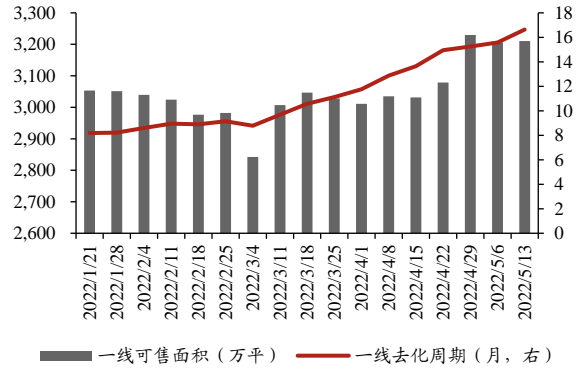
从库存和去化周期看，16城新房累计库存 10174 万平，环比+0.1%，同比+5.3%。
16城新房去化周期为 16.9 个月，环比上升 0.4 个月，同比上升 8.9 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 16.6、16.0、31.0 个月，环比分别变动+1.0 个月、+0.03 个月、+1.1 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



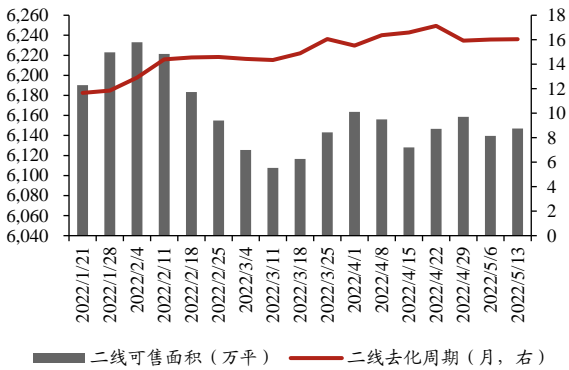
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房屋库存及去化周期



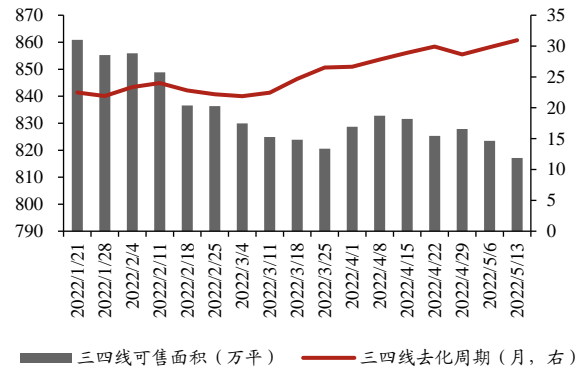
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房屋库存及去化周期



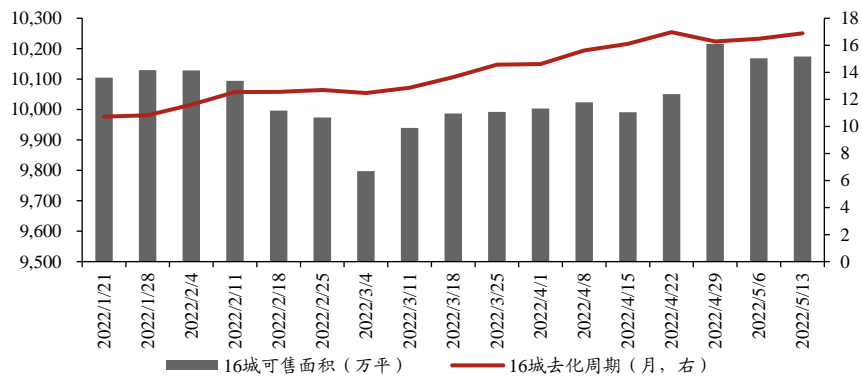
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：三四线城市商品房屋库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：16城商品房屋库存及去化周期



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5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	19.5	10.4	88.2%	8.7%	39.7%	-23.3%	20.6	-0.9
	济南	13.9	4.3	223.6%	-59.7%	-61.2%	-29.4%	-	-
	青岛	20.1	11.7	71.5%	-45.1%	-34.9%	-38.0%	-	-
长三角	上海	1.0	1.3	-22.1%	-95.5%	-95.6%	-35.7%	10.1	2.5
	杭州	14.3	2.3	512.6%	-67.9%	-67.4%	-43.1%	3.9	0.3
	南京	17.7	11.5	53.7%	-59.9%	-58.7%	-38.8%	11.5	-0.1
	苏州	14.2	5.4	160.2%	-43.7%	-48.7%	-33.8%	16.0	-0.3
	宁波	6.4	2.7	140.4%	-80.6%	-78.9%	-57.9%	11.6	1.0
	淮安	3.2	1.4	138.3%	-73.0%	-73.1%	-72.4%	-	-
	连云港	6.9	3.9	79.6%	-58.9%	-62.4%	-64.5%	-	-
	绍兴	2.2	0.7	201.2%	-82.8%	-86.0%	-62.6%	-	-
	镇江	11.8	3.1	277.1%	-34.7%	-44.5%	-36.3%	-	-
	温州	7.5	3.3	123.0%	-59.5%	-70.3%	-60.7%	23.1	0.1
粤港澳	深圳	5.0	2.7	83.9%	-25.5%	-31.1%	-35.0%	8.8	0.5
	广州	18.3	4.8	278.7%	-32.5%	-48.9%	-55.6%	22.0	-0.4
	佛山	16.1	9.7	65.1%	-58.1%	-65.0%	-49.0%	-	-
	江门	2.3	1.7	34.4%	-48.5%	-54.1%	-25.6%	-	-
	惠州	3.4	1.7	104.4%	-45.1%	-25.8%	-66.9%	-	-
中西部	武汉	29.3	13.4	117.9%	-60.3%	-56.2%	-48.2%	-	-
其他	福州	4.0	2.7	49.6%	-79.4%	-74.8%	-52.0%	28.4	0.0
	厦门	3.5	5.9	-39.9%	-53.1%	-53.1%	-56.1%	20.4	-1.7
	莆田	1.3	0.9	48.2%	-82.3%	-78.6%	-67.8%	34.1	3.4

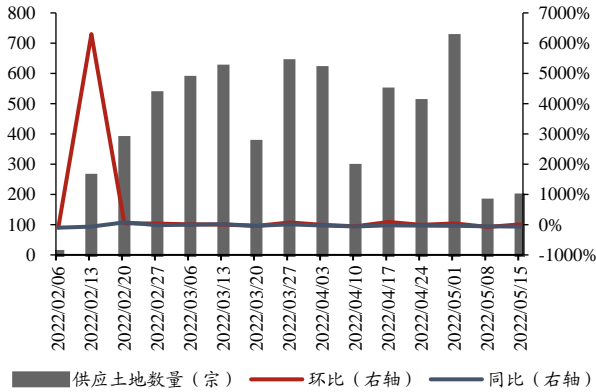
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

2.2. 土地市场情况

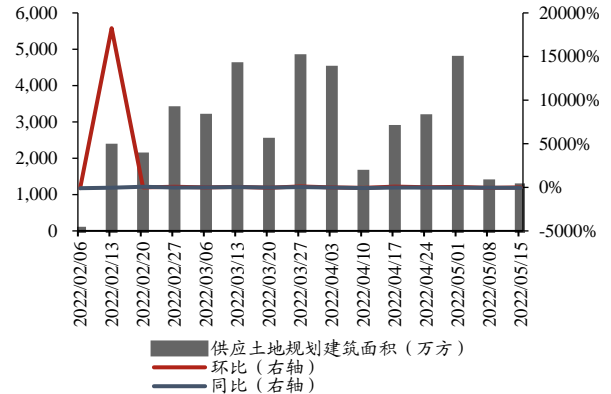
土地供应方面, 本周(2022.5.9-2022.5.15, 下同)百城供应土地数量为191宗, 环比+9.8%, 同比-63.7%。供应土地建筑面积为1206.3万平方米, 环比-8.4%, 同比-60.8%。本年累计供应土地数量为8994宗, 同比-30.3%。本年累计供应土地建筑面积为58326万方, 同比-29.9%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

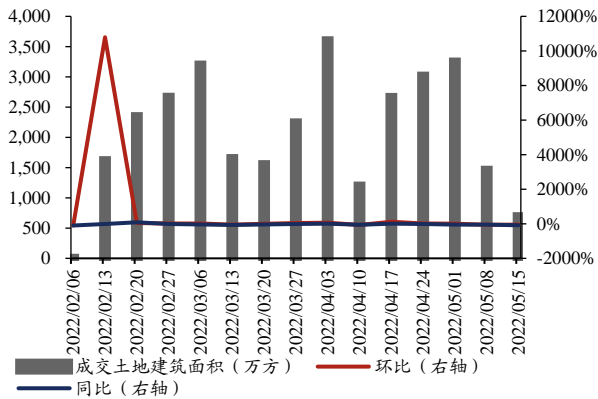
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

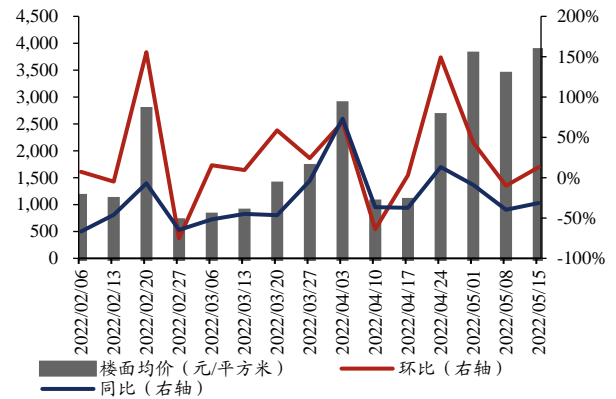
土地成交方面, 本周百城土地成交建筑面积 702.9 万方, 环比-52.2%, 同比-82.6%; 成交楼面价 3842 元/平, 环比+13.0%、同比-31.4%; 土地溢价率 1.4%, 环比+0.4pct, 同比-13.1pct。年初至今, 累计成交土地建筑面积为 46309 万平方米, 同比-37.8%。累计成交楼面价为 1811 元/平, 同比-31.2%, 累计成交土地溢价率为 3.61%, 同比-13.9pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



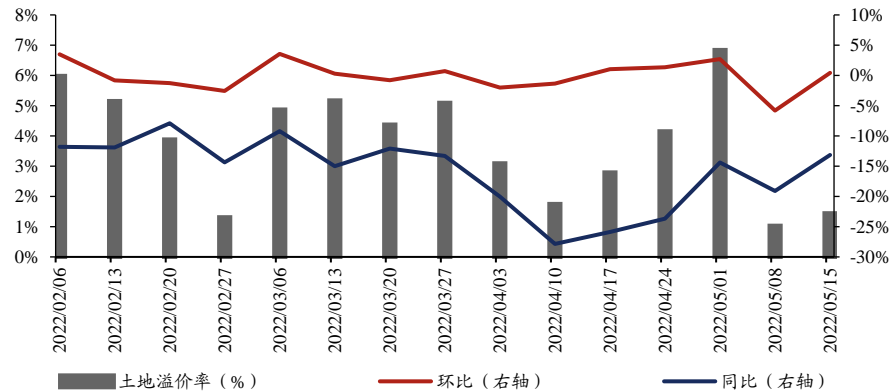
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



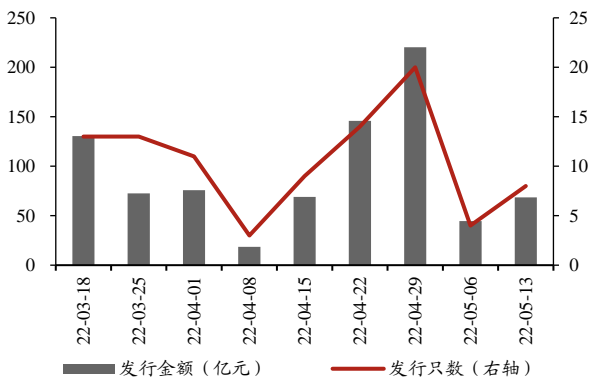
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

本周(2022.5.7-2022.5.13, 下同)房地产行业境内信用债发行规模较上周有所回升, “22首股02”发行规模最高, 为20亿元。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”的定位不变的基础下, 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。

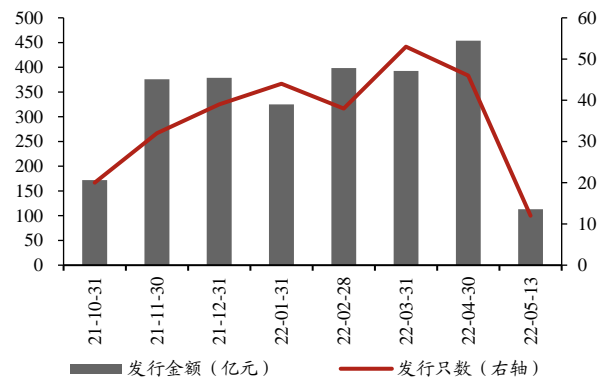
境内信用债发行方面, 本周房地产企业发行信用债合计8支, 发行金额合计68.5亿元, 环比+53.8%, 同比-2.9%。2022年至今, 房地产企业合计发行信用债193支, 合计发行金额1683.0亿元, 同比38.0%。2022年5月至今房地产企业合计发行信用债12支, 合计发行金额113.0亿元。

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313个, 金额合计170.9亿元,

同比-77.5%。2022年5月房地产类集合信托合计发行38个，金额合计20.0亿元。

图17: 房企信托发行额(周度)

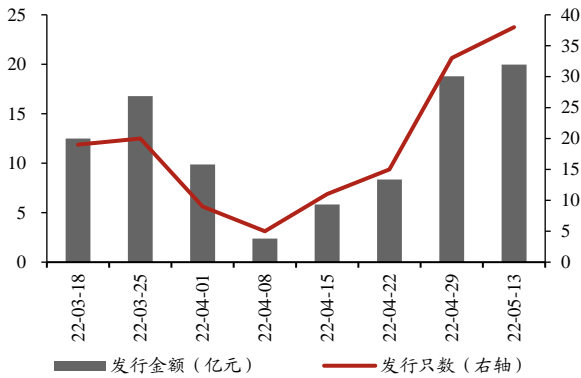
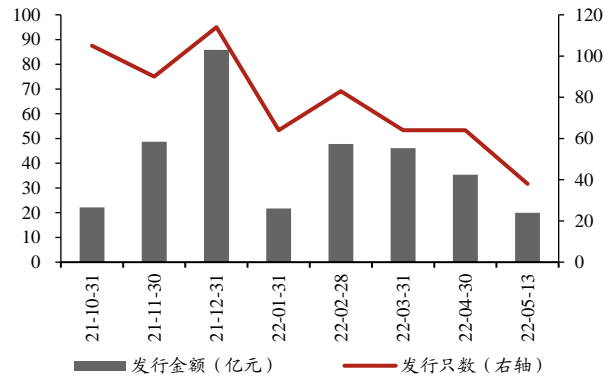


图18: 房企信托发行额(月度)



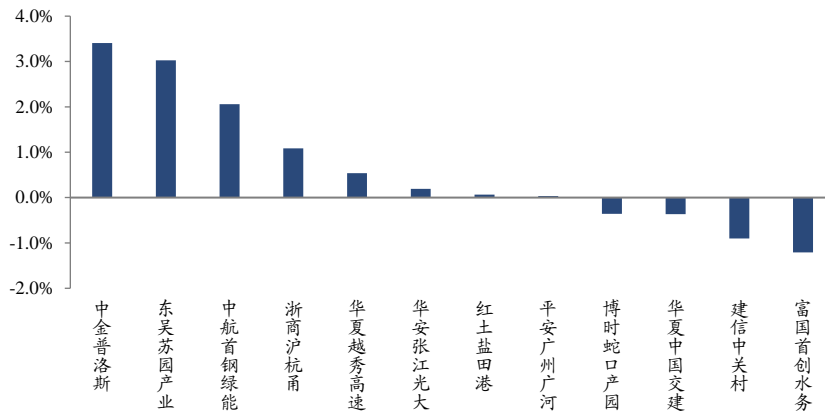
数据来源: 用益信托网, 东吴证券研究所

数据来源: 用益信托网, 东吴证券研究所

备注: 五一假期所在周无单独更新数据, 最新一期时间范围为 2022.4.30-5.13

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, 4 月 28 日上市交易, 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

3. 行业和公司动态跟踪

3.1. 行业政策跟踪

中央政策方面, 5 月 11 日, 李克强总理主持召开国务院常务会议, 会议明确要部署进一步盘活存量资产, 要按市场化法治原则, 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, 以拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险。

5 月 15 日, 央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。全国范围内家庭首房商贷利率下限下调 20BP, 为五年期 LPR-20BP (4.4%); 各地区

“因城施策”，根据房地产形势自主确定住房商贷利率加点下限。

此次政策出台 1) 可有效降低购房成本，体现政府稳房市的态度和决心，利于提振市场信心、推动需求端回暖。根据过去几轮周期的经验，房贷利率下调利于销售回暖。2) 为各地提供更大“因城施策”空间。根据贝壳研究院数据，4 月重点城市主流首房首贷利率 5.17%，相对本次调整后下限 4.4% 有较大下降空间。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/5/10	国务院台办	出台《国务院台办关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的若干措施》(简称“若干措施”), 进一步支持浙江对台工作开展, 服务共同富裕示范区建设
2022/5/11	国务院办公厅	通过发行不动产投资信托基金等方式盘活存量资产, 拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险
2022/5/12	国务院常务会议	对当前困难企业给予住房公积金政策支持, 年底前申请即可缓缴, 预计减缓企业负担 900 多亿元; 职工未正常偿还公积金贷款, 不作逾期处理
2022/5/15	央行、银保监会	家庭首房商贷利率下限下调 20BP, 为五年期 LPR-20BP (4.4%)

数据来源: 中央政府网, 东吴证券研究所

5 月 9 日, 苏州进一步完善房地产政策, 新房限售时间由 3 年调整为 2 年, 二手房由原来的 3 年调整为不再限制转让年限。同时, 非限购区域(张家港、常熟)房产不再计入家庭限购套数。购房后, 家庭若有新出生人口(二孩及以上), 出售时也不受转让年限限制。此外, 非本市户籍居民家庭购房条件从原来的 3 年内累计缴纳 24 个月社保调整为连续缴纳 6 个月社保。

近 10 年苏州年均流入人口 22.9 万人, 全国排 11 名; 套户比 1.07, 略低于成熟市场的 1.1, 相较于强劲的需求, 供给略显不足。但由于 2021 年地产调控政策趋紧、居民购房意愿不足, 苏州楼市从 2021 年下半年开始持续走冷。1 季度苏州新房成交同比下滑 17.55, 去化周期 20.5 个月, 高于大部分二线城市。近几个月苏州连续释放利好政策, 房贷利率已降至 5 年来新低(首套最低 4.6%、二套 5.2%)。4 月 11 日放松限购限售, 限购方面, 社保从连续累计 2 年调整至累计 2 年, 不用连续, 限售方面, 二手房限售由 5 年改为 3 年。4 月 21 日发布公积金新政, 首次使用公积金贷款, 个人额度从 45 万提高到 60 万, 家庭额度从 70 万提高到 90 万。系列政策体现政府稳楼市强烈意愿, 有利于推动购房者预期由弱转强, 加快置换周期。

5 月 10 日, 合肥优化限购政策, 其中瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园取消限购, 其他区域的非户籍 2 年内累计缴纳社保时间从 1 年压缩至 6 个月, 可购买一套房; 本市户籍可以在限购区购买第三套二手房, 新房则依然限购。这是合肥 6 年来首次放松限购。

近 10 年合肥常住人口年均增量 19.1 万人, 全国排 16 名, 长三角地区排第 3 名, 仅

低于杭州、苏州；套户比低于二线城市整体的 1.08，相较于强劲的需求，供给明显不足。但由于 2021 年地产调控政策收紧、居民购房意愿不足，合肥楼市从 2021 年下半年开始持续走冷，且疫情反复影响居民购房节奏，2022 年 1-4 月合肥新房成交面积同比下降 22.7%，去化周期达 17.4 个月，创近两年新高。合肥此次放松限购政策体现政府稳楼市的强烈意愿，有利于购房者预期由弱转强，加快置换节奏，促进楼市回暖。

表4: 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
2022/5/9	苏州市	集中供地	新一线	--	苏州集中供地：共计挂出 15 宗涉宅用地，首日 7 宗地块总成交 94.93 亿元 仅 2 宗溢价出让
2022/5/9	扬州市	综合调控	三四线	3	扬州：支持刚性和改善性住房需求调整，优化土地出让政策，延长土地出让金缴纳时间，180 日内全部缴清不计利息
2022/5/9	日照市	人才购房补贴	三四线	2	日照 4 年拟新引进至少 10 万名人才：首次购房最高可享 20 万元补贴
2022/5/9	威海市	保障性租赁住房	三四线	--	威海：“十四五”期间新增保障性租赁住房套数达到 6000 套以上
2022/5/9	贵阳市	集中供地	二线	2	贵阳：4 月供应商住类土地 11 宗，仅成交 3 宗地块，成交面积合计 8.22 万平方米，成交金额仅 2.91 亿元
2022/5/9	扬州市	公积金放松	三四线	3	扬州：降低人才及二孩家庭公积金贷款首付比例至 20%，二孩、二孩以上(不含二孩)家庭申请公积金贷款，可在最高贷款限额基础上分别上浮 10 万元和 20 万元，双职工申请贷款的，每人单独计算贷款额度
2022/5/9	苏州市	限购放松	新一线	4	苏州二手房取消限售年限，新房限制转让时间由 3 年调整为 2 年，非限购区域（常熟、张家港）房产不计入家庭限购套数，非苏州户籍居民家庭购房条件从原来的 3 年内累计缴纳 24 个月社保调整为连续缴纳 6 个月社保
2022/5/10	苏州市	集中供地	新一线	--	苏州：2022 年首次集中供地入市交易，此次共计挂出 15 宗涉宅用地，总出让面积约 81.81 万㎡，总起拍价 227 亿元。15 宗地块全部成交，总成交额 233.79 亿元，其中 4 宗出现溢价
2022/5/10	德州市	公积金放松	三四线	3	德州：发布并解读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	沈阳市	住房增值税年限	新一线	3	沈阳：出台政策支持合理住房需求，保障住房刚性需求和改善型需求；个人住房增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年
2022/5/10	福州市	保障性租赁住房	二线	--	福州：2022 年计划完成老旧小区改造 18843 户，建设公租房 7 万套。明确了要完成年度城市体检报告的编制，完成 2000 年底以前建成的城镇老旧小区改造任务。持续推进 2000 年至 2005 年间建成、基础设施不完善的老旧小区改造。推动绿色社区创建，力争全市 60% 以上的城市社区达到创建要求

2022/5/10	景德镇市	公积金放松	三四线	3	景德镇: 加大住房公积金支持力度方面, 符合景德镇市住房公积金贷款条件的缴存职工家庭, 在中心城区购买普通新建商品房的, 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。降低首付比例。购买普通新建商品房, 最低首付比例为 20%
2022/5/10	合肥市	限购放松	新一线	4	合肥: 瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园区取消限购, 并不特指新楼盘。其它区域外地人在合肥 2 年内累计正常缴纳 6 个月社保(不能补缴), 即可以购买一套。合肥本市户籍的可以在限购区域购买第三套二手房, 新房不行
2022/5/10	苏州市、扬州市	限购、限售、转让年限放松	--	4	苏州、扬州: 限售限购政策放宽。苏州在 4 月连续发布多条措施之后, 进一步提出, 新房限制转让时间由 3 年调整为 2 年, 二手房限制转让时间由原来的 3 年调整为不再限制转让年限。同时, 非限购区域房产不再计入家庭限购套数。扬州也对特定人群限购、限售政策进行适当调整
2022/5/10	鹤壁市	契税、人才补贴	三四线	3	鹤壁市: 政府官网信息显示, 鹤壁市人民政府办公室印发《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》, 在鹤壁区域内购买新建商品住宅的, 可获得 50% 契税补助; 获得中级及以上专业技术职称或本科及以上学历(学位)人员在鹤壁购买新建商品住房的, 可获得全额契税补助
2022/5/11	长沙市	限购放松	新一线	4	长沙: 存量住房签约盘活供作租赁住房后, 不纳入家庭套数计算
2022/5/11	无锡市	人才补贴	二线	2	无锡: 梁溪区出台人才购房补贴方案, 最高补贴 1000 万
2022/5/11	江门市	公积金放松	三四线	2	江门: 即日起到 5 月底提高硕士以上学历人才公积金贷款贴息贷款额度, 研究生及以上学历的额度在原基础上再上浮 15% 至 25% 不等
2022/5/11	金华市	公积金放松	二线	3	金华: 市区住房公积金贷款最高额度调整, 首套房个人最高贷款 40 万元, 夫妻两人合计 80 万元
2022/5/11	钦州市	房贷利率下调	三四线	3	钦州: 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%
2022/5/11	广州市	房贷利率下调	一线	1	广州: 大部分银行首套房房贷利率降至 5.2%-4.8%, 优质客户以及部分外资行最低已经降到了 4.6% 的基准线; 二套房方面, 大部分银行的按揭利率在由 2021 年三四季度的 6% 降至 5.2%-5.4% 之间
2022/5/11	九江市	预售监管	三四线	3	九江永修县: 放宽商品房预售资金监管可申请全额监管资金 95%
2022/5/11	三明市	限售放松	三四线	3	三明: 暂停执行取得不动产权属证书未满三年不能交易规定
2022/5/12	江门市	公积金放松	三四线	2	江门: 2022 年 5 月 10 日至 5 月 31 日期间, 研究生学历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% (一人最高额度 42 万元); 博士研究生学历职工同理上浮 25% (一人最高额度 45 万元)
2022/5/12	广州市	保障性租赁住房	一线	--	广州: 拟出台新政支持商业办公、旅馆厂房改建保障性租赁住房

2022/5/12	洛阳市	公积金放松	三四线	3	洛阳: 阶段性取消公积金流动性风险预警限制, 释放较多存量资金, 提高职工贷款额度
2022/5/12	南京市	房贷利率下调	新一线	4	南京: 调整限售政策, 预售商品房合同备案日期满3年即可交易, 南京市首套房和二套房房贷利率再次下调, 首套房贷款利率在4.8%-4.9%左右; 二套房在5.2%—5.3%左右
2022/5/13	常州市	公积金放松	二线	3	常州: 常州市住房和城乡建设局调整商品房交易限制政策, 商品房自取得不动产权证后满2年可上市交易(原限售4年); 降低第二套住房公积金贷款首付比例, 由50%降低至30%, 一人符合条件的, 最高贷款额度从30万元提高至60万元, 两人(含)以上符合条件的, 额度从60万元提高至90万元
2022/5/13	舟山市	公积金放松	三四线	3	舟山: 舟山市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金最高贷款额度等相关政策的通知, 职工首套自住贷款最高额度为60万元(原40万元), 二套房最高额度40万元; 职工已结清公积金贷款第二次申请公积金贷款的贷款最高额度调整为40万元(原30万元)
2022/5/13	雅安市	公积金放松	三四线	3	雅安: 发布《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的补充通知》, 正常缴存住房公积金的单职工最高贷款额度45万元(原40万元), 正常缴存住房公积金的双职工最高贷款额度55万元(原50万元)
2022/5/13	漯河市	购房补贴, 预售监管	三四线	3	漯河: 市中心城区新购买新建商品住房(含住宅类公寓)的购房者, 每套发放5000元消费券, 为期2月; 2022年4月1日前办理商品房预售许可项目, 不要求购房款全款缴存监管账户和重点监管资金留存比例; 4月1日后商品房预售重点监管资金比例由40%调整为30%
2022/5/13	山西省	契税补贴	--	3	2022年为从事服务业生产经营的承租方减免租金的单位和個人, 可以申请免征6个月租金收入应缴纳的房产税

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

3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5: 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
2022/5/9	金科股份	关于回购部分社会公众股份的进展公告	截至2022年4月30日, 公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为42,697,900股, 约占公司总股本的0.80%, 最高成交价为5.16元/股, 最低成交价为4.03元/股, 交易总金额189,976,868.40元(不含交易费用)。
2022/5/9	阳光城	关于拟出售永康项目公司股权的意向性公告	公司及其持有100%权益的子公司浙江阳光城拟与杭州滨江房产集团股份有限公司、其持有100%权益的子公司缤慕公司签署相关协议, 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57亿元。

2022/5/9	中南建设	2022年4月份经营情况公告	2022年4月实现合同销售金额48.7亿元,销售面积39.5万平方米。1-4月累计合同销售金额211.9亿元,同比减少69.1%;销售面积169.1万平方米,同比减少65.8%。
2022/5/9	中南建设	关于控股股东与华融资产等相关主体签署战略合作协议的公告	华融资产拟和南通市保障房建设投资有限公司通过有限合伙、基金等形式设立合作主体,有关主体将与南通产业控股集团有限公司、江苏海晟控股集团有限公司按照18:1:1的比例,针对公司及中南控股其他主体在建工程复工复产、优质项目并购、社会与资本合作项目盘活等业务,共同支持中南控股转型发展。
2022/5/9	金地集团	公司2022年4月份销售及获取项目情况的公告	2022年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%。2022年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%。
2022/5/9	滨江集团	关于收购项目股权的进展公告	董事会同意公司之全资子公司杭州缤慕企业管理有限公司收购阳光城集团浙江置业有限公司拥有的杭州高光置业有限公司100%的权益。
2022/5/9	我爱我家	关于持股5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告	若本次减持计划实施完毕,五八有限公司按计划最高减持其持有的我爱我家3.29%股份后,持股比例将低于5%,其仍持有我爱我家4.99%股份。
2022/5/9	保利发展	关于中期票据获准注册的公告	公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》,同意接受剩余50亿元中期票据注册,自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。
2022/5/10	招商蛇口	关于注销回购股份并减少注册资本的公告	本次注销完成后,招商蛇口总股本将由7,923,242,592股减少至7,739,098,182股,注册资本将由人民币7,923,242,592元减少至人民币7,739,098,182元。
2022/5/10	招商蛇口	2022年4月销售及近期取得土地使用权情况简报	2022年4月,公司实现签约销售面积58.06万平方米,同比减少55.91%;实现签约销售金额140.93亿元,同比减少52.00%。2022年1-4月,公司累计实现签约销售面积259.90万平方米,同比减少41.73%;累计实现签约销售金额614.35亿元,同比减少39.58%。
2022/5/10	南山控股	关于参与中国核能科技定向增发事项完成股份认购的公告	公司全资子公司雅致国际(香港)有限公司持有中国核能科技5.39亿股股份,占中国核能科技总股本的29.10%,为中国核能科技第一大股东。
2022/5/10	天健集团	关于竞得土地使用权事项的公告	在苏州市吴江区国有建设用地使用权网上挂牌出让中,以人民币306,758.9万元的成交价格公开竞得苏州市吴江区编号为WJ-J-2022-001地块的国有土地使用权。
2022/5/10	万科A	关于首次回购公司A股股份的公告	公司首次回购A股股份119.79万股,占公司目前总股本0.01%,最高成交价为18.25元/股,最低成交价为17.99元/股,成交总金额为2166.56万元。
2022/5/10	首开股份	2022年4月份销售情况简报	2022年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。2022年1-4月份,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%。
2022/5/10	新城控股	发布2022年4月份经营简报	4月份公司实现合同销售金额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月累计合同销售金额约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%。
2022/5/10	华夏幸福	关于债务逾期等事项	公司累计未能如期偿还债务金额合计463.70亿元(不含利息)。

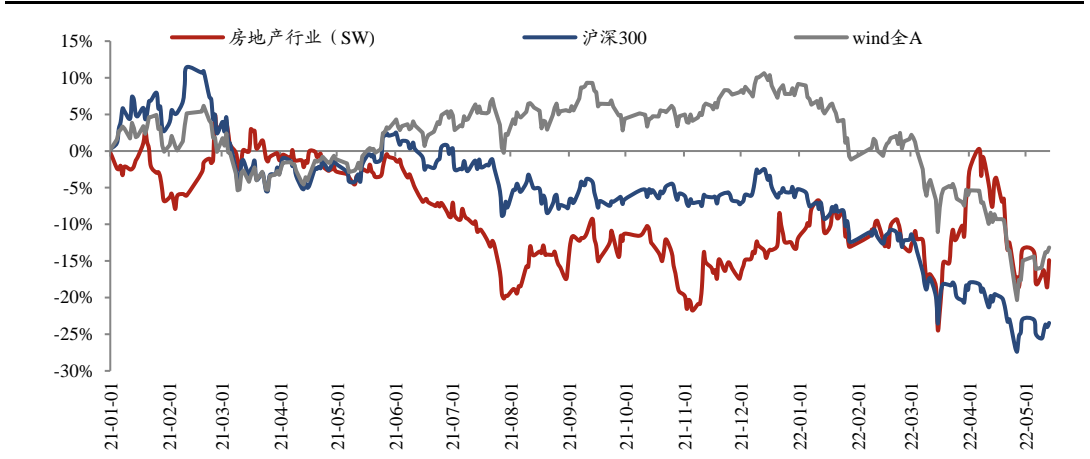
2022/5/11	龙湖集团	2022年4月未经审核营运数据及新增土地储备公告	2022年4月合同销售金额73.60亿元，新增土地储备土地面积20.46万平方米。
2022/5/11	金融街	2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行结果公告	本期债券品种一实际发行规模为5亿元人民币，票面利率为3.16%；品种二实际发行规模为5亿元人民币，票面利率为3.54%。
2022/5/11	保利发展	2022年4月份销售情况简报	2022年4月签约面积218.20万平方米，同比-34.06%，签约金额305.19亿元，同比-40.39%。
2022/5/11	保利发展	关于本公司获得房地产项目的公告	公司近期新增加房地产项目7个。
2022/5/12	融创中国	内幕消息	三、四月合同销售价金额同比大幅下降约65%，使得本集团现阶段面临着更大的流动性压力。
2022/5/12	华润置地	截至2022年4月30日止一个月未经审核营运数据	2022年4月实现合同销售金额150.60亿元，合同销售建筑面积约73.59万平方米。
2022/5/12	张江高科	关于2022年度第一期超短期融资券发行结果公告	实际发行总额80,000.00万元，发行利率2%。
2022/5/13	世茂集团	截至2022年4月30日止四个月未经审核营运数据	2022年1-4月实现累计合约销售总额约人民币281.5亿元，累计合约销售总面积173.7万平方米。
2022/5/13	华侨城A	2022年4月主要业务经营情况公告	2022年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；2022年4月累计实现合同销售面积57.5万平方米，同比-57%；合同销售金额104.0亿元，同比-60%。
2022/5/13	华发股份	关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告	由于原激励对象赵劼、郑旭斌等2人因个人原因已离职，已不符合公司限制性股票激励计划中有关激励对象的规定，公司决定取消上述激励对象资格并回购注销其已获授但尚未解锁的全部限制性股票共计9,000股，占股权激励计划授予总量（转增股本后）的0.06%，回购股份数量占目前总股本的0.0004%，回购价格为3.02元/股。
2022/5/13	合肥城建	关于设立全资子公司的公告（一）	拟出资5,000万元设立全资子公司“南京徽琥房地产开发有限公司”。
2022/5/13	合肥城建	关于设立全资子公司的公告（二）	拟出资5,000万元设立全资子公司“南京徽珀房地产开发有限公司”。
2022/5/13	中南建设	发布关于出让金石世苑股权的关联交易公告	金石世苑100%股权在基准日2022年2月28日的价值33,327.95万元，董事会决议提交股东大会审议以上述评估值为交易对价出让金石世苑100%股权的关联交易。转让完成后，金石世苑将不再纳入公司合并报表范围。
2022/5/13	融创服务	翌日披露报表	于2022年5月12日回购普通股600万股，占发行前现有已发行股份数目的0.19%；于2022年5月13日回购普通股500万股，占发行前现有已发行股份数目的0.16%。

数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 本周行情回顾

本周(2022.5.9-2022.5.13, 下同)房地产板块(SW)涨跌幅+3.91%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+2.04%、+3.51%, 超额收益分别为+1.87%、+0.39%。

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, 福星股份、财新发展、中洲控股、苏州高新、国创高新位列涨跌幅前五; 铁岭新城、中南建设、天保基建、ST 海投、泰禾集团位列涨跌幅后五。

表6: 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 (%)
000926.SZ	福星股份	6.5	60.89	57.38	54.03
000838.SZ	财信发展	8.46	33.23	29.71	6.55
000042.SZ	中洲控股	9.34	23.22	19.71	18.68
600736.SH	苏州高新	6.04	20.80	17.29	33.04
002377.SZ	国创高新	3.04	20.16	16.64	-7.88

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

表7: 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 (%)
000809.SZ	铁岭新城	2.14	-4.46	-7.98	-37.43
000961.SZ	中南建设	3.44	-4.97	-8.49	-16.50
000965.SZ	天保基建	6.9	-8.24	-11.76	167.44
000616.SZ	ST 海投	1.45	-9.94	-13.45	-26.02
000732.SZ	泰禾集团	1.4	-21.79	-25.30	-36.65

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

4月金融数据低于预期，经济不稳，放松不止，政策仍存较高改善预期。近日，苏州、南京、成都等强二线城市放松力度持续加码，中央政治局、一行两会连续释放积极信号，预计后续限购限售将进一步松绑，房贷利率、交易税费有望降低，金融机构对购房者和房企的支持性政策将加快出台。受疫情影响小的成都2021年11月以来二手成交量同比涨幅均超70%印证了市场依旧具有强劲购买力。虽然疫情阻碍了部分城市放松政策传导，但此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，股价方向仍旧向上，行业机会大于个股。随着疫情逐渐得到有效控制，叠加放松政策加强，回暖可期。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。**

6. 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>