



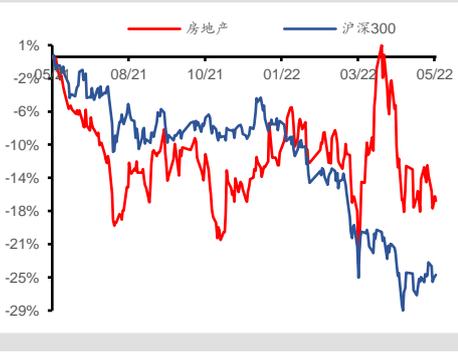
上海证券
SHANGHAI SECURITIES

增持（维持）

行业： 房地产
日期： 2022年5月30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：

- 《5年期LPR下调，30城销售略有改善》
——2022年05月23日
- 《增信工具助力三大示范民营房企再融资——民营房企信用风险缓释工具点评》
——2022年05月20日
- 《疫情扰动开工进程，基本面下行压力较大》
——2022年05月16日

供给侧优化明显，促进房地产投资健康发展

——《上海市加快经济恢复和重振行动方案》点评

■ 事件

5月29日，上海市人民政府发布《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，内容涵盖优化土地出让条件，促进房地产开发投资健康发展，加强城市更新规划编制、政策支持和要素保障，优化配置社区生活消费服务综合体等内容。

■ 主要观点

增加土地供应，分批缴纳土地款。优化土地出让条件，合理确定住宅用地起始价，受让人可以申请延期缴付或分期缴付土地出让价款；适当增加2022年度建设用地计划，支持保障各区重点产业项目用地需求。此举有望缓解房企拿地资金压力，为集中供地出地奠定基础。

推动房地产行业复工复产，优化配置社区生活消费服务综合体。推动房地产行业复工复产，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费可顺延3个月缴纳；抓紧规划建设一批城郊大仓基地，推动应急物资储备基地建设；加强社区、园区、楼宇等配套设施建设，包含智能箱和服务站等。此举有望保障新开工、竣工有序恢复，完善物业服务的硬件基础。

促进房地产开发投资健康发展，发挥不动产信托资金作用。促进房地产开发投资健康发展，进一步发挥基础设施不动产投资信托基金（REITs）作用，落实好“上海REITs20条”支持政策，推动更多符合条件的存量基础设施项目发行REITs，遴选保障性租赁住房项目等开展REITs试点，支持盘活存量资金用于新建项目。此举有望加速保障性租赁住房“十四五”期间建设推进，保障新市民住房需求。

加强城市更新规划编制、政策支持和要素保障。年内完成中心城区成片旧区改造，全面提速零星旧区改造，年内新启动8个以上城中村改造项目；中心城区旧区改造联动政策推广至五个新城，优化完善城中村改造政策；积极拓宽融资渠道，支持发行地方政府专项债券用于城市更新项目。此举有望优化城市面貌，完善五大新城规划布局。

■ 投资建议

随着因城施策进入深水区，多地出台楼市需求侧新政稳定市场预期，而随着预售资金监管、AMC入场救助、信用风险缓释工具等供给侧政策频出，能够稳定市场信心，促进销售市场逐步恢复。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，建议关注相关标的：如保利发展（600048.SH）、滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、信达地产（600657.SH）、绿城管理控股（9979.HK）、中原建业（9983.HK）。

■ 风险提示

房地产政策调控超预期；商品房销售不及预期。

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

股票投资评级：	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
行业投资评级：	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。