

内地房地产周度观察

地方两会聚焦稳增长，行业良性循环保民生

稳增长为多省 2022 年工作重心，全国 GDP 增速目标或将定于 5%-5.5%。近期，31 省地方两会已召开完毕。2022 年，稳增长为众多省份 2022 年的工作重心：近四成省份将稳增长列为首要工作任务（12 个，较 2021 年增加 7 个），27 省提出的 2022 年 GDP 增速目标高于过去两年平均增速。从各地的 GDP 增速目标情况来看，2022 年全国 GDP 预期目标或将定于 5%-5.5%：1) 从经济体量较大省份的目标来看，2021 年 GDP 总量前三位的广东、江苏、山东三省设立的 2022 年 GDP 目标增速均为 5.5%，2018 年来上述三省的目标通常较全国水平高出 0-0.5pct；2) 根据各地 GDP 增速目标推算，2022 年各省 GDP 增速目标加权平均值约 6.1%、2018-2021 年各省 GDP 增速目标的加权平均值高于全国预期目标约 0.7-1.0pct，据此推算全国目标或将为 5.1%-5.4%。

投资将成稳增长重要路径，各地消费预期相对谨慎。1) 投资：稳增长重要路径，基建或成重要抓手。在披露了近两年固投目标增速的 16 省中，9 省 2022 年的固投目标增速大于等于 2021 年增速。项目层面，“适度超前进行基础设施建设”方向下，各省均在投资相关表述中以较大篇幅提及基建，并以交通、水利、市政等传统基建为主；新基建方面以 5G 相关项目为主，同时“东数西算”导向下北京及上海等发达地区更聚焦算力平台、中西部多省份则更聚焦数据中心建设。2) 消费：预期相对谨慎，政策聚焦拓宽场景、支持绿色品类。在披露了近两年社零目标增速的 14 省中，10 省下调了 2022 年社零目标增速。在相对谨慎的消费预期下，各省政策以拓宽消费场景（适应业态变化、建设各类商圈）和支持绿色品类（15 省提及新能源车、12 省提及绿色家电下乡）等措施为主，与此前顶层对中小城市商圈建设和绿色消费的支持态度相一致。

多地支持商品房市场满足购房者合理住房需求，保障性租赁住房建设将迎高峰。在 2021 年中以来土地市场偏冷、销售压力增大的环境下，与 2021 年侧重于增加土地供给和保障房体系建设的表述相比，2022 年多省新增了对商品房市场满足购房者合理住房需求的支持，政策环境边际改善或有望带动行业基本面逐步回稳、促进行业良性循环。住房保障方面，多省两会提出年内保障性租赁住房筹集套数的量化目标，一定程度上反映出省级政府对保障性租赁住房建设的重视（可能在后续反映于建设用地支持、REITs 等融资渠道支持等方面），有望稳步解决部分人群阶段性的住房问题、同时对当期投资起到拉动作用。

地方重视行业风险防控，区域发展战略呈现差异。在房地产行业出险企业仍继续增多的环境下，福建、江苏、广东等省份均于政府工作报告中新增行业风险防控等表述；尽管行业及房企基本面的改善取决于诸多因素，但地方政府相对积极的态度或有望加快土地供给安排及房企预售资金监管等方面的政策调整、推动部分房企的风险处置进度。另外，区域发展战略亦为部分省份的重点任务、各地战略呈现差异：上海强调引领作用，作为长三角核心城市有望率先迈入产业再聚集及转型升级阶段；京津冀、粤港澳、成渝城市群省份更强调区域协同，重点卫星城市仍有望迎来发展良机；贵州、云南、西藏等中西部地区以提升省会首位度为主，相应省会城市中长期的购房需求或仍具支撑。

风险提示：调控政策及疫情防控存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com



目录

1. 经济发展：地方聚焦稳增长，基建投资或发力.....	3
2. 房地产：满足合理购房需求，地方重视风险防控.....	8

图表目录

图 1：27 个省级行政区 2022 年 GDP 目标增速高于过去两年平均增速.....	4
图 2：2022 年全国 GDP 预期目标或将定于 5%-5.5%.....	4
图 3：我国 GDP 同比增速通常略高于预期目标.....	4
图 4：已披露固投目标增速的 16 省中，9 省 22 年增速大于等于 21 年.....	5
图 5：已披露社零目标增速的 14 省中，10 省 22 年增速低于 21 年.....	7
表 1：2022 年近四成省级行政区将稳增长列为首要工作任务.....	3
表 2：传统基建为各省投资的重要抓手，中西部省份更多提及新基建.....	5
表 3：促销费渠道多涉及消费业态及下沉市场，主要品类包含新能源车、绿色家电及建材下乡.....	7
表 4：2022 年多省将支持商品房市场满足合理购房需求列入工作重点.....	9
表 5：我国住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体.....	10
表 6：多省 2022 年两会中明确保障性租赁住房筹集目标.....	10
表 7：多省 2022 年政府工作报告中新提及房地产风险防控.....	11
表 8：2022 年 7 个省级行政区将区域发展战略列为首要目标.....	12
表 9：部分中西部省份省会首位度或有望进一步提升.....	12



1. 经济发展：地方聚焦稳增长，基建投资或发力

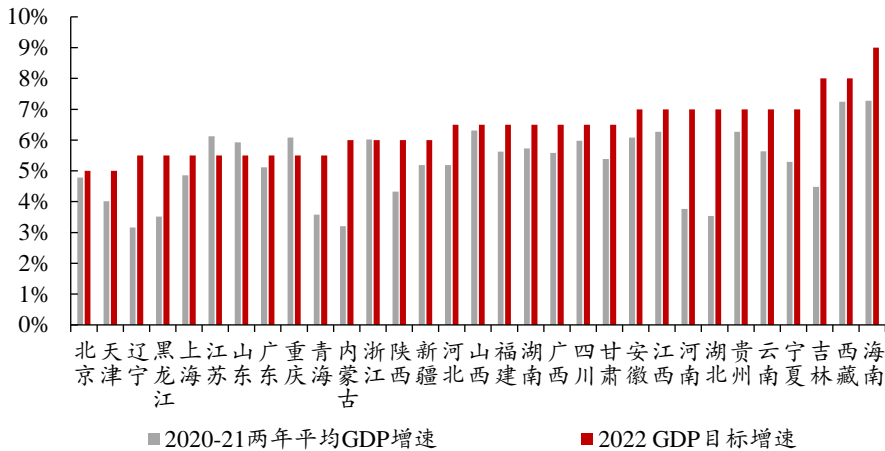
稳增长为众多省份 2022 年的工作重心。从各地 2022 年工作任务的排序来看，将稳增长列于工作任务之首的省份最多、近四成省份将稳增长列为 2022 年首要工作任务（12 个，较 2021 年增加 7 个），与 2021 年 15 省以产业升级、科创等高质量发展方向为首要任务的态势有所不同；江苏、安徽、山东等 8 省的首要目标即由 2021 年的高质量发展转变为 2022 年的稳增长。从各省提出的量化目标上看，31 省中 27 个提出的 2022 年 GDP 增速目标高于过去两年平均增速，江苏、山东、重庆、浙江四地略低于过去两年增速的目标或在一定程度上源于较高的基数（四地过去两年平均增速分别为 6.1%/5.9%/6.1%/6.0%，均高于全国的 5.1%）。整体来看，稳增长为众多省份 2022 年的工作重心。

表 1：2022 年近四成省级行政区将稳增长列为首要工作任务

政府工作报告首要任务	省级行政区数量		
	2022	2021	变动
稳增长	12	5	7
高质量发展	8	15	(7)
区域发展	7	3	4
疫情防控	2	4	(2)
乡村振兴	2	2	0
民族团结	0	1	(1)
生态保护	0	1	(1)
合计	31	31	-

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

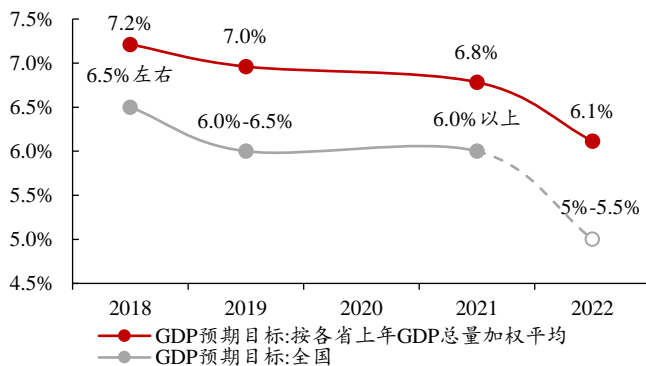
图 1：27 个省级行政区 2022 年 GDP 目标增速高于过去两年平均增速



数据来源：Wind，地方政府工作报告，中达证券研究

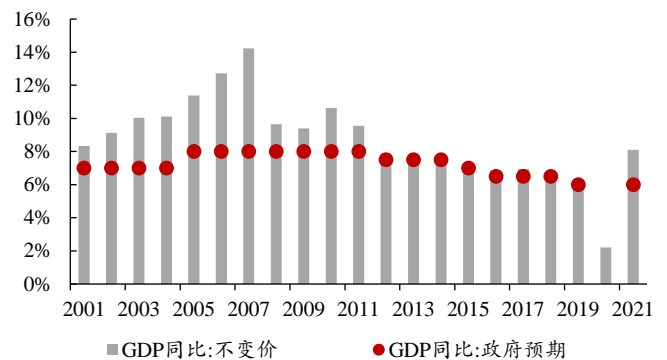
2022 年全国 GDP 预期目标或将定于 5%-5.5%。地方提出的 GDP 增速目标能够对全国的情况提供一定参考：1) 从经济体量较大省份的目标来看，2021 年 GDP 总量前三位的广东、江苏、山东三省设立的 2022 年 GDP 目标增速均为 5.5%，根据往年经验，上述三省的目标通常较全国水平高出 0-0.5 个百分点。2) 从过去各地加权增速目标与全国预期目标的差额来看，2018-2021 年各省 GDP 增速目标的加权平均值高于全国预期目标约 0.7-1.0 个百分点，据此计算 2022 年各省 GDP 增速目标加权平均值约 6.1%、全国或将为 5.1%-5.4%。综上，从各地的 GDP 增速目标情况来看，2022 年全国 GDP 预期目标或将定于 5%-5.5%。历年来，全国最终实现的经济增速通常高于预期目标、2012 年起与所订目标更为接近。

图 2：2022 年全国 GDP 预期目标或将定于 5%-5.5%



数据来源：Wind，地方政府工作报告，中达证券研究；注：辽宁 2019 年 GDP 增速目标仅提出“与全国保持同步”，计算时取当年全国目标下限值

图 3：我国 GDP 同比增速通常略高于预期目标



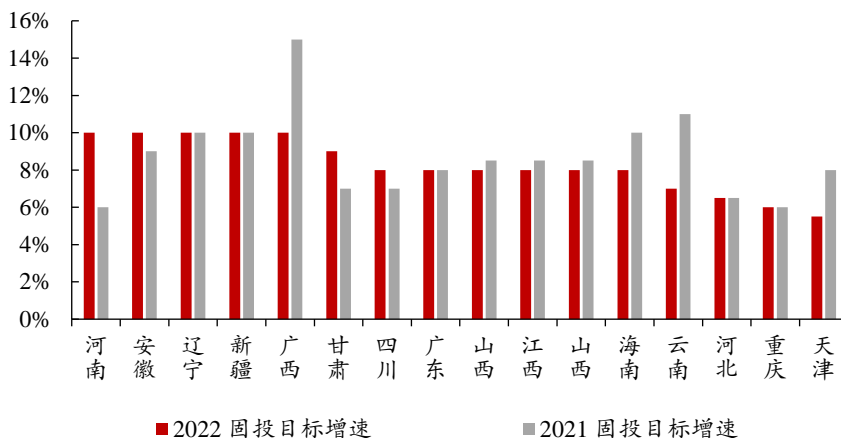
数据来源：Wind，中达证券研究



投资将成为拉动多个省份经济增长的重要路径。在披露了近两年固定资产投资预期目标的 16 个省级行政区中，9 省 2022 年的固投目标增速大于等于 2021 年增速，投资将成为拉动多个省份经济增长的重要路径。从具体省份的情况来看，河南、安徽、辽宁、新疆和广西的固投目标增速均达到 10%，其中河南的固投增速目标同比提升 4 个百分点、2022 年其经济发展或将在较大程度上依赖于投资，广西的固投目标增速实际同比下降 5 个百分点、或与上年固投增速低于预期相关。

传统基建为各省投资的重要抓手，中西部省份更多提及新基建。在适度超前进行基础设施建设的方向下，各省均在投资相关表述中以较大篇幅提及基础设施建设，并以交通（高铁、公路、机场、港口等）、水利工程、市政（管网、高校、医疗等）等传统基建为主；另外，双碳背景下各省亦提出了对风电、光伏等清洁能源相关项目的建设。新基建方面，全国各省份在新基建的表述中以 5G 相关内容最多，同时“东数西算”导向下北京及上海等发达地区更聚焦算力平台、中西部多省份则更聚焦数据中心建设。

图 4：已披露固投目标增速的 16 省中，9 省 22 年增速大于等于 21 年



数据来源：Wind，地方政府工作报告，中达证券研究

表 2：传统基建为各省投资的重要抓手，中西部省份更多提及新基建

地区	交通	水利、市政、民生	能源	新基建
北京	铁路、公路、轨交			算力算法平台等
天津	铁路、公路、机场、港口	供热旧管网和燃气管网改造、内涝和积水片治理		新建 5G 基站 1 万个
河北	铁路、公路、轨交、机场、港口	高校、医疗等	风电、光电、氢能	新建 5G 基站 2.5 万个、建设张家口国家级数据中心
山西	铁路、公路、机场	水利工程、养老托幼等	煤矿产能核增、煤矿智能化改造、超超临界燃煤机组建设、地热能	企业级工业互联网平台建设
内蒙古	铁路、公路、机场	防洪等水利工程、燃气管道改造	新能源基地和抽水蓄能电站、新型储能设施建设、源网荷储及风光火储一体化、风光氢储产业集群	



地区	交通	水利、市政、民生	能源	新基建
辽宁	铁路、公路、机场、港口		氢能	
吉林	铁路、公路、轨交、机场	严重老化城市管网改造、公园绿地	风电、光伏	5G基站、特高压等
黑龙江	铁路、公路、机场	水利工程建设、改造城镇老旧管网、推进城市分布式采暖	新能源基地建设和源网荷储一体化	新建5G基站1.4万个以上、加快“千兆”固定光网建设
上海	铁路、公路、轨交、机场、港口	公共充电桩、消防设施改造等	燃机、海上风电	超大规模开放算力平台等一批新型基础设施
江苏	铁路、机场、港口	城镇燃气管道、教育、医疗	风电、光伏发电等可再生能源和氢能、核能等清洁能源	信息网络等新型基础设施
浙江	铁路、公路、轨交、机场、港口	燃气管道更新、城市内涝治理		
安徽	铁路、公路、机场	蓄洪区、电厂、天然气管道工程	光伏发电、风电、生物质发电	国家互联网骨干直联点、全国一体化算力网络国家枢纽节点集群，新建5G基站2.5万座以上
福建	铁路、公路、轨交、机场、港口	重大水利工程建设、城市更新改造、公共设施建设、人居环境整治、生态保护修复	抽水蓄能、电化学、氢能等	5G网络、数据中心、物联网、工业互联网、人工智能、区块链等
江西	铁路、公路、机场	综合管廊、医院、桥梁、景区提升工程、水利工程	煤炭清洁高效利用	新增5G基站1万个以上、千兆光纤接入应用试点工程、中国电信中部云计算大数据中心等
山东	铁路、公路、机场、港口	雨污合流管网、老化燃气管道	海上风电、核电、风光储一体化、光伏等	累计建成并开通5G基站16万个、加快建设国家级互联网骨干直联点
河南	铁路、公路、机场	西水东引、灾后恢复重建、防洪排涝等	西气东输、煤炭储备基地、储气库群、抽水蓄能电站、整县屋顶光伏发电等	
湖北	铁路、公路、机场、港口	水利枢纽、文化场馆、文化公园、医疗中心等	火电、热点、抽水蓄能等	加快建设中国电信、三峡东岳庙等10个大数据中心，新建5G宏基站2.6万个
湖南	铁路、公路、机场	医疗、公共卫生		新建5G基站2.5万个
广东	铁路、公路、机场、港口	水利工程、排水防涝工程等	海上风电、核电等	实现5G网络珠三角广覆盖、粤东粤西粤北市县城区全覆盖
广西	铁路、公路、机场、港口	地下管网、背街小巷整治改造	风电、光伏等新能源项目和抽水蓄能项目	新建5G基站1.5万个
海南	铁路、公路、轨交、机场、港口	污水处理设施及配套管网建设		实现5G网络和千兆光网覆盖全部乡镇
重庆	铁路、公路、机场、港口	城市管道更新改造和生命线工程专项治理、城市内涝治理	水电、风电、光伏发电等	5G规模组网、计算中心和城市大数据资源中心、数据交易中心
四川	铁路、公路、机场	城镇燃气、供水、污水等老化管道改造及文物保护等	页岩气、氢能源等	千兆光网、一体化大数据中心、充换电站等
贵州	铁路、公路	背街小巷改造、城市地下管网	推动煤炭和新能源优化组合	新建5G基站2.5万个，出省带宽达到3.8万G
云南	铁路、公路、机场	加快基础设施“七通一平”和公共服务配套	“风光水火储”多能互补基地建设	建设中国面向东南亚辐射中心数字枢纽、新建5G基站2万个、争取国家重大科技基础设施落地云南
西藏	铁路、公路、机场	水利工程、城镇道路、给排水、天然气管道等	水风光储多能互补	数据中心集群和核心节点、培育15个5G应用示范
陕西	铁路、公路、机场	管网改造、生态治理	光伏、风能、生物质能	加大对5G网络、新一代互联网、物联网等重点领域的投资力度
甘肃	铁路、公路、机场	水利工程、地下管网、污水治理等	风光电	
青海	铁路、公路、机场	水利工程、老化管网和排水防涝设施更新改造	整县屋顶分布式光伏、零碳电力系统	5G网络和千兆光网建设
宁夏	铁路	重大疫情救治基地等社会民生项目建设	光伏、风电、煤层气等	全国一体化算力网络宁夏枢纽，拓展5G、大数据、人工智能等应用场景
新疆	铁路、公路、机场	水利工程、城市公共交通、市政设施、地下管网建设	疆电外送、西气东输、新能源发电、抽水蓄能、电化学储能	重点实施5G网络建设、固定宽带网络提升等项目

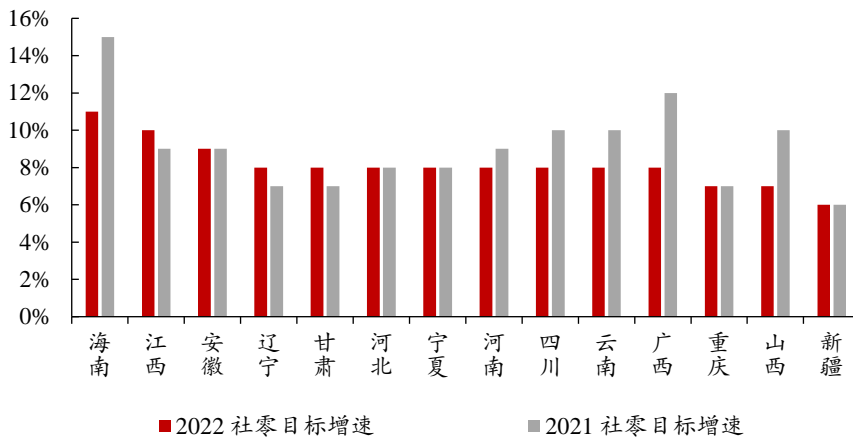
数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究



疫情反复等压力下，各地消费增长目标相对谨慎。在披露了近两年社零目标增速的 14 个省中，10 省下调了 2022 年社零目标增速，其中以广西、山西、海南降幅最大，分别达到 4%/4%/3%。地方对消费的目标设立相对谨慎，一方面源于上年低基数下的高增长，另一方面则源于目前疫情防控状态下各地消费场景的缺失和居民收入的压力。

促销费渠道多涉及消费业态及下沉市场，主要品类包含新能源车、绿色家电及建材下乡。在相对谨慎的消费预期下，各省也分别提出了提振消费的举措，主要包括拓宽消费场景和支持特定品类两方面。1) 从消费场景来看，多个省份提出将适应消费业态变化（拓展服务、体验等消费业态）、建设各类商圈（包括上海等发达地区的世界级商圈及多省份提及的县乡消费）；各省对消费业态和场景的表述一方面与 2021 年 8 月商务部《城市商圈建设指南（征求意见稿）》中支持中小城市商圈发展、超大城市建设世界顶级商圈的导向相符，另一方面也有望在就业和收入的压力下进一步挖掘下沉市场的消费需求、直接刺激当期消费。2) 从消费品类来看，新能源汽车、绿色家电及建材下乡为提及频次最高的品类（31 省中 15 省提及新能源车、12 省提及绿色家电），与当前国家对上述领域绿色消费的支持态度相一致。

图 5：已披露社零目标增速的 14 省中，10 省 22 年增速低于 21 年



数据来源：Wind，地方政府工作报告，中达证券研究

表 3：促销费渠道多涉及消费业态及下沉市场，主要品类包含新能源车、绿色家电及建材下乡

地区	场景、渠道	品类
北京	适应消费业态变化，大力孵化新消费品牌	
天津	培育消费场景，建设商业消费中心	
河北	体验消费、乡村消费	汽车、油品、新能源车
山西	建设商业集聚区，培育新业态消费	新能源汽车、绿色智能家电
内蒙古	商圈建设、旅游消费	绿色农畜产品、新能源车
辽宁	服务消费、旅游消费	新能源汽车、绿色家电



地区	场景、渠道	品类
吉林	发展自营电商，开展消费节、消费券，乡村消费	汽车、家电
黑龙江	消费业态升级、发放消费券、乡村消费	汽车、家电等大宗消费
上海	世界级商圈业态和功能提升、购物节、消费券	
江苏	拓展消费场景、培育消费热点、县域消费	新能源汽车、绿色家电
浙江	培育消费新热点、壮大生活服务	新能源汽车、绿色家电下乡和以旧换新
安徽	县乡消费、数字消费、消费节	新能源汽车、智能家电、绿色建材下乡和以旧换新
福建	城乡消费提升、催生新型消费	绿色智能家电下乡和以旧换新
江西	消费中心城市建设、县乡商业设施提升	新能源汽车、智能家电、绿色建材下乡
山东	消费节、网络零售	新能源汽车
河南	打造消费市场新地标、建设县域商业体系	汽车、家电、家具等大宗商品消费
湖北	建设消费中心城市、支持消费新业态发展	新能源汽车、绿色智能家电
湖南	新型消费模式、农村消费	农村耐用消费品更新换代
广东	建设国际消费中心、促进农村消费提质升级	汽车、家电、信息等
广西	旅游消费、服务消费	新能源汽车、智能家电、绿色建材下乡
海南	免税购物、培育新热点	
重庆	国际消费中心城市、激发县乡消费、培育新型消费	新能源汽车促销、绿色智能家电下乡和以旧换新
四川	消费中心城市、消费节、拓展消费场景	新能源汽车、绿色智能家电下乡
贵州	常态化开展促消费活动、投放消费券	汽车及成品油等大宗消费、绿色智能家电下乡和以旧换新
云南	消费节、文旅消费试点城市	汽车及成品油等大宗消费、家电下乡和以旧换新
西藏	培育新型消费热点	
陕西	促进接触型消费恢复、发展消费新业态新模式	汽车、家电、家居等大宗商品，新能源汽车、绿色智能家电下乡和以旧换新
甘肃	消费中心城市、旅游消费	
青海	服务消费、乡村消费	绿色智能家电下乡和以旧换新
宁夏	促销活动、培育新型消费业态、旅游消费	汽车家电下乡
新疆	县域商业体系建设、旅游消费、电商消费	绿色智能家电下乡和以旧换新、新能源汽车消费

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

2. 房地产：满足合理购房需求，地方重视

风险防控

整体基调：表述相对温和，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求。与2021年初相对严格的调控不同，在2021年中以来土地市场偏冷、销售压力增大的环境下，2022年地方两会中对房地产行业的表述与中央四季度以来对前期政策纠偏的导向相符。在市场+保障房双轨制发展的趋势下，2021年地方两会更多延续2020年末中央经济会议中“解决好大城市住房突出问题”的表述、侧重于增加土地供给和保障房体系建设，与2021年相比，2022年多省两会新增了对商品房市场满足购房者合理住房需求的支持、更强调“促进房地产业良性循环



和健康发展”，政策环境边际改善或有望带动行业基本面逐步回稳。例如，广东省 2021 年房地产相关篇幅以“着力解决大城市住房突出问题”为主，2022 年新增“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”。

表 4：2022 年多省将支持商品房市场满足合理购房需求列入工作重点

地区	政府工作报告房地产相关表述	
	2021	2022
广东	<ul style="list-style-type: none"> 着力解决大城市住房突出问题，加强保障性租赁住房建设…大力发展共有产权住房 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展 	<ul style="list-style-type: none"> 推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位
海南	单列租赁住房用地计划，出台鼓励政策，形成存量商品住房转型利用、市场化租赁住房建设、利用闲置土地建设租赁住房等实操案例…出台租购同权办法	<ul style="list-style-type: none"> 加快保障性住房建设 有计划、有节奏地合理安排商品住房供应，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
吉林	强化保障性租赁住房建设，促进房地产市场平稳健康发展	<ul style="list-style-type: none"> 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜发展长租房市场，推进保障性住房建设 支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业健康发展和良性循环
江苏	有效增加保障性租赁住房和共有产权住房，着力解决大城市新市民、困难群众等住房突出问题	坚持“房住不炒”定位，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
陕西	促进房地产市场平稳健康发展，推进保障性租赁住房和共有产权住房建设，充分调动各方参与租赁住房建设的积极性，租售并举、增加供给、规范发展	<ul style="list-style-type: none"> 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，坚持租购并举，发展长租房市场 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求
青海	<ul style="list-style-type: none"> 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多措并举，稳定房地产市场 加大困难群众住房保障力度，推动保障性租赁住房和共有产权住房建设，规范租赁市场秩序 积极化解商业地产库存 	坚持“房住不炒”定位，因城施策稳地价、稳房价、稳预期，发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展
新疆	加快培育发展住房租赁市场，建立完善土地供应向租赁住房建设倾斜、逐步实现租购同权的政策措施…加大保障性租赁住房建设力度，完善长租房政策，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，切实解决城镇困难家庭、新就业职工和外来务工人员买不起房的问题	<ul style="list-style-type: none"> 支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。 加快培育发展住房租赁市场，发展长租房市场，努力解决新市民、青年人等群体住房困难问题 推进保障性住房建设

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

保障性住房建设：保障性租赁住房 2022 年将迎筹建高峰。在城镇化持续推进、人口流动活跃的背景下，我国以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主



体的住房保障体系顶层设计逐步完善，针对新市民、青年人阶段性的住房问题的保障性租赁住房将于 2022 年迎来建设高峰：住建部 2022 年工作会议指出全年将建设筹集保障性租赁住房 240 万套、较 2021 年 40 城新筹集的 94.2 万套增长 154.8%；多省 2022 年政府工作报告中亦提出了相应的筹集目标，一定程度上反映出省级政府对保障性租赁住房建设的重视，如 2022 年浙江、广东分别拟筹建 30 万套、不少于 25 万套等。地方政府层面的重视可能在后续反映于建设用地支持、REITs 等融资渠道支持等方面，保障性租赁住房建设的提速亦能够对当期的投资起到拉动作用（详见专题报告《住房保障体系的启示与发展》）。

表 5：我国住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体

保障性住房	概述	主要政策		
		时间	部门	文件
公租房	主要面向 城镇住房、收入困难家庭 ，政府可提供实物公租房（一般为 60 平方米以下）或给予货币补贴	2010-06	住建部等 7 部委	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》
共有产权住房	政府提供政策支持、组织建设单位建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限制使用范围和处分权利，实行 政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房	2014-04	住建部	《关于做好 2014 年住房保障工作的通知》
保障性租赁住房	主要解决人口净流入大城市 新市民、青年人阶段性的住房问题	2021-07	国务院	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 6：多省 2022 年两会中明确保障性租赁住房筹集目标

地区	2022 年保障性租赁住房目标筹集套数（万套）	地区	2022 年保障性租赁住房目标筹集套数（万套）
浙江	30.0	江西	6.3
广东	≥25.0	广西	6.1
上海	17.3	河北	4.5
北京	15.0	辽宁	3.2
陕西	8.8	海南	1.4
福建	≥7.0	黑龙江	≥1.0
河南	7.0	甘肃	1.0
湖北	6.7	西藏	0.1

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究；注：海南数据口径为保障性租赁住房和公共租赁住房合计值



行业风险防控：地方对行业风险的关注度有所提升，政策纠偏或有望提速、部分房企风险化解或有望推进。在房地产行业出险企业仍继续增多的环境下，部分省份于政府工作报告中新增行业风险防控等表述，包含风险排查及化解处置方面，如福建提出“房地产、金融等重点领域风险需要关注”、江苏提出“加大对大型企业债务、房地产、非法集资等领域风险排查化解力度”、广东提出“按照市场化法治化原则做好恒大集团等房地产企业债务风险处置工作，决不允许发生影响社会大局稳定的事件”等。尽管行业及房企基本面的改善取决于诸多因素，但地方政府相对积极的态度或有望加快土地供给安排及房企预售资金监管等方面的政策调整、推动部分房企的风险处置进度。

表 7：多省 2022 年政府工作报告中新提及房地产风险防控

地区	房地产风险防控相关表述
广东	按照市场化法治化原则做好恒大集团等房地产企业债务风险处置工作，决不允许发生影响社会大局稳定的事件
福建	高度警惕房地产、金融等领域风险
江苏	加大对大型企业债务、房地产、非法集资等领域风险排查化解力度...有效治理恶意拖欠账款和逃废债行为
浙江	持续防范化解企业债务风险...依法稳妥处置房地产领域风险
湖北	稳妥有效化解地方政府隐性债务、金融、房地产等领域风险，坚决守住不发生区域性系统性风险底线
四川	<ul style="list-style-type: none"> “一楼一策”分类化解房地产风险隐患，坚决防止房地产风险向金融、社会等领域传导 多措并举解决上市公司经营问题，因企施策化解重点企业债券违约和退市风险
内蒙古	因城施策做好房地产调控，稳妥处置房地产企业履约风险

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

区域发展：主要城市群强调区域协同，中西部继续提升省会首位度。在 2022 年各地的发展目标中，将区域发展战略列为首要目标的省份达 7 个（其中北京、天津、河北及西藏为 2022 年新增），主要对应京津冀、长三角、粤港澳、成渝四个经济发展水平和战略定位较高的城市群。其中，上海主要强调其更高的战略定位（“聚力更好发挥浦东高水平改革开放引领作用，全面落实国家重大战略任务”），作为长三角核心城市有望率先迈入产业再聚集及转型升级阶段；广东、四川则更侧重于都市圈内各城市间的合作，京津冀聚焦核心城市的功能疏解和周边城市的产业承接，重点卫星城市仍有望迎来发展良机。另外，贵州、云南、西藏等中西部地区提出开展“强省会”行动，其省内产业及人口或将继续向省会聚集，相应省会城市中长期的购房需求或仍具支撑。



表 8：2022 年 7 个省级行政区将区域发展战略列为首要目标

城市群	地区	2022 政府工作报告首要任务概述
长三角	上海	聚力更好发挥浦东高水平改革开放引领作用，全面落实国家重大战略任务
粤港澳	广东	纵深推进“双区”建设和深圳综合改革试点，全面推进横琴、前海两个合作区建设，推动国家重大发展战略落地落实
京津冀	北京	强化规划战略引领，推动形成京津冀世界级城市群主干构架
	天津	坚持把京津冀协同发展作为政治之责、发展之要
	河北	确保冬奥会圆满成功，扎实推进京津冀协同发展，高标准高质量建设雄安新区
成渝	四川	全面提速成渝地区双城经济圈建设
	西藏	抓重点支撑，加快融入新发展格局，夯实对接成渝地区双城经济圈的通道基础

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

表 9：部分中西部省份省会首位度或有望进一步提升

地区	区域发展相关表述
山西	促进山西中部城市群一体化发展，强化太原的省会龙头作用
贵州	推动贵阳贵安融合发展，提高省会首位度
云南	开展“强省会”行动
西藏	做大做强拉萨核心增长极，提升首府城市首位度
甘肃	实施强省会行动，重振兰州制造
江西	大力实施强省会战略，加快大南昌都市圈城际快速路体系建设

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。



分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，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。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。