

房地产行业跟踪周报

多城房贷利率下调，60城新房成交环比回升 增持（维持）

2022年06月20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

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **本周（2022.6.11-2022.6.17，下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅-0.31%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.65%、+1.76%，超额收益分别为-1.96%、-2.07%。

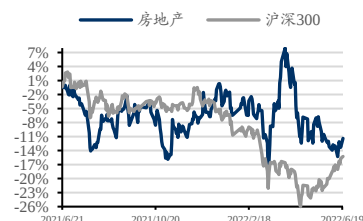
■ **房地产基本面与高频数据：（1）房产市场：** 本周60城新房成交面积515.9万平，环比+36.9%，同比-7.9%；2022年6月1日-6月17日累计成交1019.2万平，同比-36.6%。2022年累计成交8740.4万平，同比-47.3%；20城二手房成交面积155.9万平，环比+14.8%，同比+3.6%；2022年6月1日-6月17日累计成交339.1万平，同比-21.4%。2022年累计成交2620.7万平，同比-40.3%。16城新房累计库存10209.9万平，环比-0.2%，同比+9.6%。16城新房累计库存10218.9万平，环比基本持平，同比+8.5%。16城新房去化周期为16.9个月，环比变动-0.7个月，同比变动+9.0个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为17.6个月、15.8个月、28.7个月，环比分别变动-0.9个月、-0.5个月、-2.7个月。（2）**土地市场：** 本周（2022.6.13-2022.6.19）百城供应土地数量环比-61.0%，同比-49.8%；供应土地建面环比-55.9%，同比-31.0%。百城土地成交建筑面积环比-80.3%，同比-87.7%；成交楼面价环比-61.5%、同比-77.6%，溢价率环比-1.2pct，同比-1.0pct。

■ **重点政策：行业数据方面：** 国家统计局发布5月经济数据。5月商品房销售额环比增长近三成，市场边际改善。1-5月各项指标同比跌幅持续扩大表明房地产市场依旧处于筑底和调整阶段。但从单月看，5月单月出现年内首次环比增长。在稳经济大盘的框架下，央行超预期降息、地方放松限购限售、房企融资环境改善等系列政策松绑改善了市场预期、有效降低了购房成本。**地方政策方面：** 6月13日，南京继续放松限购，非南京户籍通过个人及单位补缴方式缴纳6个月社保，即可获得购房资格。4月27日政策中，补缴仍不在允许范围内，且此前为3年内在南京连续2年及以上缴纳社保或个税。此外，5月13日南京放宽了多孩家庭购房限制，允许二孩及以上家庭新增购一套房；4月12日，南京远郊板块六合区、溧水区取消限购。6月以来，南京连续释放的利好政策逐渐见效，新房、二手房成交量呈明显上升趋势，周度成交达近3个月峰值。**房贷利率方面：** 根据贝壳研究院数据，2022年6月103个城市首套房平均房贷利率环比回落49BP至4.42%，二套利率为5.09%，分别较上月回落49个、23个基点，再创2019年以来新低。**分线来看政策放松力度：** 本周新一线出台1例放松政策（限购1例），新一线城市出台3例放松政策（限购1例，下调公积金首付比例2例），三四线出台11例放松政策（调整首套房认定标准3例，下调公积金首付比例8例）。

■ **周观点：** 5月商品房销售额环比增长近三成，市场边际改善。6月以来，50余地出台了各类稳楼市政策，密集程度远超4、5月，需求旺盛的一二线明显回暖。随着供需两端政策加码放松，放松效应不断累积，居民购房信心逐渐回复，房企流动性风险和债务问题逐渐解决，6月单月销售和投資有望继续环比改善。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，流动性恶化超预期；疫情反复、发展超预期。

行业走势



相关研究

《多地出台公积金放松政策，居民中长期贷款边际改善》

2022-06-14

《强二线政策继续放松，5月销售环比回暖》

2022-06-06

《厦门等城市放松限购，上海调整土地竞拍规则》

2022-05-30

内容目录

2. 板块观点	4
3. 房地产基本面与高频数据	6
3.1. 房产市场情况.....	6
3.2. 土地市场情况.....	9
3.3. 房地产行业融资情况.....	10
4. 行业和公司动态跟踪	11
4.1. 行业政策跟踪.....	11
4.2. 板块上市公司重点公告梳理.....	15
5. 本周行情回顾	17
6. 投资建议	18
7. 风险提示	18

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.....	7
图 4:	20 城二手房成交面积.....	7
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.....	8
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:	REITs 周涨跌幅（%）.....	11
图 18:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）.....	17
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.6.17）.....	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.....	11
表 4:	本周地方重点政策汇总.....	12
表 5:	本周公司重点公告跟踪.....	15
表 6:	本周涨跌幅前五.....	17
表 7:	本周涨跌幅后五.....	17

2. 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，建议关注新大正、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。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，建议关注我爱我家。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2022.6.17)

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	12.21	1.31	1.26	1.33	10.19	10.59	9.92
600048.SH	保利地产	15.58	2.29	2.38	2.54	6.83	6.58	6.57
000002.SZ	万科 A	18.15	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	9.37
600383.SH	金地集团	11.74	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	5.51
601155.SH	新城控股	24.02	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	4.29
002244.SZ	滨江集团	7.69	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	6.49
2007.HK	碧桂园	4.31	1.55	0.53	0.84	4.89	12.94	4.35
0688.HK	中国海外发展	21.75	4.03	1.68	2.72	4.11	11.01	6.82
0884.HK	旭辉控股集团	3.07	0.94	0.44	0.64	4.42	10.70	4.07
1109.HK	华润置地	33	4.43	2.21	3.47	5.90	14.87	8.11
0960.HK	龙湖集团	31.9	3.47	1.94	3.20	7.64	18.96	8.49

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.6.17 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.85 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

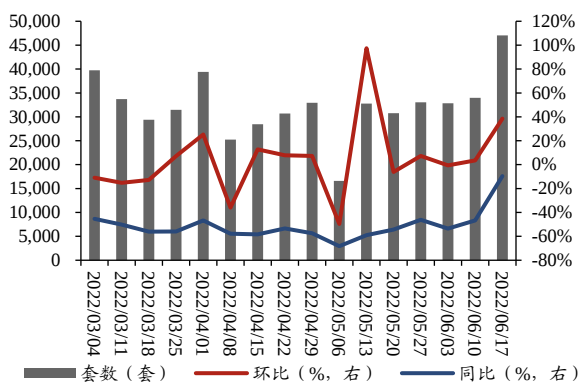
3. 房地产基本面与高频数据

3.1. 房地产市场情况

本周(2022.6.11-2022.6.17,下同)整体房地产新房、二手房销售较上周均有明显增长。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+78.1%、+17.9%、+127.7%、+31.1%。

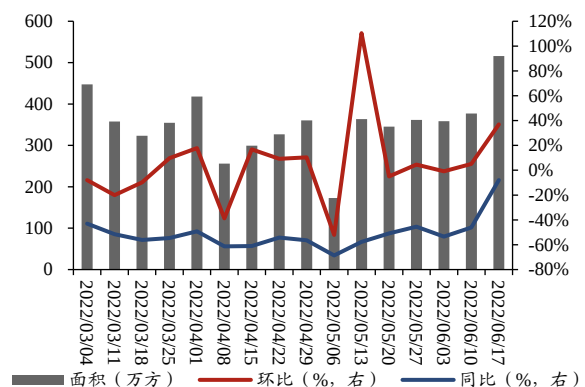
从新房成交看,60城新房成交面积515.9万平,环比+36.9%,同比-7.9%;2022年6月1日-6月17日累计成交1019.2万平,同比-36.6%。2022年累计成交8740.4万平,同比-47.3%。60城新房成交套数4.7万套,环比+38.5%,同比-9.6%;2022年6月1日-6月17日累计成交9.2万套,同比-37.1%;2022年累计成交79.9万套,同比-47.6%。

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

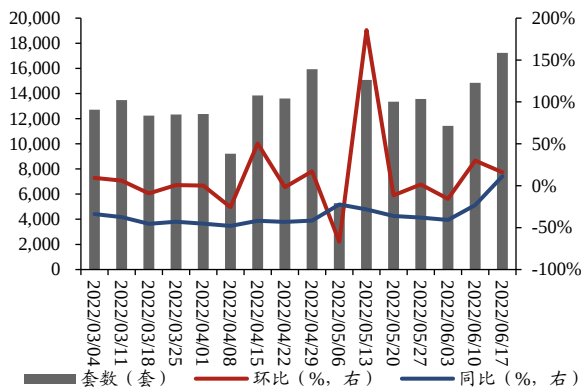


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

本周青岛、苏州两地销售大幅抬升。青岛新房成交面积77.7万方,环比+192.0%,同比+167.9%,苏州新房成交面积44.7万,环比+113.5%,同比+110.0%。剔除青岛、苏州,以及受疫情影响的北京、上海后,其余56城新房成交面积为336.5万方,环比+16.7%,同比-26.6%,仍有边际改善。

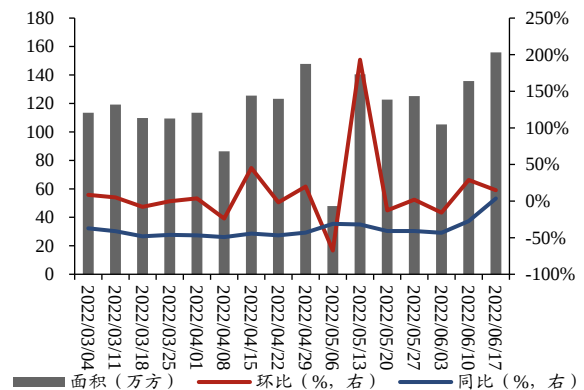
从二手房成交看,本周20城二手房成交面积155.9万平,环比+14.8%,同比+3.6%;2022年6月1日-6月17日累计成交339.1万平,同比-21.4%。2022年累计成交2620.7万平,同比-40.3%。20城二手房成交套数1.7万套,环比+16.1%,同比+11.2%;2022年6月1日-6月17日累计成交3.7万套,同比-16.3%;2022年累计成交28.6万套,同比-37.4%。

图3: 20城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

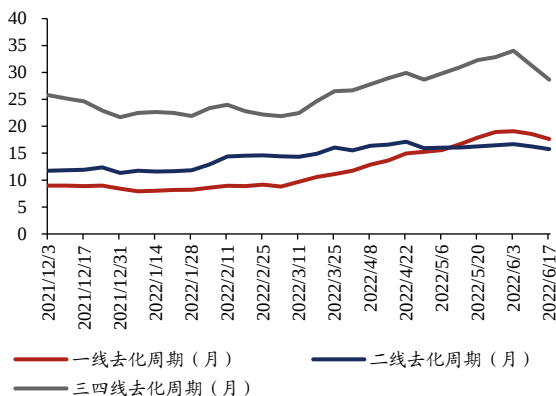
图4: 20城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

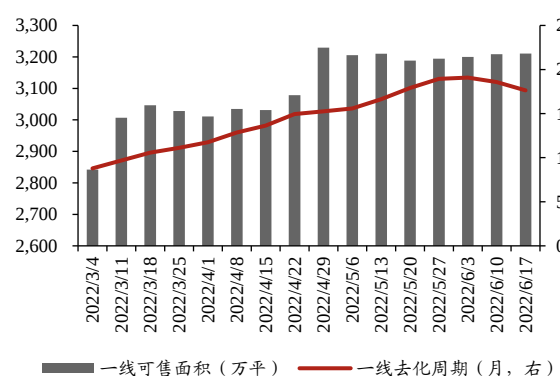
从库存和去化周期看, 16城新房累计库存 10218.9 万平, 环比基本持平, 同比+8.5%。
16城新房去化周期为 16.9 个月, 环比变动-0.7 个月, 同比变动+9.0 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 17.6 个月、15.8 个月、28.7 个月, 环比分别变动-0.9 个月、-0.5 个月、-2.7 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



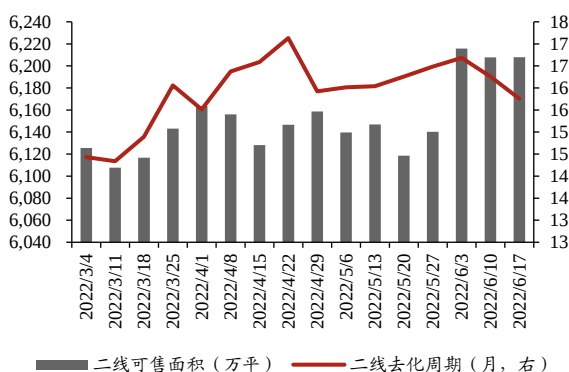
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



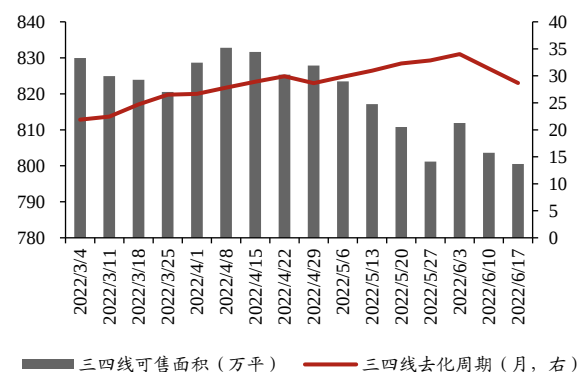
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



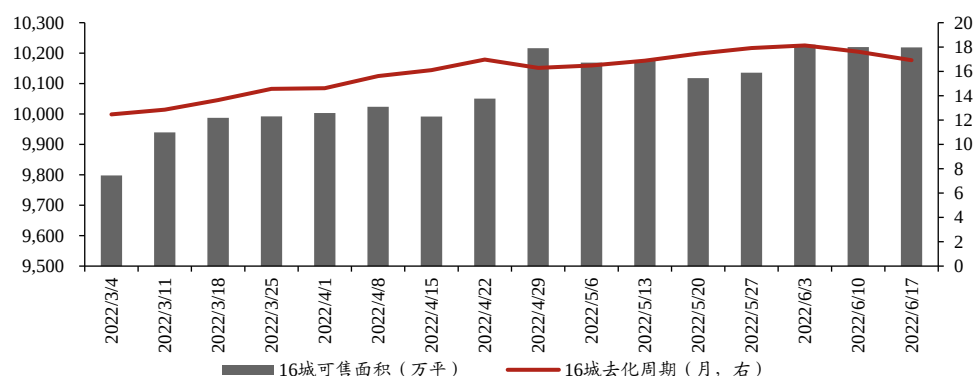
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	25.7	14.4	78.1%	41.8%	-22.3%	-25.4%	18.9	-1.2
	济南	26.6	24.1	10.4%	-3.2%	-15.5%	-31.4%	-	-
	青岛	77.7	26.6	192.0%	167.9%	53.5%	-26.1%	-	-
长三角	上海	31.3	26.5	17.9%	-7.0%	-38.2%	-40.9%	14.5	-1.4
	杭州	16.0	12.1	32.9%	-20.8%	-57.9%	-46.2%	4.4	0.0
	南京	16.8	20.4	-17.6%	-26.1%	-34.1%	-38.9%	13.7	-0.3
	苏州	44.7	21.0	113.5%	110.0%	4.0%	-30.4%	11.4	-2.2
	宁波	5.6	4.8	15.5%	-40.2%	-66.1%	-58.4%	14.8	1.0
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-76.0%	-	-
	连云港	18.7	11.3	65.5%	61.3%	-12.0%	-57.0%	-	-
	绍兴	1.7	1.5	15.6%	-76.9%	-50.2%	-63.4%	-	-
	镇江	11.6	10.3	13.0%	0.8%	-16.8%	-33.1%	-	-
	温州	7.0	7.0	0.3%	-41.7%	-63.3%	-61.2%	26.4	1.2
粤港澳	深圳	6.8	5.2	31.1%	26.3%	3.1%	-32.1%	11.2	1.0
	广州	29.8	13.1	127.7%	118.8%	42.4%	-46.2%	21.1	-1.5
	佛山	25.3	16.3	55.5%	67.5%	8.8%	-42.6%	-	-
	江门	4.4	2.2	98.1%	82.7%	2.7%	-21.7%	-	-
	惠州	4.7	3.0	58.8%	7.2%	-58.4%	-63.5%	-	-
中西部	武汉	24.6	19.3	27.9%	-39.7%	-56.1%	-51.0%	-	-
其他	福州	4.6	3.5	30.6%	-64.3%	-72.4%	-55.4%	27.1	-0.9
	厦门	0.0	4.7	-	-	-67.2%	-60.1%	19.9	1.7
	莆田	1.9	0.9	119.3%	-62.5%	-74.2%	-68.4%	38.7	-5.1

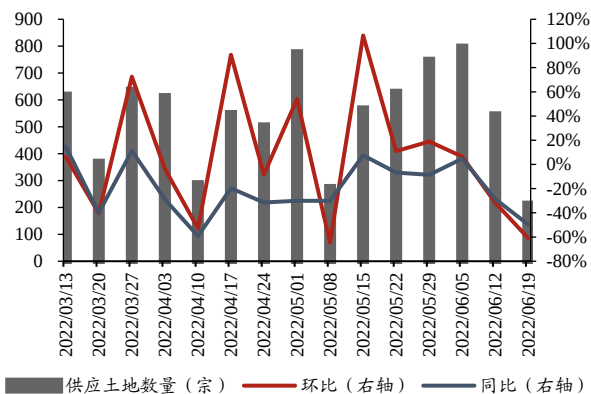
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

3.2. 土地市场情况

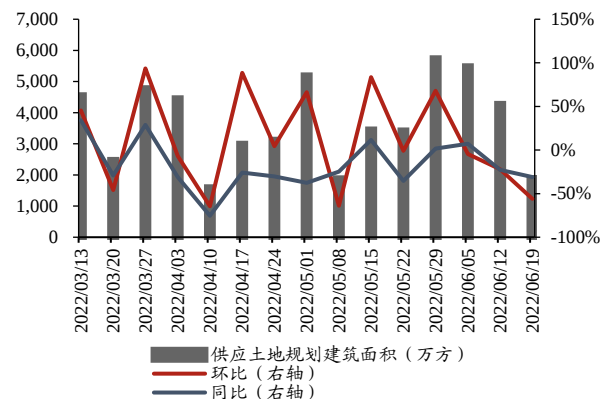
土地供应方面，本周（2022.6.13-2022.6.19，下同）百城供应土地数量为 212 宗，环比-61.0%，同比-49.8%，供应土地建筑面积为 1880.2 万平方米，环比-55.9%，同比-31.0%。本年累计供应土地数量为 12460 宗，同比-23.7%。本年累计供应土地建筑面积为 82470 万方，同比-23.2%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

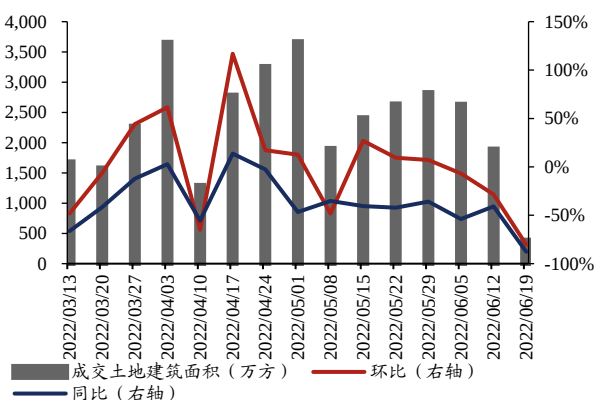
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

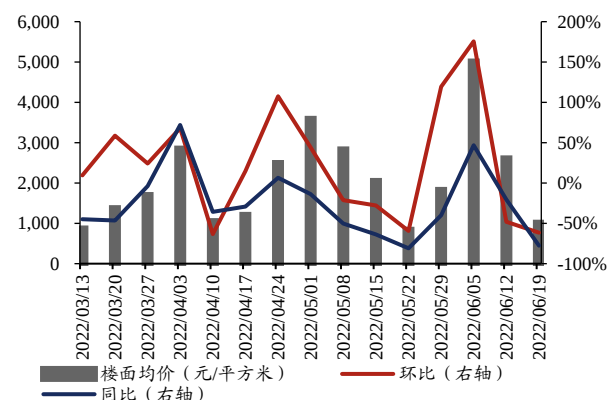
土地成交方面，本周百城土地成交建筑面积 369.0 万方，环比-80.3%，同比-87.7%；成交楼面价 998 元/平，环比-61.5%、同比-77.6%；土地溢价率 7.0%，环比-1.2pct，同比-1.0pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为 59503 万平米，同比-37.5%。累计成交楼面价为 1904 元/平，同比-33.4%，累计成交土地溢价率为 3.7%，同比-12.6pct。

图12：百城土地成交建筑面积



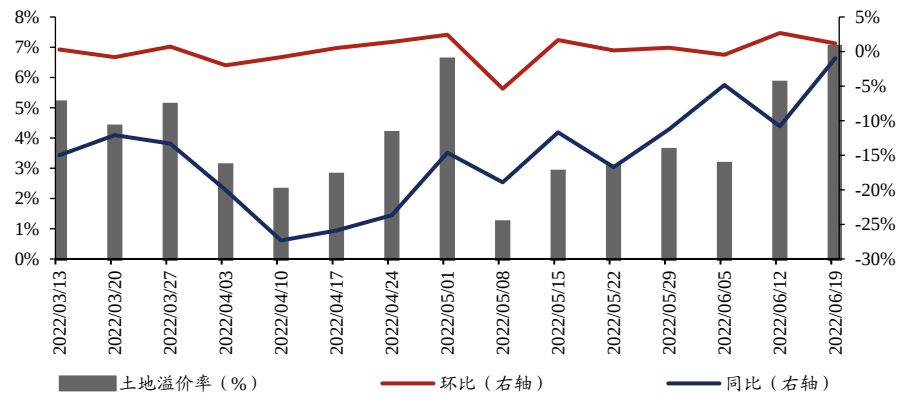
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



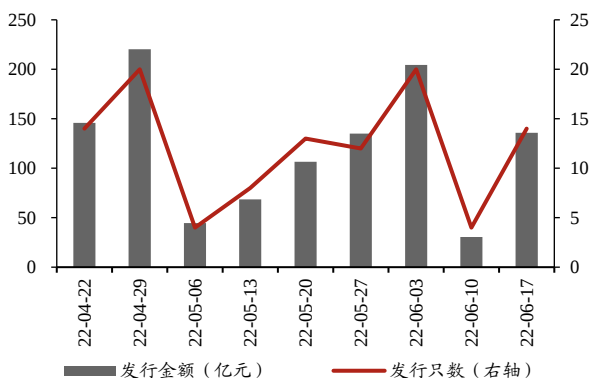
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3.3. 房地产行业融资情况

本周(2022.6.11-2022.6.17, 下同)房地产行业境内信用债发行规模较上周有所下滑, “22 铁建房产 MTN001” 发行规模最高, 为 20 亿元。5 月房企境内信用债总体表现较 2021 年同期有所增长。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。

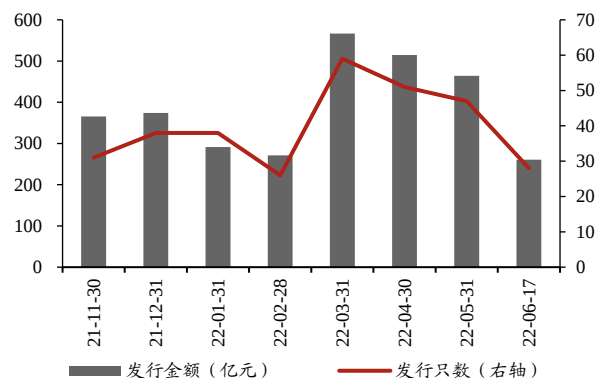
境内信用债发行方面, 本周房地产企业发行信用债合计 14 支, 发行金额合计 135.8 亿元, 环比+345.3%, 同比+55.2%; 2022 年 6 月 1 日-6 月 17 日房地产企业合计发行信用债 28 支, 合计发行金额 260.9 亿元; 2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 249 支, 合计发行金额 2368.8 亿元, 同比-27.8%。

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)

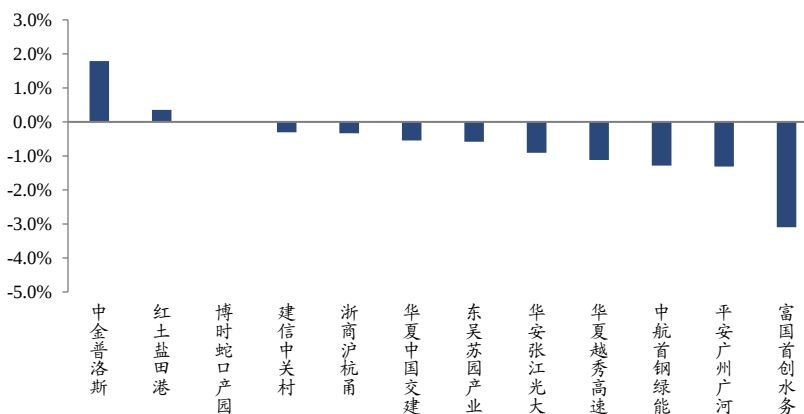


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

6 月 17 日, 国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额发

售公告及招募说明书发布。发售基金简称“国金中国铁建高速 REIT”，代码 508008，运作方式为契约型封闭式，存续期限 40 年，认购价格 9.586 元/份，预计募集资金总额为 47.93 亿元。该基金初始战略配售基金份额数量为 3.75 亿份，占发售份额总数的比例为 75%。网下发售的初始基金份额数量为 0.875 亿份，占发售份额总数的比例为 17.5%，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的 70%。网下投资者认购时间为 2022 年 6 月 21 日-6 月 22 日。

图17: REITs 周涨跌幅 (%)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业和公司动态跟踪

4.1. 行业政策跟踪

本周国家统计局发布 5 月经济数据。5 月商品房销售额环比增长近三成，市场边际改善。1-5 月各项指标同比跌幅持续扩大表明房地产市场依旧处于筑底和调整阶段。但从单月看，5 月单月出现年内首次环比增长。在稳经济大盘的框架下，央行超预期降息、地方放松限购限售、房企融资环境改善等系列政策松绑改善了市场预期、有效降低了购房成本。5 月商品房和商品住宅销售面积环比增长 25.8%、23.8%，销售额分别环比增长 29.7%、26.4%，商品房开发投资额和新开工面积分别环比增长 14%、20%，房企购地面积环比增长 45.9%，市场边际改善。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/6/18	国家统计局	发布 2022 年 5 月经济数据。5 月商品房和商品住宅销售面积环比增长 25.8%、23.8%，销售额分别环比增长 29.7%、26.4%，商品房开发投资额和新开工面积分别环比增长 14%、20%，房企购地面积环比增长 45.9%

数据来源: 中国政府网, 东吴证券研究所

地方政策方面，6 月 13 日，南京继续放松限购，非南京户籍通过个人及单位补缴方

式缴纳 6 个月社保,即可获得购房资格。4 月 27 日政策中,补缴仍不在允许范围内,且此前为 3 年内在南京连续 2 年及以上缴纳社保或个税。此外,5 月 13 日南京放宽了多孩家庭购房限制,允许二孩及以上家庭新增购一套房;4 月 12 日,南京远郊板块六合区、溧水区取消限购。

近 10 年南京年均流入人口 13.1 万人,全国排 25 名;套户比 1.02,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,南京楼市从 2021 年下半年开始持续走冷。2022 年初受疫情反复、开盘延迟影响,南京楼市在低位徘徊,但经历了连续 3 个月的持续下行,5 月商品房成交面积环比转正,去化周期 13 个月,在二线城市中处于中等水平。6 月以来,南京连续释放的利好政策逐渐见效,新房、二手房成交量呈明显上升趋势,周度成交达近 3 个月峰值。

此外,近期新疆、青海西宁、安徽蚌埠、江西九江、江西宜春、江苏苏州、天津、河南郑州、山东青岛、山东济南、内蒙古呼和浩特、河北唐山、江苏南通、广东惠州等地首套房贷利率降至 4.25%。根据贝壳研究院数据,2022 年 6 月 103 个城市首套房平均房贷利率环比回落 49BP 至 4.42%,二套利率为 5.09%,分别较上月回落 49 个、23 个基点,再创 2019 年以来新低。分线来看政策放松力度:本周新一线出台 1 例放松政策(限购 1 例),新一线城市出台 3 例放松政策(限购 1 例,下调公积金首付比例 2 例),三四线出台 11 例放松政策(调整首套房认定标准 3 例,下调公积金首付比例 8 例)。

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
2022/6/13	广东省	首付比例	--	3	广东湛江、阳江、肇庆、茂名:首套商业性个人住房贷款最低首付款比例下调至 20%。
2022/6/13	汕尾市	首付比例、人才补贴、公积金政策	三四线	3	普通住房商业个人贷款首套首付不低于 25%,贷款未结清二套首付不低于 30%;首次公积金贷款购买一手房首付比例最低 20%,二次最低 30%,公积金购买认定为装配式建筑的商品房贷款额度可上浮 20%;进行人才补贴,一至四类人才公积金贷款额度可享受现行上限的 4 倍、3 倍、2 倍、1.5 倍。
2022/6/13	襄阳市	限贷政策、公积金政策、契税补贴、人才补贴	三四线	4	套数认定“认贷不认房”,无公积金贷款记录和未结清商业贷款的适用首套房贷款政策,有一笔已结清公积金贷款记录或未结清商业贷款的适用二套房政策;公积金贷款最高额度提升至 70 万元;首套房首付比例下调为不低于 20%,二套房下调为不低于 30%;购买现房作为首套房并缴纳契税的补贴 2 万元;返襄就业创业人才购现房按类别享受 15 万、12 万、8 万、6 万不等的一次性首付款补贴券。
2022/6/13	南京市	限购政策	新一线	4	非户籍人员提供 6 个月社保可开购房证明,征缴方式不作区分。

2022/6/13	盐城市	人才补贴、契税补贴、土地出让金政策	三四线	2	市区就业创业人员缴纳社保 1 月以上, 购买新建商品住房补贴网签合同总价的 1.5%, 最高不超过 3 万元; 出售原有住房购买新住房的, 按缴纳契税较少的进行补贴, 最高不超过 3 万元; 新出让土地出让金缴款期限可适当延长, 一月内缴纳 50%, 余款可在合同签订后 12 个月内缴清。
2022/6/13	广州市	限购政策	一线	3	外地人在广州买房, 缴纳五年社保或个税允许中间累计断缴 3 个月。
2022/6/13	合肥市	公积金政策	新一线	3	首房公积金最高贷款额度单方提至 55 万元, 双方提至 65 万元; 公积金贷款购买二手房, 房龄不超过 20 年的贷款期限最长 30 年, 贷款期限加房龄最长不超过 40 年。
2022/6/13	呼和浩特市	租房补贴	三四线	2	市区无房职工租赁商品房公积金提取额度提至 12000 元/人/年, 市属旗县提取额度提至 6000 元/人/年。
2022/6/14	福建省	公积金政策	--	3	二次申请公积金购房首付比例降至 30%; 二孩或三孩家庭公积金贷款额度适当提高; 各地可根据情况提高公积金租房提取额度。
2022/6/14	乌鲁木齐市	公积金政策	三四线	3	住房公积金最高贷款额度升至 80 万元, 借款人贷款额度计算倍数提高至公积金账户余额的 15 倍; 二手房公积金贷款首付比例降至 20%。
2022/6/14	温州市	住房贷款	二线	4	发布“安居贷”, 首套住房按揭前三年可只还息缓付本金。
2022/6/14	濮阳市	限贷政策、首付比例、贷款利率、公积金政策、契税补贴	三四线	4	“认贷不认房”, 已有 1 套住房并结清贷款的家庭再次购房执行首套房贷款政策; 首房商业贷款首付比例最低 20%, 执行全省最低利率; 市区公积金最高贷款额度升至 60 万元, 各县升至 50 万元, 高层次人才在此基础上增加 10 万元; 首房首次申请公积金贷款最低首付比例降至 20%, 二套房比例降至 30%, 月还款额上限升至家庭月收入的 60%; 市区购房补贴契税地方留成的 20%。
2022/6/14	多地	贷款利率	--	4	新疆、青海西宁、安徽蚌埠、江西九江、江西宜春、江苏苏州、天津、河南郑州、山东青岛、山东济南、内蒙古呼和浩特、河北唐山、江苏南通、广东惠州等地首套房贷利率降至 4.25%。
2022/6/15	青岛市	公积金政策	新一线	3	提高首房公积金最高贷款额度, 单方额度 50 万元, 双方额度 80 万元; 二套房公积金贷款最高额度保持不变。
2022/6/15	漳州市	购房补贴	三四线	2	首次在诏安县范围内购买 144 平方米及以下商品房新房的购房者, 县财政按 160 元/平方米的标准给予补贴。
2022/6/15	郑州市	贷款利率、首付比例	新一线	4	推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行 4.25% 的下限标准, 促进二套房首付比例降至 40%。
2022/6/15	重庆市	首付比例、贷款利率、限贷政策	新一线	4	首房公积金贷款首付比例最低 20%, 二套房最低 40%, 利率不低于同期首房利率的 1.1 倍; 支持置换贷款; 双方单笔公积金贷款最高额度提至 80 万元。公积金缴存家庭有 2 套以上住房或 2 次以上住房贷款记录, 出售现有住房后最多有 1 套住房, 且最多有一笔未结清商业住房贷款的, 再次购房可按二套房政策申请公积金贷款。

2022/6/15	杭州市	公积金政策	新一线	3	职工家庭无房且无贷的，首次购房公积金最高贷款限额标准上浮 20%；其中杭州市区单方最高贷款额度提至 60 万元，双方额度提至 120 万元，桐庐县、淳安县、建德市根据当地最高贷款限额标准调整。
2022/6/16	深圳市	公积金政策	一线	2	深圳：个体户、灵活就业、港澳台及外籍等均可缴存公积金；单位缓缴或者按照降低后的缴存比例缴存住房公积金的期限自公积金中心核准之日的次月起算，最长不得超过 24 个月。
2022/6/16	多地	异地租赁	--	2	上海市青浦区、江苏省苏州市吴江区、浙江省嘉兴市嘉善县三城市试点异地租赁提取，一体化示范区异地租赁提取方式和额度参照缴存城市提取方式和额度执行。
2022/6/16	青岛市	集中供地	新一线	--	青岛二批集中供地：共集中出让 27 宗土地，上午 2 宗熔断，下午 22 宗均底价成交。
2022/6/16	重庆市	集中供地	新一线	--	重庆第二批集中供地挂牌 12 宗涉宅地，总起价约 136 亿元。
2022/6/16	广州市	集中供地	一线	--	广州二批集中供地：14 宗地块总起价 253 亿，7 月 18 日限时竞价。
2022/6/16	福州市	人才补贴	二线	2	福州：毕业三年内在榕求职高校外地生源可申请免费住宿一年。
2022/6/17	内江市	首付比例	三四线	3	四川内江：使用住房公积金购买首套房，最低首付比例 20%，二套最低 40%；二孩、三孩家庭购买新建商品房每套最高补贴 2.4 万元，二套首付最低比例降至 20%。
2022/6/17	郑州航空港区	人才补贴、首付比例	--	3	郑州航空港区：首套房最低首付比例为 20%，一套住房且未结清贷款再次贷款购房者最低首付比例为 30%，高层次人才首次购买新房最高补贴 300 万。
2022/6/17	鄂州市	购房补贴、土地出让金政策、公积金政策	三四线	3	湖北鄂州：购房补贴最高至 11 万，购买首套新房并首次申请公积金贷款额度提高至 60 万，一套住房且已结清贷款再次贷款购房者执行首套房贷款政策；土地竞买保证金最低比例下调至土地出让起始价的 20%。
2022/6/17	孝感市	租房补贴	三四线	2	湖北孝感：租房居住职工可提取最高 1.2 万元公积金支付房租。
2022/6/17	宿迁市	集中供地	三四线	--	宿迁底价 49.04 亿元成交 9 宗涉宅地，宿迁城投揽下 5 宗地块。
2022/6/17	合肥市	综合调控	新一线	3	合肥出台 34 条新政稳经济，加大房地产开发贷款投放。
2022/6/17	青岛市	集中供地	新一线	--	青岛二批集中供地：竞品质地块花落华润、青铁，成交总价 14.9 亿元。
2022/6/17	北京市	数据统计	一线	--	北京统计局：1-5 月全市商品房销售面积同比下降 16.8%，住宅下降 27.6%。
2022/6/20	多地	房贷利率	--	4	2022 年 6 月 103 个城市首套房平均房贷利率环比回落 49BP 至 4.42%，二套利率为 5.09%，分别较上月回落 49 个、23 个基点，再创 2019 年以来新低。

数据来源：地方政府网，澎湃新闻网，观点地产网，财联社，贝壳研究院，东吴证券研究所

4.2. 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
2022/6/13	香江控股	关于控股股东股份解除质押的公告	本次解除质押股份为 5.60 亿股, 占公司总股本比例为 16.49%。
2022/6/13	合肥城建	关于为控股孙公司提供担保的公告	公司控股孙公司庐阳工投拟与银行签订人民币 4,900 万元的贷款合同, 公司为上述贷款提供连带责任保证担保, 庐阳工投参股股东庐阳建投以其持有的 23.6408% 庐阳工投股权向公司提供反担保。
2022/6/13	新潮中宝	控股股东股份解除质押公告	本次解除质押股份为 1.10 亿股, 占公司总股本比例为 3.95%。
2022/6/13	华夏幸福	关于控股股东集中竞价被动减持股份进展公告	截至 2022 年 6 月 13 日, 计划减持时间已过半, 金融机构累计处置华夏控股股份 3158.92 万股, 处置华夏控股持有的公司股票累计达公司总股本的 0.81%。
2022/6/13	荣盛发展	关于为下属公司融资提供担保的公告	为了促进业务发展, 荣盛发展全资子公司南京荣盛置业与民生银行南京分行合作业务 9.99 亿元, 由公司控股子公司徐州荣凯提供全额连带责任保证担保, 上述保证担保总额不超过 11.00 亿元, 担保期限不超过 48 个月。
2022/6/13	中南建设	关于控股股东股份解除质押的公告	本次解除质押股份为 9000 万股, 占公司总股本比例为 2.35%。
2022/6/13	金科股份	关于公司部分董监高及核心骨干增持公司股份计划的公告	本次增持金额合计人民币不低于 500 万元, 且不超过 1,000 万元。
2022/6/14	招商蛇口	关于招为投资以集中竞价方式减持股份计划的提示性公告	招商局蛇口工业区控股股份有限公司收到本公司股东招为投资《关于减持招商局蛇口工业区控股股份有限公司股份计划的告知函》, 招为投资拟在本计划公告之日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价交易方式减持本公司股份不超过 756.39 万股。
2022/6/14	新大正	2022 年限制性股票激励计划首次授予登记完成的公告	2022 年 6 月 16 日首次授予的限制性股票登记数量为 31.6 万股, 授予价格为 11.63 元/股, 登记人数为 15 人。
2022/6/14	大悦城	关于控股子公司为其全资子公司佑城有限公司提供担保的公告	大悦城控股集团股份有限公司控股子公司立运有限公司、佑城有限公司, 立运全资子公司)与星展银行(中国)有限公司香港分行、信银国际于近日签订《贷款协议》, 佑城作为债务人向星展银行以及信银国际申请 3 亿美元等值的定期贷款额度, 用于一般公司用途等合同约定的用途。
2022/6/14	金科股份	关于关于公司股东所持部分股份质押的公告	累积质押合计 11.00 亿股, 占公司总股本比例的 20.61%。
2022/6/14	南山控股	关于对外担保的进展公告	南山控股之控股子公司宝湾物流与建设银行金河支行签署《保证合同》, 约定宝湾物流为其全资下属公司青白江供应链向建设银行金河支行申请的 3.00 亿元授信额度提供连带责任担保。
2022/6/14	我爱我家	关于公司控股股东所持部分股份质押的公告	累积质押合计 3.79 亿股, 占公司总股本比例的 16.07%。

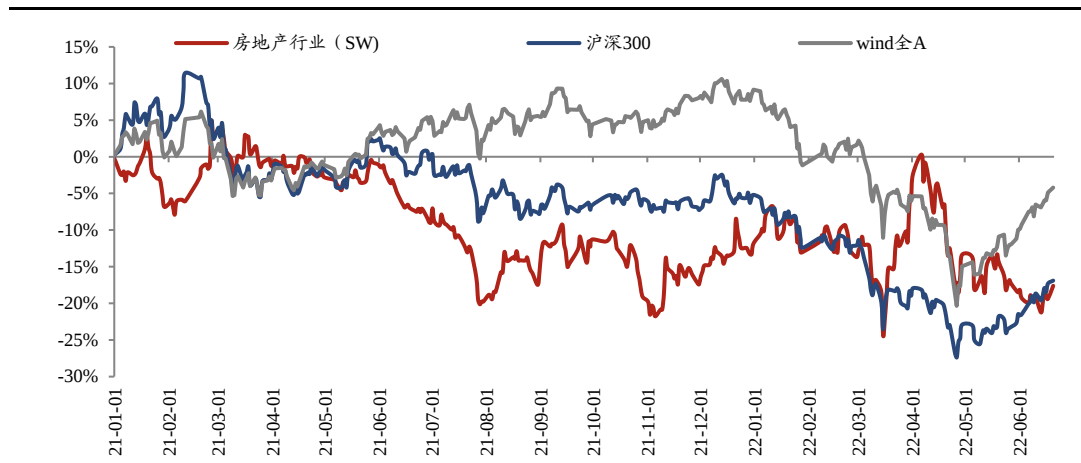
2022/6/15	大名城	关于为子公司提供担保的进展情况公告	大名城全资子公司名城福建，因生产经营所需，向建行福建自贸试验区福州片区分行申请固定资产贷款人民币 3 亿元。为保障相关协议项下义务和责任的履行，公司和全资子公司大名城（福清）房地产开发有限公司作为保证人，提供最高额的连带责任保证担保。
2022/6/15	新城控股	关于公司控股股东部分股份解质的公告	本次质押解除后，股东富城发展持有股份累计质押数量为 2.37 亿股，占公司总股本的 2.08%。
2022/6/15	碧桂园	以现金要约购买其任何及全部于 2022 年到期的尚未赎回 4.75% 优先票据的公告	根据票据承担的责任，本金总额为 6.83 亿的票据仍未赎回，将以现金要约购买其任何及全部于 2022 年到期的尚未赎回 4.75% 优先票据。
2022/6/15	大悦城	关于为全资子公司中粮地产发展（深圳）有限公司提供担保的公告	大悦城全资子公司深圳发展与广发银行签订了固定资产项目贷款合同，深圳发展向广发银行申请人民币 20 亿元借款，用于深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目建设。公司与广发银行签订了最高额保证合同，公司为深圳发展在贷款合同项下最高本金余额不超过 20 亿元贷款提供连带责任保证担保。
2022/6/15	中南建设	关于控股股东部分股份质押的公告	合计累积质押股份 16.65 亿，占公司持股比例的 45.53%。
2022/6/16	中新集团	关于向专业投资者公开发行创新创业公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会注册批复的公告	同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元创新创业公司债券的注册申请。
2022/6/16	招商积余	关于拟收购新中物业(中国)有限公司 67% 股权的自愿性信息披露公告	拟以 5.36 亿元收购新中物业 67% 股权。
2022/6/16	华夏幸福	关于控股股东集中竞价被动减持股份进展公告	截至 2022 年 6 月 16 日，金融机构累计处置华夏控股股份 4159.59 万股，占比 1.06%。其中，占比 0.81% 的被动减持股份之前已披露。
2022/6/17	苏宁环球	苏宁环球股份有限公司关于大股东减持股份比例达到 1% 的公告	控股股东苏宁环球集团减持 3,354.6363 万股，减持比例 1.11%。
2022/6/17	北辰实业	关于首都会展(集团)有限公司收购股权暨关联交易的公告	本公司之控股子公司首都会展集团以 1.12 亿元收购本公司之控股股东北辰集团的全资子公司北京国展 100% 的股权。
2022/6/17	保利发展	2022 年度第三期中期票据发行结果公告	品种一发行期限 3 年，发行规模 15 亿元，发行利率 2.95%；品种二发行期限 5 年，发行规模 10 亿元，发行利率 3.38%。
2022/6/17	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)发行公告、更名公告、信用评级报告、募集说明书	债券信用等级 AAA，发行规模不超过 18 亿元。其中，品种一发行期限 3 年，票面利率预设区间 2.50%-3.50%；品种二发行期限 5 年，票面利率预设区间 3.00%-4.00%。

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 本周行情回顾

本周房地产板块（SW）涨跌幅-0.31%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.65%，+1.76%，超额收益分别为-1.96%、-2.07%。

图18: 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，*ST 绿景、*ST 中房、卧龙地产、京基智农、西藏城投位列涨跌幅前五；南国置业、万通发展、铁岭新城、广汇物流位列涨跌幅后五。

表6: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-06-17 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000502.SZ	*ST 绿景	0.68	30.77	29.01	-88.36
600890.SH	*ST 中房	0.36	20.00	18.24	-84.75
600173.SH	卧龙地产	6.12	19.77	18.00	0.29
000048.SZ	京基智农	18.96	10.04	8.28	16.33
600773.SH	西藏城投	18.94	8.73	6.96	-29.33

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	2022-06-17 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
002305.SZ	南国置业	2.77	-7.05	-8.81	34.47
600246.SH	万通发展	9.70	-8.23	-9.99	-7.62
000809.SZ	铁岭新城	2.56	-10.18	-11.94	-25.15

600603.SH	广汇物流	5.91	-11.66	-13.42	50.38
000909.SZ	数源科技	10.66	-29.22	-30.98	34.09

数据来源：Wind，东吴证券研究所

6. 投资建议

5月商品房销售额环比增长近三成，市场边际改善。6月以来，50余地出台了各类稳楼市政策，密集程度远超4、5月，需求旺盛的一二线明显回暖。随着供需两端政策加码放松，放松效应不断累积，居民购房信心逐渐回复，房企流动性风险和债务问题逐渐解决，6月单月销售和投資有望继续环比改善。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。

7. 风险提示

- （1）房地产调控政策放宽不及预期；
- （2）行业下行持续，销售不及预期；
- （3）行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；
- （4）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>