

评级：增持（维持）

分析师：陈立

执业证书编号：S0740520080008

Email: chenli@r.qlzq.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

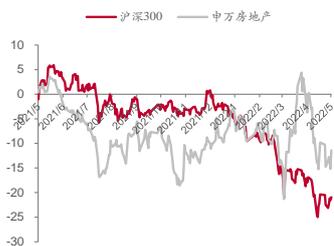
Email: liyao@r.qlzq.com.cn

联系人：贾惠琳

基本状况

上市公司数 126
行业总市值(亿元) 17,616.84
自由流通市值(亿元) 8,393.43

行业-市场走势对比



相关报告

- 《20220412 寻找地产股的α——房地产行业研究的供给侧思路》
- 《20220116 困境与展望，增长与保障——2022年房地产行业年度策略》
- 《20211122 房地产行业定量测算框架》
- 《20211007 预期视角下看待当前房地产政策演绎方向》
- 《20210817 供给不足之下，我们如何看待地产政策演绎与板块机会？》

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2021	2022E	2023E	2023E	2020	2021	2022E	2023E	
绿城中国	11.07	1.04	1.64	2.08	2.61	10.6	6.8	5.3	4.2	买入
保利地产	16.59	2.29	2.39	2.54	2.73	7.2	6.9	6.5	6.1	买入
万科A	18.67	1.94	2.11	2.29	2.53	9.6	8.8	8.2	7.4	买入
滨江集团	8.27	0.97	1.14	1.42	1.76	8.5	7.3	5.8	4.7	买入
旭辉控股集团	2.69	0.82	0.88	0.97	1.03	3.3	3.1	2.8	2.6	买入

备注：股价使用 2022 年 5 月 13 日收盘价

投资要点

事件：人民银行、银保监会 5 月 15 日发布关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知。通知明确，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。

■ **超预期的地产下行，需要超常规的政策发力**

4 月新增居民贷款减少 2170 亿、房贷减少 605 亿，在地产销售持续下行的背景下，宽货币到宽信用的路径并不通畅。在目前核心城市房贷利率持续下行的过程中，部分城市首套房利率触及 LPR 基准（苏州 3 月为 4.62%），利率下行收到政策约束。因此，房贷利率政策采取全国、城市、银行三层定价机制下，央行层面确定首套房按揭利率下限由基准下调至下浮 20BP，按揭利率下行空间进一步打开。

■ **支持刚需，首套房利率最低基准下浮 20BP**

央行历史上三次重点提及“差别化住房信贷政策”：【2022 年 5 月】首套房贷款利率最低基准下浮 20bp；【2015 年 9 月】非限购城市首付比例最低 25%；【2010 年 9 月】首套房首付比例 30%，二套以上 50%，贷款利率不低于基准 1.1。

三次定义后，房地产市场均出现基本面的反转。与历次不同，本次定调明确“按照国务院有关部署”（相较 2015 年为“经国务院同意”），体现 316 金稳委会议后，重大政策应事先与金融管理部门协调的政策基调。自上而下的政策执行环境将持续改善去年以来，各部门调控政策效果对冲的局面，助力销售企稳回升。

■ **总量宽松地方发力，市场复苏只需等待时间**

年初至今，房地产市场无论销售、拿地，仍旧处在大幅下行区间，克而瑞口径下，4 月 TOP100 房企单月销售操盘金额 4284.7 亿元，环比降低 16.2%，降幅大于近年同期。4 月，百城住宅类用地成交建筑面积 2207 万 m²，同比下降 66%，出让溢价率仅 5.16%，企业拿地意愿较弱。

3 月由于疫情反复，房企推盘相应受到影响延后。从核心城市首轮集中供地情况来看，部分企业在核心城市，拿地及供货预期已经出现边际改善。由于疫情导致的供应干扰只是短期因素，在目前疫情改善，地产总量政策宽松，叠加地方政府一城一策持续发力的背景下，供给与需求的持续边际改善可期，市场复苏只需等待时间。

■ **从政策预期到行业反转，持续看好地产板块**

我们认为，当前总量数据没有出现实质性改善，调控政策仍以宽松节奏为主。同时，在疫情陆续出现好转，抑制企业推盘的不利因素逐渐消除的过程中，伴随政策的持续宽松，供需两端共同改善将逐步驱动地产复苏。板块机会逐渐从政策预期过渡至基本面改善，具备拿地与推盘能力的头部房企将最大程度受益于竞争格局与土地市场改善，实现销售规模与经营质量的双重反转。

持续推荐三条主线：1) 前期利空出尽、受益于集中供地政策优化的困境反转企业：万科 A；2) 竞争格局持续改善下的龙头房企：绿城中国、保利发展；3) 高评级的稳健经营民企：滨江集团、旭辉控股集团。

■ **风险提示事件：融资环境收紧超预期；疫情持续冲击房地产销售；土地市场出让规则变化；房地产销售政策变化；地产调控政策变化；引用数据滞后或不及时**

内容目录

房贷新政有望助力按揭利率下行	- 3 -
年初至今销售拿地下行压力仍大	- 4 -
利率下行改善居民购房持有成本	- 6 -
多层政策发力推动行业企稳回升	- 7 -
投资建议	- 12 -
风险提示事件	- 12 -

图表目录

图表 1: 央行三次提及差异化住房信贷政策主要内容	- 3 -
图表 2: 等额本息下不同按揭规模、利率对应月供规模 (万元)	- 3 -
图表 3: 5 年期 LPR 及金融机构房贷加权平均利率 (%)	- 4 -
图表 4: 典型城市 3 月首套房房贷利率 (%)	- 4 -
图表 5: 百强房企操盘销售规模及同比增速 (亿、%)	- 5 -
图表 6: 百城宅地出让规划建筑面积及同比增速 (万 m^2 、%)	- 5 -
图表 7: 居民新增人民币贷款规模 (亿)	- 6 -
图表 8: 预期未来房价下降及增加购房支出居民占比 (%)	- 6 -
图表 9: 个人住房加权平均利率及商品房销售同比增速 (%)	- 7 -
图表 10: 年初以来一城一策政策梳理	- 7 -

房贷新政有望助力按揭利率下行

回顾历史，央行分别在 2010 年 9 月、2015 年 9 月及 2022 年 5 月提出“差异化住房信贷政策”相关内容。

2010 年 9 月，主要内容分别涉及暂停发放居民购买第三套及以上住房贷款；贷款购买商品住房，首付调整到 30% 以上；二套首付比例 50% 以上，按揭利率不低于基准利率的 1.1 倍。

2015 年 9 月，明确非限购城市购买首套房，最低首付比例为 25%。

2022 年 5 月，购买首套普通自住房，商业贷款按揭利率为相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。

图表 1：央行三次提及差异化住房信贷政策主要内容

时间	主要内容
2010/9/29	各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。
2015/9/30	一、在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。 二、人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2022/5/15	一、对于贷款购买普通自住房的居民家庭，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。

来源：中国人民银行、中泰证券研究所

房贷利率采取全国、城市、银行三层定价机制，新规前全国层面首套房贷利率不得低于相应期限的 LPR。新规后，首套房按揭利率下限由此前 5 年期 LPR 基准 4.6% 下调至 4.4%。

以 100 万金额的等额本息付款，期限为 30 年的房贷，以 5 年期 LPR 利率减 20BP 后，每月月供为 5008 元，相比新政前月供少 119 元。相比较二套 LPR 下限加点 60BP，每月月供少 483 元。

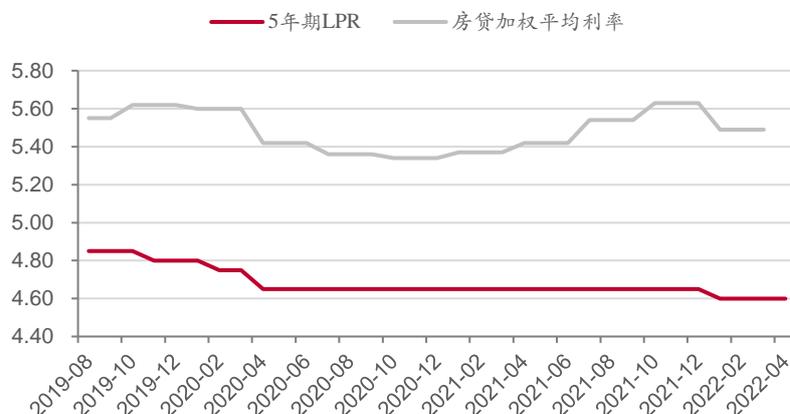
图表 2：等额本息下不同按揭规模、利率对应月供规模（万元）

		贷款金额（万元）				
		100	200	300	400	500
房贷 加点	+60BP	5,491	10,982	16,473	21,964	27,456
	+40BP	5,368	10,736	16,105	21,473	26,841
	+20BP	5,247	10,493	15,740	20,987	26,233
	+0BP	5,126	10,253	15,379	20,506	25,632
	-20BP	5,008	10,015	15,023	20,030	25,038

来源：中泰证券研究所

根据央行货币政策执行报告披露,2022年一季度新增发放房贷加权平均利率为5.49%,环比下行14BP,高于4月5年期LPR89BP。

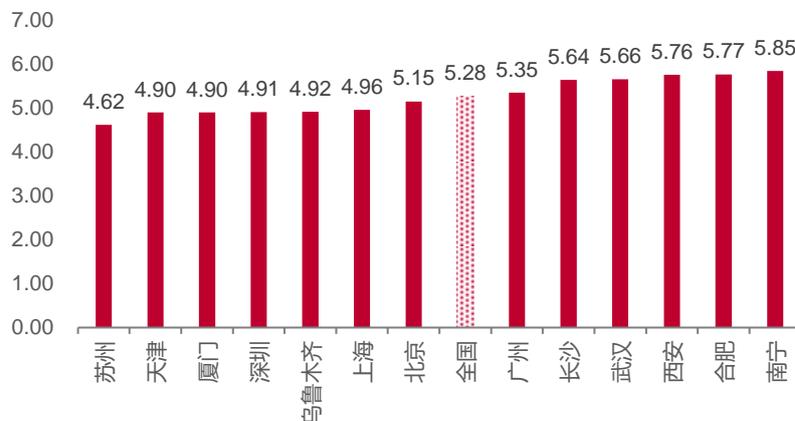
图表3: 5年期LPR及金融机构房贷加权平均利率(%)



来源: Wind、中国人民银行、中泰证券研究所

伴随房地产销售下行以及充足的流动性环境,典型城市房贷利率持续下行。3月全国首套房平均房贷利率为5.28%,苏州首套房房贷利率为4.62%,已经接近5年期LPR基准。

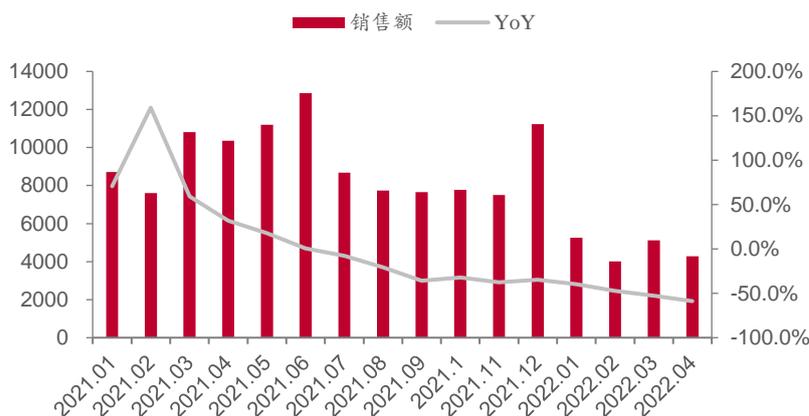
图表4: 典型城市3月首套房房贷利率(%)



来源: Wind、中泰证券研究所

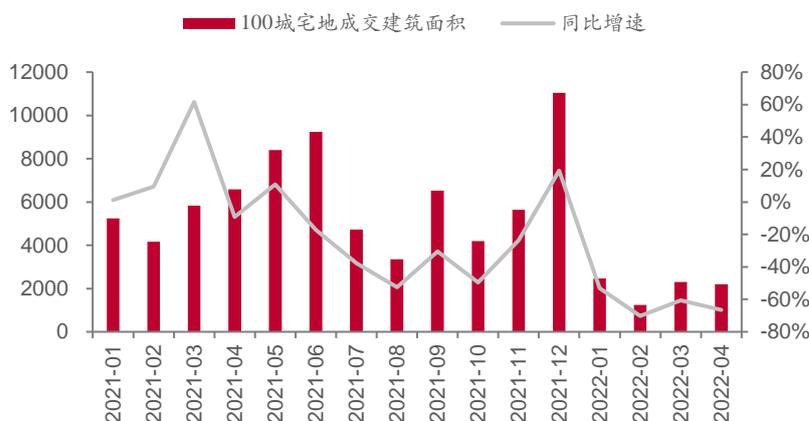
年初至今销售拿地下行压力仍大

受疫情对供应端持续的负面作用,以及需求端持续收缩的购房意愿,商品房销售仍处于下行通道中。克而瑞口径下,4月TOP100房企单月销售操盘金额4284.7亿元,环比降低16.2%,降幅大于近年同期;同比降低58.6%,较3月降幅进一步扩大,同比降幅处于近三年来最低水平。

图表 5: 百强房企操盘销售规模及同比增速 (亿、%)


来源: 克而瑞、中泰证券研究所

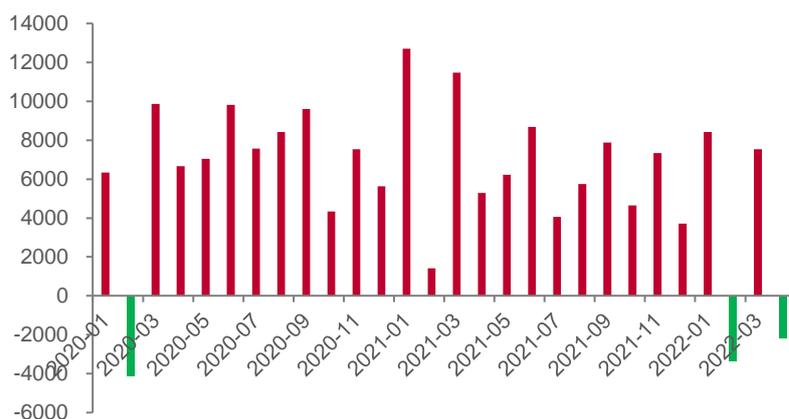
受限于紧缩的流动性环境以及低迷的销售预期, 房企拿地意愿较低, 叠加供给端土地集中出让时间靠后, 前四月房企拿地规模同样处于低位。4月, 百城住宅类用地成交建筑面积 2207 万 m^2 , 同比下降 66%, 出让溢价率仅 5.16%, 企业拿地意愿较弱。

图表 6: 百城宅地出让规划建筑面积及同比增速 (万 m^2 、%)


来源: Wind、中泰证券研究所

销售规模的持续下降, 导致货币政策从宽货币向紧信用传导不畅, 居民部门新增人民币贷款持续负增长。4月份住户贷款减少 2170 亿元, 同比少增 7453 亿元; 分结构看, 住房贷款减少 605 亿元, 同比少增 4022 亿元。其中, 居民中长期贷款罕见负增长, 从侧面反应, 当前房地产市场销售仍旧景气度较低, 市场复苏仍需时间。

图表 7: 居民新增人民币贷款规模 (亿)



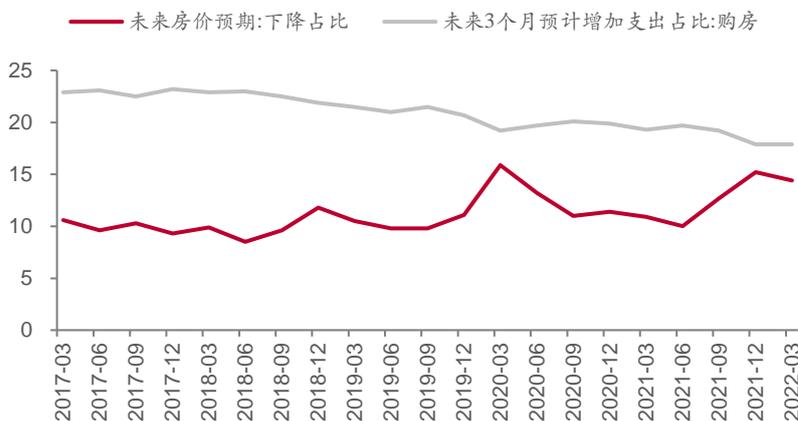
来源: Wind、中泰证券研究所

利率下行改善居民购房持有成本

在前期报告《20211007 预期视角下看待当前房地产政策演绎方向》中，我们认为，影响购房者预期的核心因素我们认为有以下三点。第一，政策因素下，购房者对于买房持有成本预期上升；第二，恒大事件引发行业系统性风险担忧；第三，销量下行进一步传递负面市场预期。

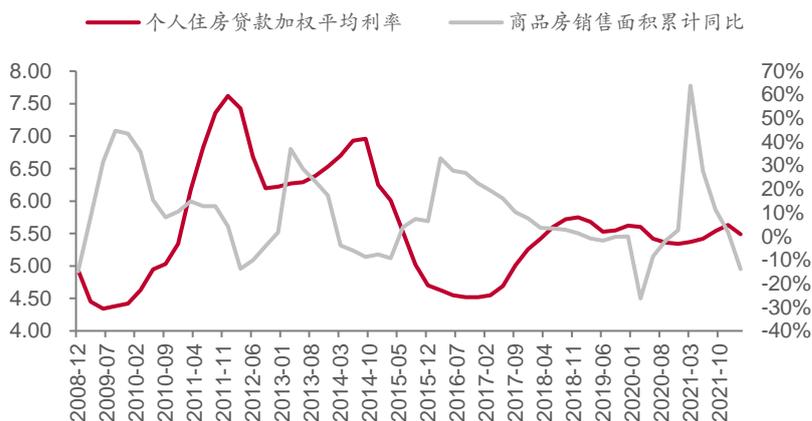
从居民购房的持有成本的角度，可以简单拆解为以下三个因素： $\text{持有成本} = \text{按揭利率} + \text{无风险利率} + \text{持有环节税费} - \text{房价涨幅}$ 。在房价下行预期提升的背景下，未来3个月计划增加购房支出的居民占比持续下降。

图表 8: 预期未来房价下降及增加购房支出居民占比 (%)



来源: Wind、中泰证券研究所

通过明确首套房房贷利率下限，引导房贷利率下行，居民购房持有成本持续改善。从历史来看，房贷利率与商品房销售面积反向变化，利率下行有望支撑居民端购房需求复苏，推动行业销售面积触底回升。

图表 9: 个人住房加权平均利率及商品房销售面积累计同比 (%)


来源: Wind、中泰证券研究所

多层政策发力推动行业企稳回升

4月29日,中共中央政治局召开会议,会议定调明确三点:1)支持各地从当地实际出发完善房地产政策:明确地方政府为因城施策下的政策实施主体;2)支持刚性和改善性住房需求:新增明确支持改善需求,在多城下调首付比例的基础上,认房认贷政策放松可期;3)优化商品房预售资金监管:盘活头部房企沉淀销售回款,释放企业流动性托底土地市场。

自2021年,明确“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”以来,地方政府陆续出台房地产支持政策。在总量政策宽松、地方政府一城一策持续发力的环境下,从政策发力到需求复苏有望持续助推行业改善复苏。

图表 10: 年初以来一城一策政策梳理

时间	地区	政策内容	政策方向
5/14	东莞	符合国家生育政策生育二孩或三孩的,可新增购买一套商品住房;商业银行准确执行好差别化住房信贷政策,合理确定商业性个人住房贷款首付款比例和贷款利率	限购放松 首付比例降低
5/13	舟山	职工首次申请住房公积金贷款购买首套/第二套自住住房的贷款最高额度为60/40万元	公积金贷款提额
5/12	莆田	莆田市住房公积金职工第二次申请使用住房公积金贷款,首付款比例由50%降为40%;职工夫妻双方均有缴存住房公积金,贷款最高额度由55万元提至60万元	首付比例降低 公积金贷款提额
5/11	泉州	贷款人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	公积金贷款提额
5/10	德州	住房公积金贷款最高额度,在现有基础上提高10万元	公积金贷款提额
5/9	钦州	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,双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为40万元;单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为33万元	首付比例降低 公积金贷款提额
5/9	三明	暂缓实施三明市区户籍居民家庭在三明市区购买第二套及以上商品住房,非三明市区户籍居民在三明市区购买第一套及以上商品住房,取得不动产权属证书未满三年不能交易的规定	限售放松
5/9	沈阳	在沈就业的毕业5年以内全日制本科生公积金贷款限额可提至当期最高贷款额度的1.2倍;外地在沈阳购房职工,可享受沈阳住房公积金贷款最低首付比例和贷款最高额度标准	公积金贷款提额 公积金放松
5/7	扬州	在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭的公积金贷款首付比例由30%降为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10/20万元	首付比例降低 公积金贷款提额
5/6	日照	符合条件的全日制博士/硕士/本科毕业生/大专(含中专、技工院校)毕业生,本人或家庭在日照首次购买新建商品住房的,分别可享受20/10/5/3万元人才发展基金购房补贴	购房补贴
5/6	马鞍山	夫妻双方/单方均缴存住房公积金的,最高贷款额度fenbie由50/35万元提高至60/45万元	公积金贷款提额

5/6	乐山	截至 2022 年底, 购买首套/第二套新房每套分别补贴 8000 元及 12000 元; 符合国家二孩及以上家庭购买新建商品住房享受购房补贴 5000 元/套, 并且此项政策可与前两项叠加享受	购房补贴
5/5	镇江	降低公积金贷款首付比例; 对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭, 第二次申请公积金贷款的首付比例调整为 40%	首付比例降低
5/5	连云港	首套房首付比例 20%; 取消提供申请人及配偶(含未成年子女)住房公积金缴存地和购房地查房证明, 以家庭在市住房公积金贷款信息系统查询贷款次数作为住房套数认定标准	首付比例降低 公积金贷款放松
5/4	嘉兴	首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房, 其单人最高贷款额度由 30 万元上浮至 40 万元, 双人及以上最高贷款额度由 60 万元上浮至 80 万元	公积金贷款提额
5/1	岳阳	在岳阳市城区购买新建商品房和二手房, 由契税征收的市区财政部门按其所缴纳契税税额的 50% 对购房人予以补贴; 签订网签合同并完成契税缴纳的, 给予每套 1 万元的购房补贴	契税补贴 购房补贴
5/1	无锡	市区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	限售放松
5/1	梅州	二套房公积金贷款首付比例, 从当前执行的三成降至二成	首付比例降低
4/30	上饶	首套/二套房最低首付比例下调至 20%/30%; 首次申请使用住房公积金贷款的, 最高贷款额度上调至 70 万元; 购买改善型自住商品房再次申请的, 最高贷款额度上调至 60 万元	首付比例降低 公积金贷款提额
4/29	南阳	首套住房公积金贷款最高额度为 80 万元, 第二套住房公积金贷款最高额度为 70 万元	公积金贷款提额
4/29	株洲	第 2 次办住房公积金贷款, 购买家庭名下第 2 套有效住房, 最低首付款比例由 50% 降至 30%	首付比例降低
		单缴存职工最高可贷款额度由 40 万元调整至 60 万元, 株洲市高层次人才最高可贷款额度由 60 万元调整至 80 万元; 生育三孩的缴存职工家庭最高可贷款额度为 80 万元	公积金贷款提额
		对在市区首次购买新建商品住房和存量住房, 财政给予 1 万元的购房补贴	购房补贴
		由财政按其所缴纳契税额的 50% 对购房人予以补贴	契税补贴
4/27	黔南州	取消在贵阳市行政区域内购买住房办理提取业务的户籍限制; 调整购买二手房提取时限; 取消公积金贷款次数对购房及偿还住房贷款提取的限制;	公积金放松
4/27	铜陵	单人缴存住房公积金的, 最高可贷额度为 40 万元; 夫妻双方均缴存住房公积金的, 最高可贷额度为 50 万元	公积金贷款提额
4/27	南阳	中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的, 补贴博士/硕士/本科生/大中专生 5/3//2/1 万元; 因工作或上学等各种原因来宛的新市民补助 1 万元	购房补贴
		单人/双方缴存公积金的家庭, 最高限额提高到不得超过 60/80 万元	公积金贷款提额
4/25	芜湖	申请首次住房公积金贷款, 单人/夫妻双方缴存最高可贷款额度调整为 40/55 万元; 申请二次住房公积金贷款: 单人/夫妻双方缴存最高可贷款额度调整为 35/45 万元	公积金贷款提额
4/25	淮安	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/双方符合住房公积金贷款条件的, 贷款最高额度为 44/66 万元	公积金贷款提额
4/25	无锡	生育二个孩子及以上的无锡户籍居民家庭, 可在限购区域新增购买一套商品住房; 首次申请公积金贷款购买首套自住住房的, 一人/夫妻双方申请额度分别增加 10/20 万元	限购放松 公积金贷款提额
4/28	中山	持大专以上(含大专)学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非中山户籍人才, 可在本市范围内购买 1 套新建商品住房, 房屋自网签日起 2 年内不得上市交易	限购放松
4/24	扬州	双/单缴存职工的住房公积金贷款最高额度由 50/30 万元调整为 60/36 万元	公积金贷款提额
4/22	长沙	购买一手房的按契税计税依据的 1% 给予补贴; 新购买非住宅商品房且持有 1 年(含)以上对外转让的, 对购买方按契税计税依据的 4% 给予补贴	购房补贴
4/21	潍坊寿光	博士研究生/硕士研究生/本科生/大专生分别一次性给予 30/10/7/2 万元购房补贴	购房补贴
4/21	福州	支持缴存职工改善住房需求, 第二次申请纯住房公积金贷款的, 首付款比例调整为 40%	首付比例降低
4/20	常德	市中心城区购买新房的补贴实际缴纳契税的 50%; 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, 最高限额调整为 60 万元	契税补贴 公积金贷款提额
4/19	长沙	具有大专及以上学历在长沙就业人员可即时申报落户, 享受在长沙购房资格	落户放松
4/18	龙岩	公积金贷款额度提高 5 万元; 职工家庭首次申请住房公积金贷款购房, 首付款比例降低至最低 20%; 第二次申请住房公积金贷款购房, 首付款比例降低至不低于 40%	公积金贷款提额 首付比例降低
4/18	北海	2022 年 4 月 15 日至 2022 年 9 月 30 日期间, 第一、第三类人群在本市城市规划区范围内购买首套新建商品住房的, 第二类人群购买改善型新建商品住房的, 可享受购房契税全额补贴	契税补贴
4/15	盐城	家庭成员均符合贷款条件的, 贷款最高限额由 40 万元调整至 60 万元; 仅一人符合贷款条件的, 贷款最高限额由 20 万元调整至 30 万元	公积金贷款提额
4/15	郑州	首次购房补贴发放范围由博士、硕士、“双一流”本科, 扩展到所有本科毕业生和技工院校预备技师(技师)及专科生	购房补贴
4/13	信阳	认定的高层次人才, 夫妻双方均缴存住房公积金的, 贷款额度增加 10 万元, 但不超过 60 万元; 单身或夫妻双方只有一方缴存的, 贷款额度增加 10 万元, 但不超过 50 万元	公积金贷款提额
4/12	上海临港	对人才住房政策操作口径进行优化调整, 重点支持单位中工作的人才, 此前的要求“须在新片区工作满一年以上”如今可缩短为 3 个月或 6 个月	限购放松
4/12	湖州	调整首套住房贷款额度计算倍数; 引进人才和新就业大学生首次使用住房公积金购买首套自住住房, 贷款额度	公积金贷款提额

		可上浮 30%，上浮后双职工/单职工缴存家庭最高可贷 70 万元和 55 万元	
4/12	南平	购买新建普通商品住房第二次使用住房公积金个人住房贷款首付比例由 40% 下调为 30%	首付比例降低
4/8	资阳	职工家庭夫妻双方均缴存和单方缴存住房公积金的，最高贷款分别为 60 及 40 万元；首套普通自住住房，最低首付款比例 20%；二套改善性住房的，最低首付款比例 30%	公积金贷款提额 首付比例下降
4/8	鹰潭	首次公积金贷款，单方缴存职工最高贷款额度由 40 提至 60 万元，双方缴存由 60 提至 80 万元；第二次贷款，单方缴存最高贷款额度由 20 万提至 40 万元，双方缴存由 40 万提至 60 万元	公积金贷款提额
4/8	临沂	职工夫妻双方均正常足额缴存住房公积金的，购买自住住房贷款上限由现行的 50 万元提高到 60 万元；第二套改善性住房公积金贷款首付比例由 40% 下调为 30%	公积金贷款提额 首付比例下调
4/8	焦作	夫妻双方交存住房公积金的，最高可贷额度由现行的单笔不超过 50 万元调整为单笔不超过 55 万元，同时不超过房价的 70%	公积金贷款提额
4/6	甘肃省	4 月 6 日起，已婚缴存职工住房公积金贷款最高额度由 60 万元提至 70 万元；单身缴存职工由 50 万元提至 60 万元	公积金贷款提额
4/6	安顺	首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由 30% 降为 20%，二套由 50% 降为 30%；取消对“又提又贷”的限制	下调公积金首付 比例
4/6	丽水	双缴存职工最高限额由 50 万元提至 70 万元，单缴存职工最高限额由 25 万元提至 35 万元；职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的最低首付比例降为 20%	公积金贷款提额 首付比例下调
4/2	遵义	只以缴存人住房公积金贷款次数来判定执行首套或二套政策；购买新建自住住房或再交易自住住房申请提取住房公积金的，调整为可在购房后 2 年内每隔 12 个月各申请提取 1 次	公积金放松
4/1	衢州	非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，视同本市户籍家庭执行相关购房政策；已出让地块中尚未网签的 144 平方米及以上新建商品住房不限售	限购放松 限售放松
4/1	福建	购买新建商品住房可提取住房公积金支付首付款	公积金放松
3/31	吉安	2022 年 4 月 18 日起，夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，贷款最高额度由 50 万元调增至 60 万元，单缴存职工（家庭）贷款最高额度为 50 万元	公积金贷款提额
3/31	郴州	首套房和第二套房最高贷款额度统一调整为双缴职工 60 万元，单缴职工 50 万元	公积金贷款提额
3/31	濮阳	4 月 1 日期，市城区单笔贷款最高限额由 45 万元调至 50 万元，各县城及建制镇由 35 万元调至 40 万元；“二套房”单笔贷款最高限额与“首套房”相同，贷款首付比例由 50% 降至 30%	公积金贷款提额 首付比例降低
3/30	湖北	黄冈市与武汉市正式签订了《武汉黄冈住房公积金同城化发展合作协议》，进一步深化住房公积金异地互认互贷	公积金互认
3/30	株洲	按国家政策生育三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款购房的，最高可贷款额度为 80 万元；单缴存职工最高可贷款额度由 40 万调整至 60 万元	公积金贷款提额
3/30	绵阳	夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由 60 提至 70 万元	公积金贷款提额
3/30	太原	3 月 31 日起，在太原市行政区域范围内灵活就业人员可办理住房公积金的缴存、提取、使用和管理，与单位缴存职工享受同等待遇	公积金放松
3/29	梧州	首次申请住房公积金贷款，最低首付比例由 30% 下调为 20%；第二次申请最低首付比例由 40% 下调至 30%；最高贷款额度由 32 万元提高至 36 万元	公积金贷款提额 首付比例下降
3/28	台州	同一对夫妻 2021 年 5 月 31 日（含）后生育第 3 个子女的（以出生证时间为准），首套房公积金贷款最高可贷额度上浮 20%，上浮后单方缴存最高可贷 36 万元，夫妻双方最高可贷 60 万元	公积金贷款提额
3/28	萍乡	博士/硕士/本科/专科/中专（技校生），分别给予 10/5/3/2/1 万元的一次性购房补贴；各类院校毕业生在萍就业创业后购买首套房，可享受 60 万元最高贷款额度	购房补贴
3/26	三明明溪	城市规划区范围内购买新建商品住房，按所购商品住房面积予以 150 元/平补贴，每套最高 2 万元；硕士及以上、本科、本县农村人口或非本县户籍人口分别补贴 2、1、1 万元/套	购房补贴
3/25	新乡	将契税缴纳政府补贴执行时间延长至 2022 年 12 月 15 日，凡在 2021 年 11 月 8 日至 2022 年 12 月 15 日缴纳商品房契税，且符合补贴范围的，按照缴纳契税总额的 20% 给予补贴	契税补贴
3/18	芜湖	首次使用住房公积金贷款在芜湖市购买首套自住新建商品住房的：B/C/D 层次及以上人才贷款最高额度放宽到单人 70/55/30 万元、夫妻双方 90/75/50 万元	公积金贷款提额
3/18	孝感	对购买面积不超过 144 ㎡ 的新建商品住房的，给予购房契税 100% 补贴	契税补贴
		取消公积金贷款对象户籍地限制；首次首套自住住房可贷款额度为所购住房全部价款 70%，贷款最高额度为 50 万元；第二套可贷款额度为所购住房全部价款 60%	公积金互认 公积金贷款提额
3/17	全国	城区常住人口 300 万以下的城市落实全面取消落户限制政策	落户放松
3/15	无锡滨湖区	购买人才安居住房的，最高给予滨 A1/A2/A3/B1 类人才 100、60、40 及 30 万元补贴	购房补贴
3/15	沈阳	和平区、沈河区、铁西区、皇姑区、大东区、浑南区、于洪区、沈北新区和苏家屯区等区域普通住房认定标准由单套总价不超过 200 万元提高至 300 元	降低契税成本
3/15	广西区直	职工个人及家庭购买第二套住房或第二次申请住房公积金贷款的，最低首付比例下调为 30%	下调公积金首付 比例
3/14	九江	夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，在中心城区（含浔阳区、濂溪区、九江经济技术开发区、八里湖新区、柴桑区）购房的，贷款最高限额由 40 万元/户提高至 60 万元/户	公积金贷款提额

3/14	茂名	住房公积金个人住房贷款最高额度上调5万元	公积金贷款提额
3/14	西咸新区	西咸新区购买首套商品住房并签订正式购房合同的人才可享15万元购房补贴,分3年核发	购房补贴
3/11	漳州	职工家庭申请使用住房公积金购买新建商品住房,二套及以上住房首付比例不低于40%(长泰区、南靖县、平和县、华安县、漳州开发区、台商投资区、高新区不低于30%)	下调公积金首付比例
3/10	六安	异地缴存职工在六安申请办理住房公积金贷款,取消提供贷款担保人的做法	公积金互认
3/8	贵阳	符合条件的职工住房公积金贷款额度可在其计算可贷额基础上提高0.5倍,最高可贷额度在现行最高额度上提高0.5倍至1.5倍	公积金贷款提额
3/7	江西	省直单位缴存职工住房公积金贷款最高额度调增至双缴存职工80万元、单缴存职工70万元	公积金贷款提额
3/4	三明宁化	首次购买144平方米(不含)以下新建商品住房的,按所购商品住房面积给予每平方米230元的补贴;购买改善性住房的,给予每平方米200元的补贴	购房补贴
3/4	衡阳	扩大人才购房补贴对象,将非“双一流”范围内全日制本科毕业生、技师以及全日制大专毕业生、高级工一并纳入人才购房补贴范围	购房补贴
3/4	周口淮阳区	2022年3月5日至4月5日期间缴纳商品房契税,按照契税缴纳总额的20%给予补贴	契税补贴
3/4	南昌	不同县的公积金贷款最高额度统一提高至双缴存职工80万元,单缴存职工70万元	公积金贷款提额
3/4	唐山	单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度由60万元调整为80万元;职工购买第二套自住住房的,最低首付比例由原来的不低于60%调整为不低于30%	公积金贷款提额 降低首付比例
3/3	宣城	符合条件的引进人才首次使用公积金贷款的最高额度提高10万元;使用公积金贷款购买高于最低标准等级绿色建筑,公积金贷款最高额度可再上浮20%	公积金贷款提额
3/2	天门	住房公积金贷款最高额度由40万提高为60万元;首次在市就业人才,可按住房公积金最高额度1.2—1.5倍系数申请贷款;实施武汉城市圈住房公积金互认互贷政策	公积金贷款提额 公积金互认
3/1	郑州	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,银行业金融机构执行首套房贷款政策;大学生在郑州购房给予购房补贴	下调贷款利率 购房补贴
3/1	中山	购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款,一名缴存人住房贷款最高额度由40万调整至50万元,两名或以上缴存人共同申请最高额度由80万调整至90万元	公积金贷款提额
2/28	金华义乌	符合条件各类人才向政府申请购房补助,政府以购房优惠方式给予购房补助20-140万元	购房补贴
2/28	长沙天心区	对符合条件的党政人才给予10万元/人购房补贴,符合条件全日制博士毕业生给予购房补贴	购房补贴
2/25	广西区直	职工个人及家庭购买首套及首次申请住房公积金贷款,最高额度由60万提高至70万元	公积金贷款提额
2/25	长沙	“智能制造”海归小镇内,给予新引进的海外人才最高6万元购房补贴;对新引进高级人才,按最高不超过200平标准给予全额购房补贴(不超过200万元)	购房补贴
2/25	东莞	将公积金贷款流动性调节系数由0.8上调至1	公积金贷款提额
2/25	晋中	第二套改善性住房公积金贷款首付比例下调为20%;家庭贷款最高额度提高为80万元	下调公积金首付比例
2/24	泉州	高层次人才可享受5-80万购房补贴,可购买房价为周边商品住房售价80%的人才限价房	购房补贴
2/24	平顶山郟县	2022年3月1日至3月31日期间缴纳商品房契税,补贴契税总额20%	契税补贴
2/24	兰州永登	引进的在永无房高层次人才,根据人才类型,连续3年给予每人20—80万元住房保障补贴	购房补贴
2/23	深圳	在深就业的灵活就业人员可自愿缴存公积金、在单位工作的港澳台居民及外籍人士可以个人名义缴存公积金	公积金放松
2/23	上海金山	满足积分条件的人才;购房补贴由原来的1个档次增加为3个档次,最高可享200万元补贴	购房补贴
2/22	遂宁	生育二、三孩的单缴存职工家庭最高贷款限额由35万元提高至40万元,双缴存职工家庭最高贷款限额由40万元提高至45万元	公积金贷款提额
2/22	荆门京山	2022年1月1日至6月30日购房给予2万元/户补贴;2022年7月1日至2022年12月31日给予1.5万元/户补贴;博士/硕士/本科/专科毕业生分别一次给予10/6/4/2万元购房补贴	购房补贴
2/22	龙岩	新罗区、漳平市、上杭县、连城、长汀县、武平县购房的最高公积金贷款额度提升5万元	公积金贷款提额
2/21	湖州南浔	A-E类人才分别给予50-300万元房票奖励、专科到博士人才给予3-50万元房票奖励、副高以上专业人才给予28-50万元房票奖励、高技能人才给予7-29万元房票奖励	购房补贴
2/18	南宁	二套房首付比例下调为不得低于住房价值的30%(原为40%)	下调公积金首付比例
2/17	吉林市	农民和大学生市内购买唯一非别墅住房,90平及以下/90平以上分别补贴0.6/1万元每套	购房补贴
2/17	浙江	除了杭州市区,全面放开专科以上学历毕业生的落户限制,杭州的落户条件为本科以上学历;高校毕业生到浙江工作,可以享受2万到40万不等的生活补贴或购房租房补贴	落户放松 购房补贴

2/17	延边延吉	农民购买家庭唯一住房的,享受契税全额补贴,符合相关条件的,房企可提供额外1-2个百分点的优惠;发放家电、装修材料等农民购房优惠券	购房补贴 契税补贴
2/15	保山	夫妻双方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度由40万元调整为60万元;单身缴存职工或夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度由25万元调整为40万元	公积金贷款提额
2/14	绍兴	引进的A—E类人才给予9-100万元安家补贴、35-500万元房票补贴;高层次人才在绍购买首套房的,可享受全额公积金贷款政策;高校毕业生可“零门槛”落户,先落户后就业	购房补贴 落户放松
2/11	太原	2022年拟给市本级财政发放户均5万元、县(市、区)根据实际再额外发放临时购房补贴	购房补贴
2/10	眉山青神	落户中心城区人才每人发放1000元落户奖励;人才在县内购房的最高可享20万购房补贴	购房补贴
2/10	汝州	2022年2月15日至3月25日缴纳市区境内商品房契税并按时申报,补贴契税总额20%	契税补贴
1/30	三明建宁	2022年3月31日止,在城区购买商品住房,90平以下/90-144平分别补贴0.5及1万元/套;一次性团购5套及以上的补贴2万/套;全日制专科及以上毕业生补贴3万元/套	购房补贴
1/29	福州	2022年2月1日开始,在福州市行政区域范围内购房的职工家庭,第二次申请纯住房公积金贷款的,首付款比例由60%下调至40%	下调公积金首付比例
1/28	岳阳	城区缴存公积金贷款额度上调为60万元;二套房公积金贷款首付比例下调为30%(原50%),贷款最高额度上调为购房价款70%(原50%),组合最高贷款额度为房价款60%	公积金贷款提额 且降低首付比例
1/28	襄阳	放宽存贷挂钩限制,增加贷款额度调节系数:最高贷款额度=借款人(含共同借款人)账户余额×(10+缴存年限)×调节系数,当本市公积金上季度末个贷率<85%时,调节系数为1.5	公积金贷款提额
1/28	云南省	提出鼓励各地积极出台吸引外地人口落户和安居的政策	落户放松
1/26	安徽省	引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季,通过分期免手续费、赠送抵扣券、降低首付比例、补贴置换等方式,扩大大宗商品消费。	下调公首付比例
1/24	内江资中	1月25日至5月31日,普通/二孩/三孩购房者购90方以下补贴6000/8000/10000元每套;90-140方补贴8000/10000/12000元每套;140方以上补贴10000/12000/14000元每套。	购房补贴
1/23	怀化靖州	2022年1月20日至2022年3月20日期间,购买“适用范围”内商品房的按契税金额的100%给予补贴;引进人才购房可申请300元/平方米的补贴	购房补贴
1/22	宜荆荆恩	宜昌、荆州、荆门、恩施四地住房公积金一体化,政策互认、信息互通、购房互贷、还贷互提、风控互助、业务互学	公积金互认
1/20	株洲	4月1日起,取消面积提取限制、支持省外购房提取、延长两项提取时限;支持生育政策、贷款额度提高20万、降低首付比例、推进异地贷款	公积金放松
1/18	自贡	既无住房公积金贷款记录又无尚未完清的住房商业贷款的购房者,调整为按首套房贷款政策执行,最低首付比例从40%降低到了20%	下调公积金首付比例
1/16	南宁	2022年3月1日起,首套房贷款额度提高10万元至70万元,二套房贷款额度提高10万元至60万元;调整贷款额度计算方式;取消房屋面积限制	公积金贷款提额
1/13	亳州谯城区	八类人才在该区购房的,高层次人才给予5万元、急需紧缺人才给予3万元住房购置补贴	购房补贴
1/12	北海	缴存职工家庭购买二套住房或申请二次住房公积金贷款的最低首付比例由60%降低至40%	下调公积金首付比例
1/12	肇庆	本科及以上、大专、中职技工院校毕业生分别给予2万、1.5万、1万元的一次性购房补贴	购房补贴
1/11	泸州	2021年8月24日至2023年8月23日期间,一、二、三类人才购首套房分别最高给予200、25、20万元/人的人才安居补助	购房补贴
1/10	湖州南浔区	符合条件的各类人才分别最高享受10万元-315万元的人才房票奖励	购房补贴
1/9	珠海高新区	顶尖人才免费入住200平方米人才住房,最高600万元住房补贴、80万元生活补贴、3.8万元租房补贴等“住房奖补”,6折租住人才安居住房,人才公寓申请入住“零等待	购房补贴
1/7	中山	有稳定就业,无住房,原需缴满5年社保现调整为3年	落户放松
1/7	赣州赣县区	区机关企事业单位硕士应届毕业生、非公企业本科应届生分别一次性补助2万、1万安家费	购房补贴
1/7	嘉兴	自2022年2月1日起,放宽租赁落户条件,落户条件由连续居住3年及以上调整为在嘉兴市范围内已连续居住1年及以上,且在现租赁商品住房连续居住满6个月及以上	落户放松
1/7	保定	中心城区购买家庭首套住房,博士、硕士、本科分别享受15万元、6万元、2万元购房补贴	购房补贴
1/5	合肥	落实差异化信贷政策,加大对无房户购买首套自主性住房的支持力度	购房补贴
1/5	淄博	全面放开购房落户、租房落户、投靠落户、就业落户、人才落户	自由落户
1/5	济南	自2022年1月1日起,济南取消住房公积金异地贷款户籍限制	公积金放松
1/5	玉林	2022年1月1日至12月31日期间购买90方(含)以下首套新房每套补贴6000元,90方以上补贴1万元;补贴购房所缴纳契税的50%;给予不超2万元的家电、家具建材消费优惠	购房补贴 契税补贴
1/3	马鞍山	高层次人才首次购买普通商品住房时,公积金贷款最高可贷60万元(原为50万)	公积金贷款提额

来源：各地政府、房管局、中泰证券研究所

投资建议

我们认为，当前总量数据没有出现实质性改善，调控政策仍以宽松节奏为主。同时，在疫情陆续出现好转，抑制企业推盘的不利因素逐渐消除的过程中，伴随政策的持续宽松，供需两端共同改善将逐步驱动房地产复苏。持续推荐三条主线：1) 前期利空出尽、受益于集中供地政策优化的困境反转企业：万科 A；2) 竞争格局持续改善下的龙头房企：绿城中国、保利发展；3) 高评级的稳健经营民企：滨江集团、旭辉控股集团。

风险提示事件

- **融资环境收紧超预期：**房地产行业属于资本密集型行业，融资环境超预期收紧将对房地产的增速及盈利能力产生负面冲击。融资总量的下降将导致开发商放慢拿地、推盘、销售、施工及竣工的经营速度，导致总体的增速下行。
- **疫情持续冲击房地产销售：**2022 年新冠疫情扩散，部分城市采取相对严格的封控措施。在目前行业下行压力并未完全消除，企业销售回款仍旧是重要现金流流入的情况下，房地产销售受阻将会进一步影响房企销售回款，进一步增加房地产企业的流动性压力。
- **土地市场出让规则变化：**销售、开工等测算，均基于土地市场供应能够充分满足开发商拿地需求。土地市场出让规则变化，如将影响报告中关于销售、拿地、开工、投资等方面的测算结果。
- **房地产销售政策变化：**房地产销售政策中，包括预售资金监管、预售要求等，对于开发商现金流周转效率影响显著。资金周转加速或减慢将显著影响行业现金使用效率，进而影响开工、销售、拿地等方面的测算结果。
- **地产调控政策变化：**报告主要假设建立在调控政策稳定的前提假设下，由于需求端变动受到房地产调控政策影响显著，政策变化将影响去化率假设，导致销售面积预测准确性下降。同时，进一步影响开工、施工及房地产开发投资的相关测算。
- **引用数据滞后或不及时：**报告引用的公开数据可能存在信息滞后或更新不及时，存在引用数据滞后导致对预测结果及分析结论的准确性产生影响。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司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任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。