

行业点评

高能级城市加入松绑行列，政策发力支持改善需求

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

- 《行业点评*地产*多城松绑限购限售，楼市步入实质改善》 2022-04-05
- 《行业点评*地产*“稳经济”仍须“稳地产”，政策端有望持续发力》 2022-03-05
- 《行业点评*地产*政策端暖风频频，稳地产意图明显》 2022-01-19
- 《行业动态跟踪报告*地产*地产杂谈系列之二十八：市场信心仍待修复，政策亟待加大发力》 2022-01-24
- 《行业点评*地产*收并购加速市场“出清”，行业格局有望重塑》 2021-12-20
- 《行业 2022 年度策略报告*地产*破困局，望新机》 2021-12-08
- 《行业点评报告*地产*政策修复预期持续升温，信心重塑仍需时日》 2021-11-11

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

研究助理

王懂扬 一般证券从业资格编号
S1060120070024
WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



事项：

成都出台《关于支持刚性和改善性住房需求的通知》，优化家庭住房总套数认定标准，近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算；优化无房居民家庭认定标准，购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前 2 年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。

杭州出台楼市新政，非本市户籍家庭，提供 12 个月社保证明可购二手房；符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加 1 套，参照“无房家庭”优先摇号；个人转让家庭唯一住房的，增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。

平安观点：

- **全国销售降幅扩大，短期下行压力犹存。**疫情冲击、收入预期下行、交付担忧持续影响购房者信心，1-4 月全国商品房销售面积、销售额分别同比下降 20.9%、29.5%，4 月单月销售面积、销售额同比降 39.0%、46.6%，降幅环比扩大 21.3、20.4pct，同期百强房企单月销售额、销售面积同比下降 59.2%、60.7%，降幅环比扩大 6.6、3.5pct；5 月前 13 日新房日均成交同比降 59.5%，降幅较 4 月扩大 4pct。4 月 29 日政治局会议提出支持刚需改善住房需求，5 月 15 日央行、银保监会下调首套房最低房贷利率，各地政策松绑力度逐渐加大，城市能级从三四线延伸至高能级城市。
- **松绑力度加大叠加城市能级上升，支持改善性需求释放。**杭州优化二手房交易政策，非本市户籍家庭连续缴纳社保或个税满 12 个月即可购房，此前非本市户籍家庭需缴 48 个月、落户未满 5 年的户籍家庭需缴 24 个月；成都近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算，同时优化无房家庭认定，均可释放购房指标。此外杭州、东莞增值税免征“5 改 2”，可有效降低置换房产交易成本。近期南京、东莞、杭州等地对多孩家庭给予额外购房指标，宁波等地针对多孩家庭密集出台公积金优惠政策，有助于支持改善性住房需求、贯彻鼓励生育的政策方针。
- **投资建议：**在稳增长背景下，政策力度及城市能级持续扩大，后续销售企稳有待疫情有效控制，随着政策传导落地、上半年高基数效应逐渐减弱，我们认为二季度末及三季度初为销售的重要观察节点。短期建议关注受益杭州政策改善的深耕型房企滨江集团及房产服务商我爱我家，中长期随着本轮阵痛期中部分房企的退出或收缩，行业整体格局有望得到优化，具备融资、管控优势的强运营、高信用房企市场份额及盈利能力均有望得到提升。开发类建议关注强运营、高信用企业保利发展、万科 A、金地集团、招商蛇口、天健集团等及政策博弈弹性标的新城控股、中南建设、金科股份等。物管板块估值已至历史低位，政策端改善亦有望带来优质物管企业估值修复，关注碧桂园服务、保利物业、招商积余、新城悦服务、金科服务、星盛商业等。
- **风险提示：**1) 房地产行业短期波动超出预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 政策改善及时性低于预期风险。

平安证券研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对市场表现在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于市场表现 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于市场表现 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对市场表现在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场表现 5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2022 版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
邮编：200120

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 层
邮编：100033