

施工增长支撑投资，产业修复尚需时日 ——2月统计局数据点评及房地产月报

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 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

基本面下行势头未改，2月单月全国商品房销售降幅有所扩大。1-2月，全国商品房销售金额累计同比下降19.3%（2021年：同比增长4.8%）；销售面积累计同比下降9.6%（2021年：同比增长1.9%）。目前，购房者信心处于低位，部分大中型房企因自身问题单月销售明显下滑，信用风险扩散背景下行业单月销售已连月下行，但前2月销售金额和面积累计降幅明显小于百强的43.4%和43.6%。不过，由于目前政策端变动不大，后期销售端仍面临一定压力。

开发投资明显降速，建工投资支撑增速。1-2月，地产开发投资累计同比上升3.7%（21A: 4.4%），好于市场预期。拆分来看，建筑工程为支撑投资的主要因素，2021年建筑工程同增8.6%，而安装工程、设备工器具购置和其他分别下降8.8%、7.8%和0.4%（由于本月分项尚未公布，此处用去年数据做说明）。建工保持较快增长主要系过去数年购置的大量项目已开工，支撑施工仍保持正增长；2021年及2022年1-2月施工面积分别同增5.2%和1.8%，而新开工分别下降11.4%和12.2%。施工与新开工面积走势高度同步，而建工投资与施工面积高度相关；由于拿地与新开工已明显下行，后续投资增速“韧性”待考。

开发资金来源同比转负，销售回款压力增大。2022年1-2月，房地产开发资金来源累计同比下降17.7%（2021年：增长4.2%）。拆分来看，国内贷款累计下滑21.1%（2021年：下滑12.7%）；自筹资金累计同比下滑6.2%（1-11月：增长3.2%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑27.0%和16.9%（2021年分别增长11.1%和8.0%）。开发资金来源企稳仍需等待更具体的政策落地。

销售下滑延续，去化小幅加快。2月，44城新房成交面积环比下降24%，同比下降30%；当年累计成交面积同降34%（上月为降36%），一、二、三线城市分别下降22%、23%及47%。南京、上海、成都累计增幅较大，而惠州、泉州、盐城累计降幅较大。截至2月末，14城新房去化周期为29.5个月（上月为34.0个月）。二手房方面，2月，15城二手房成交面积环比下降39%，同比下降38%；截至2月末，15城累计成交面积同比下降37%（上月为下降36%）。成都二手房成交面积累计增幅居前。三四线二手房挂牌量指数逐步下降，各线城市挂牌价指数止涨后开始缓慢下滑。

各线宅地成交快速下滑，溢价率整体小幅下降。1-2月，百城住宅用地累计成交建面同比下降61.1%；其中，一线城市下降75.4%，二线城市下降68.7%，三线城市下降53.4%，房企拿地仍较为低迷。成交楼面均价方面，2月单月出现一定回升，主要系北京集中供地。溢价率方面，自2021年下半年起，各线城市住宅用地成交溢价率开始回落，2月单月溢价率环比小幅下降。

投资建议：数据高低无关大局，产业改善尚需时日。从逻辑和现有数据出发，我们发现建筑工程为支撑开发投资的主要因素，而建筑工程保持相对较快增长主要系过去数年购置的大量项目已开工，支撑施工投资仍保持正增长。但客观而言，目前具体数据的高低已无关大局，产业方面实际感受的改善仍需更具体政策出台。在此之前，资产价格的大幅波动或不可避免。



目录

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 板块表现：部分高信用房企年初反弹 | 5 |
| 2. 行业：数据好于预期，修复尚待时日 | 6 |
| 3. 城市：销售快速下滑，推盘下降明显 | 10 |
| 3.1 新房数据：各线销量快速下滑，推盘同比明显下降 | 10 |
| 3.2 二手房数据：成交同比明显下降，挂牌价高位下滑 | 13 |
| 4. 土地市场：成交面积大幅下降，溢价率维持低位 | 15 |
| 4.1 住宅类用地成交建面：各线同比明显下滑 | 15 |
| 4.2 住宅用地成交总价：同比出现明显下降 | 16 |
| 4.3 成交楼面均价有所上升，溢价率整体回落 | 18 |
| 5. 融资：境内外债券发行环比继续下降 | 20 |
| 6. 重点政策回顾：地方政策仍以微调为主 | 22 |
| 7. 投资建议 | 26 |
| 8. 风险提示 | 26 |

图表目录

| | |
|--|---|
| 图 1：中国海外发展、银城国际控股和永升生活服务 2 月涨幅居前 | 5 |
| 图 2：中国海外发展、银城国际控股和永升生活服务年初至 2 月末涨幅居前 | 5 |
| 图 3：正荣地产、融创中国和正荣服务 2 月换手率居前 | 5 |
| 图 4：商品房销售额累计同比有所下滑 | 6 |
| 图 5：商品房销售面积累计增速转负 | 6 |
| 图 6：房地产投资增速继续下行 | 7 |
| 图 6：建筑工程投资支撑整体开发投资增速 | 7 |
| 图 6：建筑工程投资与施工面积相关性较高 | 8 |
| 图 9：新开工面积降幅继续扩大 | 8 |
| 图 10：房屋竣工面积增速转负 | 8 |



| | |
|---|----|
| 图 11: 开发资金来源增速显著转负, 融资端修复尚需时日..... | 9 |
| 图 12: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅下滑..... | 14 |
| 图 13: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数小幅下降..... | 14 |
| 图 14: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数保持稳定..... | 14 |
| 图 15: 三线城市二手房挂牌出售价指数有所下降..... | 14 |
| 图 16: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下滑..... | 14 |
| 图 17: 2月百城住宅用地成交建面同降 73.6% | 15 |
| 图 18: 2月一线城市住宅用地成交建面同降 36.9% | 15 |
| 图 19: 2月二线城市住宅用地成交建面同降 77.4% | 15 |
| 图 20: 2月三线城市住宅用地成交建面同降 75.4% | 15 |
| 图 21: 1-2月百城宅地成交建面同比下降 61.1% | 16 |
| 图 22: 1-2月一线城市宅地成交建面同比下降 75.4% | 16 |
| 图 23: 1-2月二线城市宅地成交建面同比下降 68.7% | 16 |
| 图 24: 1-2月三线城市宅地成交建面同比下降 53.4% | 16 |
| 图 25: 2月百城住宅用地成交总价同降 69.5% | 17 |
| 图 26: 2月一线城市住宅用地成交总价同降 22.0% | 17 |
| 图 27: 2月二线城市住宅用地成交总价同降 95.1% | 17 |
| 图 28: 2月三线城市住宅用地成交总价同降 79.6% | 17 |
| 图 29: 1-2月百城宅地成交总价同比下降 68.8% | 17 |
| 图 30: 1-2月一线城市宅地成交总价同比下降 52.0% | 17 |
| 图 31: 1-2月二线城市宅地成交总价同比下降 82.8% | 18 |
| 图 32: 1-2月三线城市宅地成交总价同比下降 61.9% | 18 |
| 图 33: 2月百城宅地成交楼面均价环比有所上升..... | 18 |
| 图 34: 2月一线城市宅地成交楼面均价环比有所上升..... | 18 |
| 图 35: 2月二线城市宅地成交楼面均价环比明显下降..... | 19 |
| 图 36: 2月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅下降..... | 19 |
| 图 37: 2月百城宅地成交溢价率环比有所下降..... | 19 |
| 图 38: 2月一线城市宅地成交溢价率环比小幅提升..... | 19 |



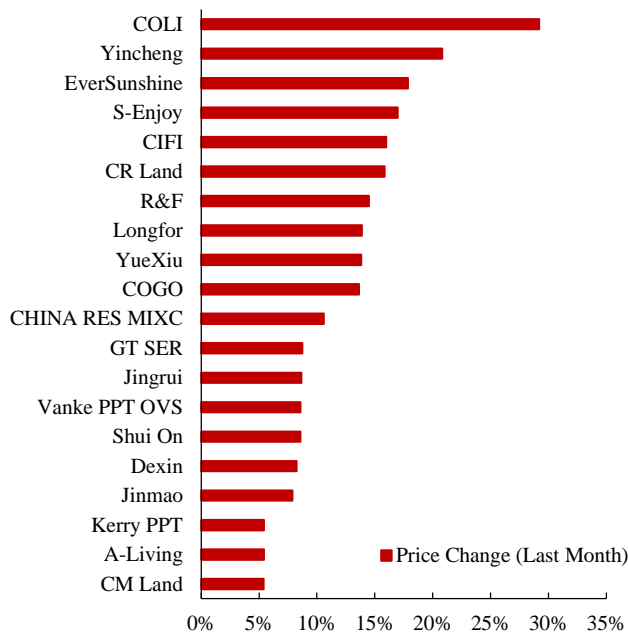
| | |
|---|----|
| 图 39: 2月二线城市宅地成交溢价率环比有所下降..... | 19 |
| 图 40: 2月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降..... | 19 |
| 图 41: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 2021年累计同比增长 7.9%..... | 20 |
| 图 42: 开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降..... | 20 |
| 图 43: 个人住房贷款余额增速近期小幅下降..... | 20 |
| 图 44: 全国首套平均房贷利率近期开始小幅下降..... | 21 |
| 图 45: 境内房地产信用债发行规模环比有所下降..... | 21 |
| 图 46: 境内房地产信用债发行规模增速有所下滑..... | 21 |
| 图 47: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比..... | 21 |
| 图 48: 2月境内房地产信用债呈净融资状态..... | 21 |
| 图 49: 内房海外债券发行规模环比有所下降..... | 22 |
| 图 50: 内房海外债券发行规模同比大幅下滑..... | 22 |
| | |
| 表 1: 截至 2022/2/28 主要城市交易量, 各线城市销售均快速下滑..... | 11 |
| 表 2: 截至 2月 28 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比有所下降..... | 12 |
| 表 3: 截至 2月末主要城市新房批售情况, 苏州新增供应相对充裕..... | 12 |
| 表 4: 截至 2月末主要城市二手房成交量情况, 成都成交面积累计增幅居前..... | 13 |
| 表 5: 近期重点政策梳理, 多地推出购房补贴, 郑州重提货币化安置..... | 22 |



1. 板块表现：部分高信用房企年初反弹

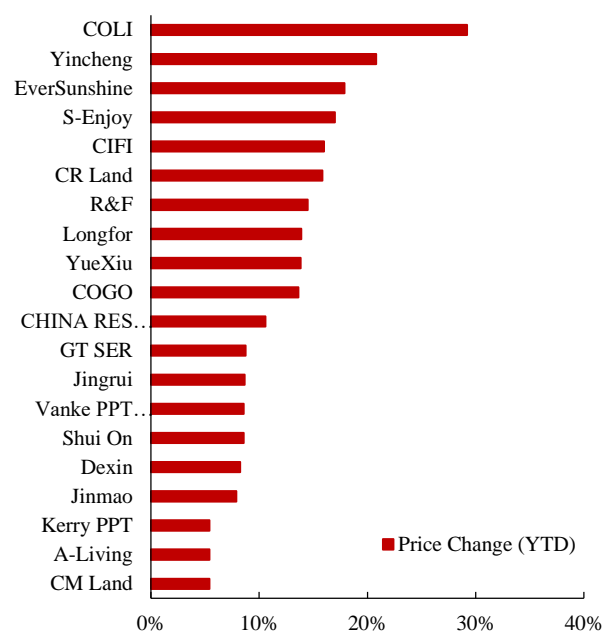
截至2月28日，中国海外发展、银城国际控股和永升生活服务当月涨幅居前；中国海外发展、银城国际控股和永升生活服务年初至2月末涨幅居前。在整体弱势的环境下，部分资信状况较好房企年初有所反弹。

图 1：中国海外发展、银城国际控股和永升生活服务 2 月涨幅居前



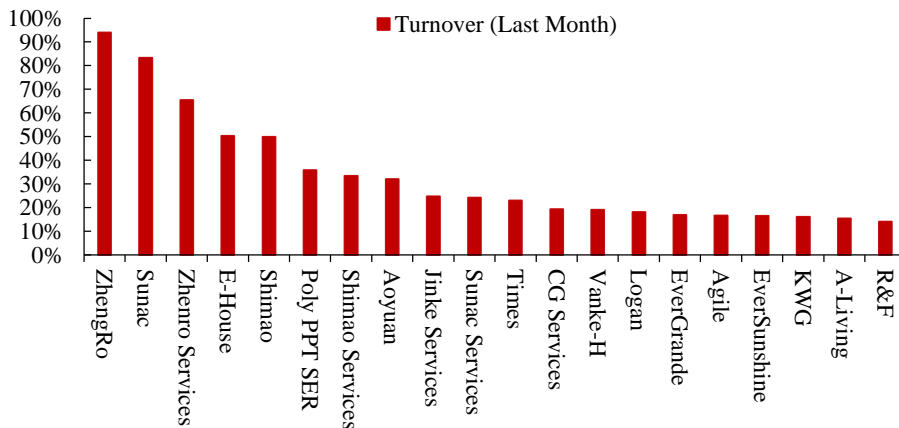
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/2/28

图 2：中国海外发展、银城国际控股和永升生活服务年初至 2 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/2/28

图 3：正荣地产、融创中国和正荣服务 2 月换手率居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/2/28

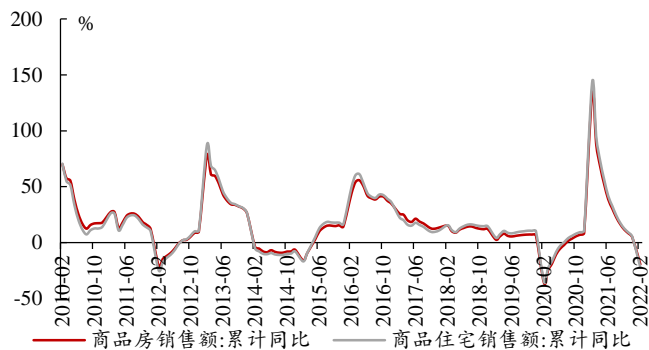


2. 行业：施工增长支撑投资，产业修复尚

需时日

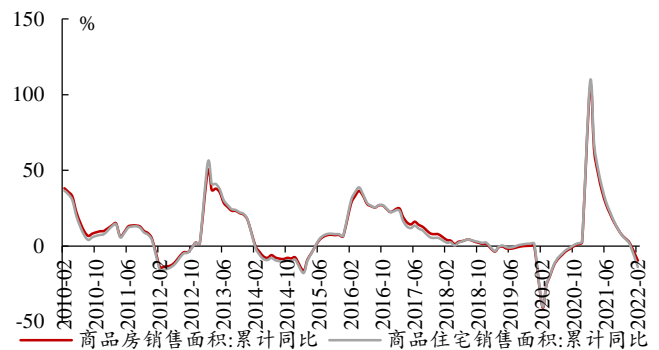
基本面下行势头未改，2月单月全国商品房销售降幅有所扩大。1-12月，全国商品房销售金额累计同比下降19.3%（2021年：同比增长4.8%）；销售面积累计同比下降9.6%（2021年：同比增长1.9%）。目前，购房者信心处于低位，部分大中型房企因自身问题单月销售明显下滑，信用风险扩散背景下行业单月销售已连月下行，但前2月销售金额和面积累计降幅明显小于百强的43.4%和43.6%。不过，由于目前政策端变动不大，后期销售端仍面临一定压力。

图4：商品房销售额累计同比有所下滑



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图5：商品房销售面积累计增速转负

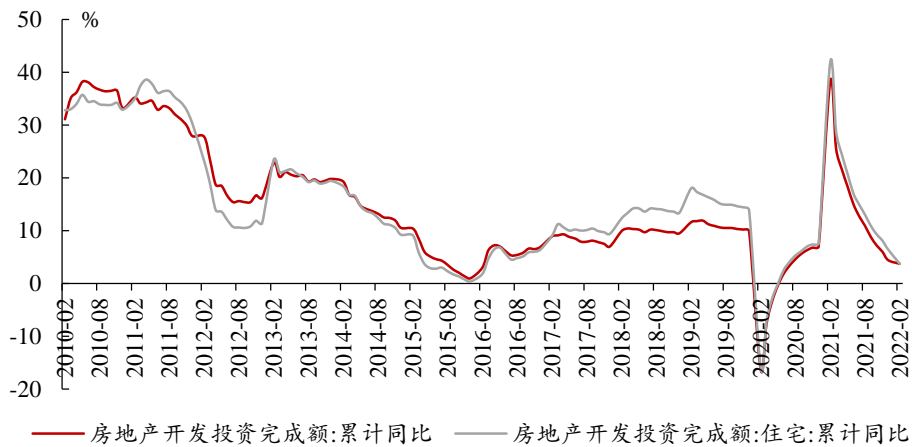


数据来源：国家统计局，中达证券研究

开发投资明显降速，建工投资支撑增速。2022年1-2月，全国房地产开发投资完成额累计同比上升3.7%（2021年：4.4%），整体继续降速。拆分来看，**建筑工程为支撑开发投资的主要因素**，2021年建筑工程同增8.6%，而安装工程、设备工器具购置和其他费用分别下降8.8%、7.8%和0.4%（由于本月投资分项尚未公布，此处用去年全年数据做说明）。**建筑工程保持相对较快增长主要系过去数年购置的大量项目已开工，支撑施工投资仍保持正增长**；2021年及2022年1-2月施工面积分别同增5.2%和1.8%，而新开工分别下降11.4%和12.2%。拿地方面，1-2月购置土地面积与土地成交价款分别累计下降42.3%和26.7%。施工面积与新开工面积走势高度同步，而建工投资与施工面积高度相关；由于拿地与新开工已明显下行，后续投资增速的“韧性”待考。

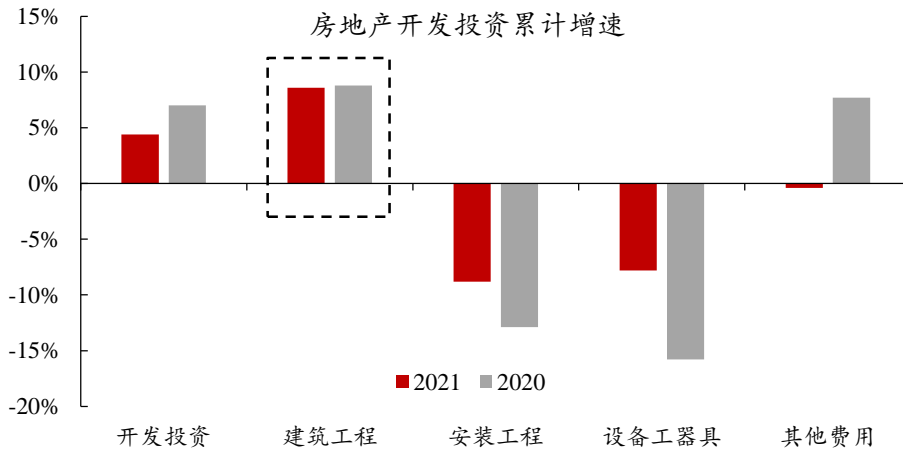


图 6：房地产投资增速继续下行



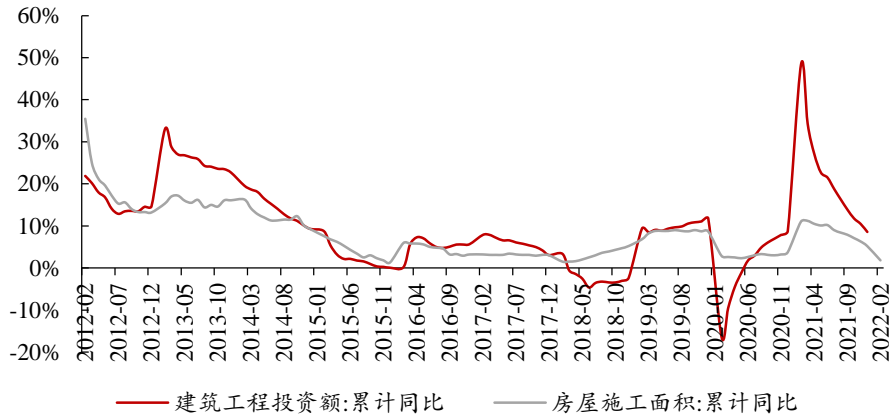
数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 7：建筑工程投资支撑整体开发投资增速



数据来源：国家统计局，中达证券研究

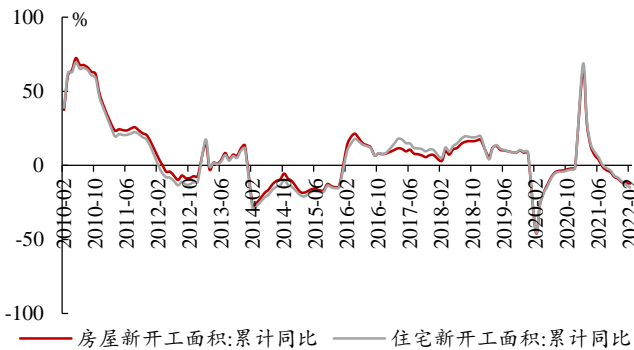
图 8：建筑工程投资与施工面积相关性较高



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开工降幅继续扩大，竣工面积增速转负。销售端当前的下滑使得房企在开工方面的动力不足，一定程度影响了新开工情况。另一方面，目前房企在融资方面存在一定压力，目前均集中精力保障债务偿付；未来在销售、融资端明显改善前，新开工或继续承压。2022 年 1-2 月，房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 12.2%（2021 年：下降 11.4%）；房屋竣工面积同比下降 9.8%（2021 年：增长 11.2%）。房企融资端的压力使得开年新开工面积降幅继续扩大，开发投资重回正轨仍需打破信用反馈的循环。

图 9：新开工面积降幅继续扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 10：房屋竣工面积增速转负

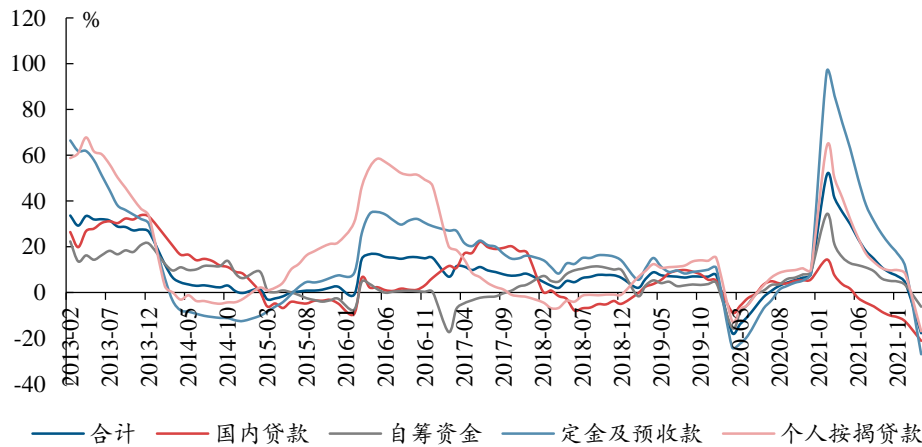


数据来源：国家统计局，中达证券研究



开发资金来源同比转负，销售回款压力增大。2022年1-2月，房地产开发资金来源累计同比下降17.7%（2021年：增长4.2%）。拆分来看，国内贷款累计下滑21.1%（2021年：下滑12.7%）；自筹资金累计同比下滑6.2%（1-11月：增长3.2%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑27.0%和16.9%（2021年分别增长11.1%和8.0%）。从开发资金来源数据看，2月各分项资金来源同比皆出现下滑，按揭贷款和定金及预付款也因销售压力而下滑。展望后市，开发资金来源企稳仍需等待更具体的政策落地。

图 11：开发资金来源增速显著转负，融资端修复尚需时日



数据来源：国家统计局，中达证券研究

3. 城市：销售快速下滑，推盘下降明显

3.1 新房数据：各线销量快速下滑，推盘同比明显下降

各线城市销售面积快速下滑，销售端延续前期弱势。2月当月，44个主要城市新房成交量环比上月下降24%，同比下降30%。一线城市同比下降7%，二线城市同比下降25%，三线城市同比下降41%。44城截至2月末累计成交量同比下降34%（上月为下降36%），一、二、三线城市分别下降22%、23%及47%。南京、上海和成都2022年累计交易量分别上升约16%、11%及7%，而惠州、泉州和盐城累计同比下降74%、78%和88%，为今年以来销量下滑较多的城市。从近期的成交数据来看，各线城市销售情况均较为弱势，三线城市下行幅度显著大于一二线城市；市场恢复仍需更直接的政策作用。

去化周期按月有所下降，北京、苏州环比上升较快。截至2月末，14个主要城市的可售面积（库存）环比上月平均下降2%，同比平均下降1%；平均去化周期为29.5个月（上月为34.0个月）。北京、上海、广州、深圳去化周期分别为17.3个月、3.0个月、19.4个月和11.6个月，环比上月分别上升104%、46%、23%和76%；同比分别上升61%、下降21%、上升103%和上升46%。整体而言，主要城市去化周期有所下降，库存仍处于相对低位。

苏州批售面积累计同比增幅较大，昆明、成都和广州批售面积降幅相对较小。2月，17个重点城市单月新房批售建面为297.5万平，同比下降49.1%，环比下降50.4%；其中，4个一线城市单月同比下降3.1%，环比上升25.4%，13个二线城市单月同比下降60.4%，环比下降63.5%。1-2月，17个重点城市累计新房批售建面为897.1万平，同比下降47.7%（1月为下降47.0%）；其中，4个一线城市累计同比下降49.2%，13个二线城市累计同比下降47.3%。苏州、昆明、成都和广州批售建面累计同比增长72.6%、下降4.0%、下降17.1%和下降28.1%，批售面积增长较快或降幅相对较小。（注：因数据可得性，苏州、昆明和贵阳为商品房批准预售建面，其余城市为商品住宅口径）



表 1: 截至 2022/2/28 主要城市交易量, 各线城市销售均快速下滑

| 城市 / 区域 | 过去7日 | | | 过去30日 | | | 本月至今 | | | 本年至今 | |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 平方米 | 环比 | 同比 | 千平方米 | 环比 | 同比 | 千平方米 | 环比 | 同比 | 千平方米 | 同比 |
| 北京 | 109,287 | -26% | -38% | 334 | -50% | -40% | 330 | -46% | -33% | 954 | -28% |
| 上海 | 286,900 | -29% | -17% | 1,139 | -34% | 10% | 1,111 | -31% | 35% | 2,816 | 11% |
| 广州 | 229,759 | 15% | -21% | 554 | -21% | -39% | 550 | -10% | -27% | 1,182 | -46% |
| 深圳 | 79,791 | -6% | -39% | 223 | -45% | -35% | 218 | -42% | -27% | 613 | -45% |
| 一线城市 | 705,736 | -15% | -25% | 2,249 | -36% | -21% | 2,210 | -31% | -7% | 5,564 | -22% |
| 二线城市 | 2,112,126 | 19% | -20% | 5,619 | -38% | -29% | 5,431 | -34% | -25% | 13,908 | -23% |
| 三线城市 | 1,880,780 | 7% | -47% | 5,453 | -12% | -44% | 5,380 | -6% | -41% | 11,320 | -47% |
| 北京 | 109,287 | ↓-26% | ↓-38% | 334 | ↓-50% | ↓-40% | 330 | ↓-46% | ↓-33% | 954 | ↓-28% |
| 青岛 | 232,010 | ↑17% | ↓-23% | 609 | ↓-32% | ↓-18% | 596 | ↓-29% | ↓-11% | 1,461 | ↓-23% |
| 东营 | 21,818 | ↓-6% | ↓-44% | 67 | ↓-44% | ↓-39% | 66 | ↓-40% | ↓-37% | 180 | ↓-64% |
| 环渤海 | 363,115 | ↓-2% | ↓-30% | 1,010 | ↓-40% | ↓-28% | 993 | ↓-37% | ↓-22% | 2,595 | ↓-30% |
| 上海 | 286,900 | ↓-29% | ↓-17% | 1,139 | ↓-34% | ↑10% | 1,111 | ↓-31% | ↑35% | 2,816 | ↑11% |
| 南京 | 504,673 | ↑136% | ↑44% | 941 | ↓-14% | ↑23% | 935 | ↓-14% | ↑34% | 2,029 | ↑16% |
| 杭州 | 140,464 | ↓-5% | ↓-63% | 437 | ↓-59% | ↓-53% | 437 | ↓-53% | ↓-53% | 1,372 | ↓-23% |
| 苏州 | 176,445 | ↑111% | ↓-4% | 419 | ↓-50% | ↓-28% | 406 | ↓-49% | ↓-28% | 1,216 | ↓-17% |
| 无锡 | 63,200 | ↓-3% | ↓-47% | 248 | ↓-4% | ↓-43% | 179 | ↓-31% | ↓-44% | 506 | ↓-44% |
| 扬州 | 27,930 | ↓-17% | ↓-53% | 96 | ↓-35% | ↓-50% | 96 | ↓-30% | ↓-50% | 235 | ↓-58% |
| 宿州 | 33,262 | ↓-53% | ↓-75% | 162 | ↑44% | ↓-35% | 162 | ↑45% | ↓-35% | 274 | ↓-47% |
| 温州 | 208,317 | ↑104% | ↓-41% | 466 | ↓-4% | ↓-55% | 459 | ↑8% | ↓-53% | 896 | ↓-54% |
| 金华 | 43,027 | ↑62% | ↓-7% | 128 | ↓-10% | ↓-38% | 128 | ↓-9% | ↓-33% | 270 | ↓-54% |
| 常州 | 34,965 | ↑147% | ↓-31% | 58 | ↑53% | ↓-59% | 56 | ↑52% | ↓-60% | 95 | ↓-73% |
| 淮安 | 54,472 | ↓-18% | ↓-68% | 204 | ↑33% | ↓-67% | 204 | ↑48% | ↓-65% | 346 | ↓-74% |
| 连云港 | 112,309 | ↓-19% | ↓-66% | 445 | ↑1% | ↓-53% | 437 | ↑3% | ↓-51% | 869 | ↓-54% |
| 绍兴 | 16,463 | ↓-21% | ↓-76% | 70 | ↓-39% | ↓-59% | 70 | ↓-40% | ↓-57% | 186 | ↓-40% |
| 江阴 | 27,402 | ↑50% | ↓-73% | 76 | ↓-30% | ↓-67% | 76 | ↓-23% | ↓-64% | 176 | ↓-66% |
| 镇江 | 152,333 | ↑32% | ↓-9% | 347 | ↓-12% | ↓-16% | 342 | ↓-8% | ↓-12% | 722 | ↓-20% |
| 淮南 | 18,420 | ↓-55% | ↓-67% | 100 | ↑3% | ↓-29% | 99 | ↑8% | ↓-23% | 192 | ↓-31% |
| 芜湖 | 81,522 | ↓-12% | ↓-72% | 272 | ↑1% | ↓-61% | 268 | ↑1% | ↓-60% | 537 | ↓-52% |
| 盐城 | 0 | - | ↓-100% | 45 | ↓-57% | ↓-90% | 45 | ↓-23% | ↓-87% | 103 | ↓-88% |
| 舟山 | 16,782 | ↑34% | ↓-50% | 42 | ↓-53% | ↓-44% | 41 | ↓-50% | ↓-39% | 126 | ↓-19% |
| 池州 | 0 | ↓-100% | ↓-100% | 29 | ↓-48% | ↓-66% | 28 | ↓-49% | ↓-67% | 85 | ↓-49% |
| 嘉兴 | 26,426 | ↑17% | ↓-48% | 69 | ↓-16% | ↓-60% | 69 | ↑12% | ↓-60% | 130 | ↓-52% |
| 宁波 | 93,496 | ↓-32% | ↓-57% | 298 | ↑11% | ↓-50% | 297 | ↑17% | ↓-47% | 552 | ↓-61% |
| 长三角 | 2,118,807 | ↑15% | ↓-43% | 6,090 | ↓-25% | ↓-40% | 5,945 | ↓-21% | ↓-36% | 13,732 | ↓-36% |
| 广州 | 229,759 | ↑15% | ↓-21% | 554 | ↓-21% | ↓-39% | 550 | ↓-10% | ↓-27% | 1,182 | ↓-46% |
| 深圳 | 79,791 | ↓-6% | ↓-39% | 223 | ↓-45% | ↓-35% | 218 | ↓-42% | ↓-27% | 613 | ↓-45% |
| 福州 | 57,472 | ↑30% | ↓-50% | 137 | ↓-45% | ↓-50% | 134 | ↓-41% | ↓-48% | 367 | ↓-25% |
| 厦门 | 44,813 | ↓-18% | ↓-62% | 166 | ↓-41% | ↓-53% | 116 | ↑4% | ↓-53% | 277 | ↓-48% |
| 泉州 | 20,068 | ↑34% | ↓-5% | 46 | ↑92% | ↓-53% | 46 | ↑113% | ↓-51% | 67 | ↓-78% |
| 莆田 | 23,496 | ↓-16% | ↓-65% | 90 | ↑10% | ↓-52% | 87 | ↑18% | ↓-51% | 166 | ↓-46% |
| 惠州 | 19,893 | ↑33% | ↓-67% | 49 | ↓-49% | ↓-68% | 49 | ↓-44% | ↓-64% | 136 | ↓-74% |
| 韶关 | 0 | - | ↓-100% | 0 | - | ↓-100% | 0 | - | ↓-100% | 0 | ↓-100% |
| 佛山 | 144,924 | ↓-5% | ↓-45% | 411 | ↓-35% | ↓-43% | 400 | ↓-32% | ↓-36% | 1,045 | ↓-41% |
| 江门 | 51,150 | ↑102% | ↑16% | 90 | ↓-29% | ↓-21% | 90 | ↓-23% | ↓-6% | 210 | ↓-27% |
| 珠海 | 52,391 | ↓-1% | ↓-41% | 138 | ↓-51% | ↓-41% | 138 | ↓-51% | ↑11% | 422 | ↓-38% |
| 珠三角及南部其它城市 | 723,755 | ↑8% | ↓-42% | 1,904 | ↓-34% | ↓-45% | 1,828 | ↓-27% | ↓-37% | 4,484 | ↓-47% |
| 济南 | 230,193 | ↑40% | ↑36% | 548 | ↓-27% | ↑1% | 548 | ↓-19% | ↑1% | 1,246 | ↓-13% |
| 泰安 | 36,452 | ↑1% | ↓-43% | 114 | ↓-25% | ↓-31% | 113 | ↓-23% | ↓-28% | 265 | ↓-32% |
| 北部 | 266,645 | ↑33% | ↑14% | 662 | ↓-27% | ↓-6% | 661 | ↓-20% | ↓-5% | 1,511 | ↓-17% |
| 武汉 | 258,732 | ↓-1% | ↓-28% | 692 | ↓-50% | ↓-39% | 681 | ↓-40% | ↓-33% | 1,868 | ↓-39% |
| 宝鸡 | 84,193 | ↑21% | ↑59% | 225 | ↓-2% | ↑34% | 223 | ↓-1% | ↑42% | 451 | ↓-31% |
| 赣州 | 255,578 | ↓-22% | ↓-32% | 838 | ↑74% | ↓-11% | 818 | ↑83% | ↓-13% | 1,285 | ↓-16% |
| 中部 | 598,503 | ↓-9% | ↓-24% | 1,755 | ↓-17% | ↓-22% | 1,722 | ↓-5% | ↓-18% | 3,605 | ↓-31% |
| 成都 | 422,313 | ↓-4% | ↑25% | 1,339 | ↓-39% | ↓-6% | 1,324 | ↓-36% | ↓-7% | 3,409 | ↑7% |
| 南宁 | 118,507 | ↓-5% | ↓-23% | 333 | ↓-39% | ↓-46% | 326 | ↓-36% | ↓-45% | 850 | ↓-50% |
| 柳州 | 86,997 | ↓47% | ↓-40% | 228 | ↓-42% | ↓-46% | 224 | ↓-39% | ↓-43% | 606 | ↓-27% |
| 西部 | 627,817 | ↑0% | ↓-1% | 1,900 | ↓-39% | ↓-23% | 1,873 | ↓-36% | ↓-22% | 4,865 | ↓-15% |
| 总计 | 4,698,643 | 8% | -34% | 13,322 | -29% | -35% | 13,021 | -24% | -30% | 30,792 | -34% |
| 上升城市数目 | | 19 | 5 | | 10 | 4 | | 13 | 5 | | 3 |
| 下降城市数目 | | 22 | 36 | | 33 | 39 | | 30 | 38 | | 40 |

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2: 截至 2 月 28 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比有所下降

| 城市 | 可售面积(千平方米) | 环比 | 同比 | 去化周期(月) | 上期 | 环比 | 同比 |
|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|
| 北京 | 11,794 | 2% | -3% | 35.3 | 17.3 | 104% | 61% |
| 上海 | 4,992 | -3% | -13% | 4.4 | 3.0 | 46% | -21% |
| 广州 | 10,722 | -3% | 25% | 19.4 | 15.7 | 23% | 103% |
| 深圳 | 2,581 | -4% | -5% | 11.6 | 6.6 | 76% | 46% |
| 一线城市 | | -2% | 1% | 17.7 | 10.6 | 62% | 47% |
| 杭州 | 1,750 | 1% | -68% | 4.0 | 1.6 | 147% | -32% |
| 南京 | 8,757 | -1% | 23% | 9.3 | 8.1 | 15% | 0% |
| 苏州 | 9,037 | -1% | 8% | 21.6 | 10.9 | 98% | 51% |
| 福州 | 5,840 | -2% | -20% | 42.6 | 23.9 | 78% | 61% |
| 南宁 | 9,878 | 0% | 15% | 29.7 | 18.1 | 64% | 115% |
| 温州 | 11,945 | -2% | 5% | 25.6 | 25.0 | 2% | 136% |
| 泉州 | 6,970 | -1% | 1% | 151.9 | 293.5 | -48% | 114% |
| 宁波 | 4,040 | -3% | 29% | 13.6 | 15.4 | -12% | 160% |
| 莆田 | 1,807 | -4% | -20% | 20.0 | 23.1 | -13% | 68% |
| 东营 | 1,616 | -2% | 8% | 24.1 | 13.9 | 74% | 77% |
| 平均 | | -2% | -1% | 29.5 | 34.0 | 47% | 67% |

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究

表 3: 截至 2 月末主要城市新房批售情况, 苏州新增供应相对充裕

| | 当月批售建面 | 去年同期 | 单月同比 | 上月单月 | 环比 | 累计批售建面 | 去年同期 | 累计同比 |
|-------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 北京 | 26.2 | 52.5 | -50.1% | 22.3 | 17.3% | 48.5 | 127.6 | -62.0% |
| 上海 | 67.8 | 27.0 | 151.3% | 14.2 | 375.8% | 82.0 | 118.9 | -31.0% |
| 深圳 | 3.7 | 18.0 | -79.5% | 9.2 | -59.7% | 12.8 | 68.4 | -81.2% |
| 广州 | 13.7 | 17.5 | -21.6% | 43.1 | -68.2% | 56.8 | 79.0 | -28.1% |
| 一线城市 | 111.4 | 115.0 | -3.1% | 88.8 | 25.4% | 200.2 | 393.9 | -49.2% |
| 杭州 | 3.8 | 13.8 | -72.6% | 17.2 | -78.1% | 21.0 | 99.9 | -79.0% |
| 南京 | 16.0 | 39.2 | -59.2% | 40.7 | -60.7% | 56.7 | 131.9 | -57.0% |
| 武汉 | 31.1 | 56.3 | -44.7% | 50.2 | -38.0% | 81.4 | 188.8 | -56.9% |
| 厦门 | 0.0 | 19.2 | -100.0% | 4.4 | -100.0% | 4.4 | 20.8 | -78.9% |
| 南宁 | 12.2 | 28.7 | -57.6% | 25.8 | -52.8% | 38.0 | 102.2 | -62.8% |
| 苏州 | 26.5 | 19.2 | 38.5% | 70.7 | -62.5% | 97.2 | 56.3 | 72.6% |
| 成都 | 45.7 | 86.6 | -47.2% | 81.2 | -43.7% | 126.9 | 153.1 | -17.1% |
| 福州 | 1.0 | 25.5 | -96.2% | 25.1 | -96.2% | 26.1 | 83.0 | -68.6% |
| 昆明 | 15.3 | 51.7 | -70.4% | 78.5 | -80.5% | 93.8 | 97.7 | -4.0% |
| 贵阳 | 0.0 | 42.7 | -100.0% | 9.2 | -100.0% | 9.2 | 105.8 | -91.3% |
| 沈阳 | 7.2 | 19.9 | -64.0% | 5.3 | 35.0% | 12.5 | 57.3 | -78.2% |
| 长春 | 4.7 | 5.7 | -17.2% | 11.0 | -57.0% | 15.7 | 28.0 | -43.7% |
| 青岛 | 22.7 | 61.3 | -62.9% | 91.4 | -75.1% | 114.1 | 196.9 | -42.1% |
| 二线城市 | 186.2 | 469.7 | -60.4% | 510.7 | -63.5% | 696.9 | 1321.7 | -47.3% |
| 合计 | 297.5 | 584.6 | -49.1% | 599.6 | -50.4% | 897.1 | 1715.6 | -47.7% |

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 单位: 万平方米



3.2 二手房数据：成交同比明显下降，挂牌价高位下滑

成都成交面积累计增幅居前。2月，15个主要城市的二手房交易量环比上月下降39%，同比下降38%。北京和深圳单月同比分别下降35%和74%。截至2月末，15城2022年累计交易量同比下降37%（上月为下降36%）。成都、北京、南宁2022年至今分别累计同比上升202%、下降32%和下降38%，今年以来二手房成交增长较快或下滑相对较少。

表4：截至2月末主要城市二手房成交量情况，成都成交面积累计增幅居前

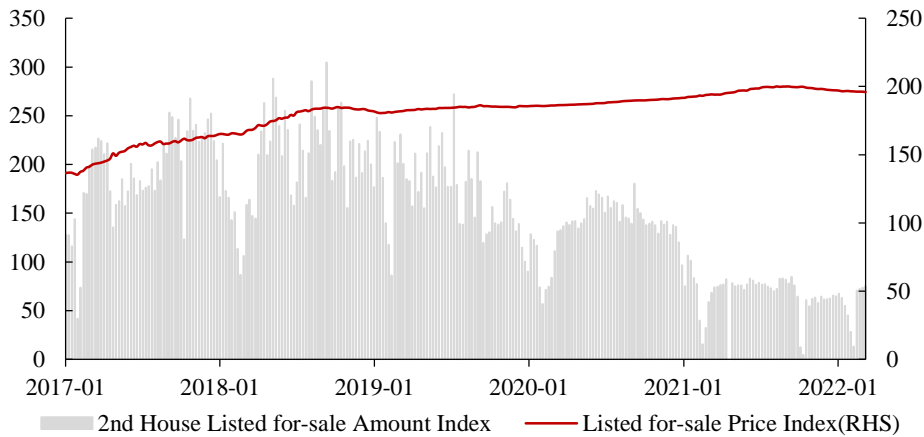
| 城市 | 过去7日 | | | 过去30日 | | | 本月至今 | | | 本年至今 | |
|--------|-----------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| | 平方米 | 环比 | 同比 | 千平方米 | 环比 | 同比 | 千平方米 | 环比 | 同比 | 千平方米 | 同比 |
| 北京 | 302,896 | ↑ 29% | ↓ -24% | 739 | ↓ -37% | ↓ -38% | 739 | ↓ -31% | ↓ -35% | 1,811 | ↓ -32% |
| 深圳 | 29,439 | ↑ 5% | ↓ -70% | 83 | ↓ -47% | ↓ -73% | 82 | ↓ -44% | ↓ -74% | 230 | ↓ -75% |
| 杭州 | 45,209 | ↑ 18% | ↓ -59% | 101 | ↓ -65% | ↓ -61% | 101 | ↓ -62% | ↓ -56% | 366 | ↓ -59% |
| 南京 | 125,780 | ↑ 4% | ↓ -43% | 347 | ↓ -34% | ↓ -50% | 341 | ↓ -35% | ↓ -50% | 872 | ↓ -47% |
| 成都 | 225,115 | ↓ -3% | ↑ 161% | 694 | ↓ -26% | ↑ 173% | 684 | ↓ -24% | ↑ 172% | 1,598 | ↑ 202% |
| 青岛 | 38,681 | ↑ 40% | ↓ -60% | 101 | ↓ -36% | ↓ -66% | 99 | ↓ -35% | ↓ -66% | 253 | ↓ -69% |
| 清远 | 3,454 | ↑ 23% | ↓ -82% | 9 | ↓ -44% | ↓ -88% | 8 | ↓ -44% | ↓ -89% | 25 | ↓ -89% |
| 苏州 | 58,038 | ↑ 21% | ↓ -53% | 177 | ↓ -64% | ↓ -62% | 173 | ↓ -64% | ↓ -63% | 660 | ↓ -40% |
| 厦门 | 50,376 | ↑ 4% | ↓ -30% | 130 | ↓ -37% | ↓ -45% | 129 | ↓ -34% | ↓ -42% | 326 | ↓ -51% |
| 扬州 | 12,234 | ↑ 6% | ↓ -32% | 33 | ↓ -14% | ↓ -40% | 32 | ↓ -13% | ↓ -41% | 69 | ↓ -49% |
| 东莞 | 22,591 | ↑ 9% | ↓ -25% | 56 | ↓ -52% | ↓ -45% | 56 | ↓ -51% | ↓ -43% | 170 | ↓ -43% |
| 南宁 | 20,864 | ↑ 1% | ↓ -35% | 58 | ↓ -46% | ↓ -47% | 58 | ↓ -46% | ↓ -47% | 165 | ↓ -38% |
| 佛山 | 80,373 | ↓ -6% | ↓ -38% | 229 | ↓ -40% | ↓ -42% | 223 | ↓ -40% | ↓ -39% | 611 | ↓ -43% |
| 金华 | 28,709 | ↑ 20% | ↓ -42% | 76 | ↓ -65% | ↓ -66% | 76 | ↓ -65% | ↓ -66% | 295 | ↓ -52% |
| 江门 | 12,155 | ↑ 18% | ↓ -14% | 30 | ↓ -43% | ↓ -44% | 30 | ↓ -41% | ↓ -44% | 81 | ↓ -41% |
| 总计 | 1,055,916 | 11% | -30% | 2,862 | -41% | -39% | 2,831 | -39% | -38% | 7,532 | -37% |
| 上升城市数目 | | 13 | 1 | | 0 | 1 | | 0 | 1 | | 1 |
| 下降城市数目 | | 2 | 14 | | 15 | 14 | | 15 | 14 | | 14 |

数据来源：各地房管局，中达证券研究

各线城市挂牌出售价于高位维持稳定，三四线城市二手房挂牌量维持高位。各线城市二手房挂牌出售价指数自2015年起持续上涨，但在2018年四季度市场遇冷后止涨，目前表现较为稳定。挂牌出售量方面，一线城市二手房挂牌出售量指数逐步下行，二线城市较为稳定，而三线城市和四线城市挂牌出售量指数持续处于高位。随着过去两年大量成交的新房逐步交付，三四线城市未来或面临一定的供应上升压力。

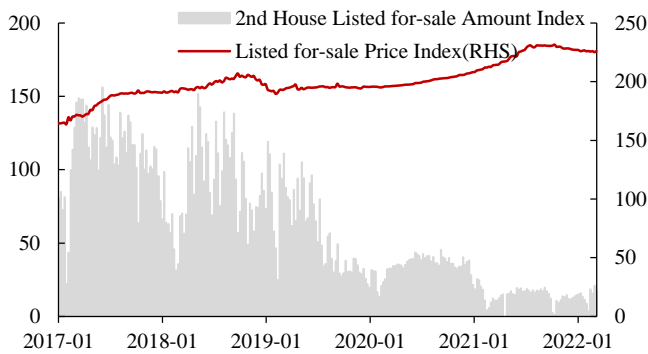


图 12: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅下滑



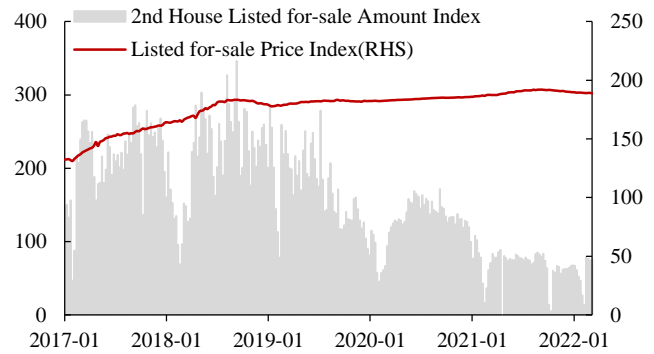
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/3/6

图 13: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数小幅下降



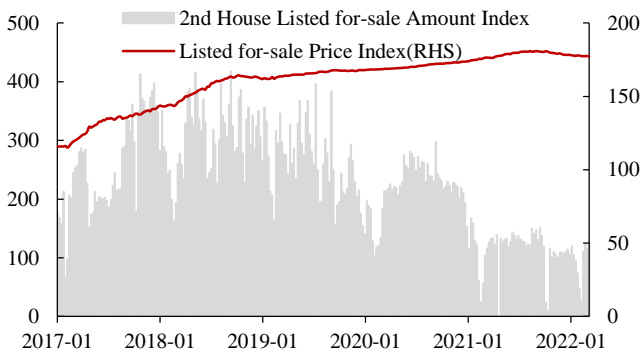
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/3/6

图 14: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数保持稳定



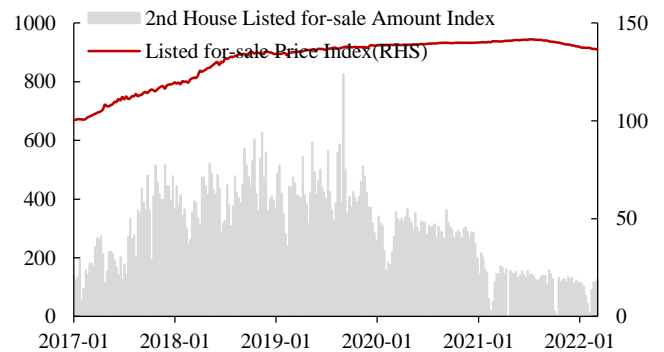
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/3/6

图 15: 三线城市二手房挂牌出售价格指数有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/3/6

图 16: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下滑



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/3/6

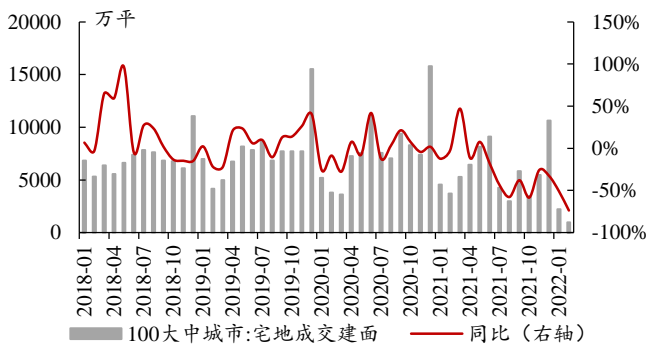
4. 土地市场：成交面积大幅下降，溢价率

维持低位

4.1 住宅类用地成交建面：各线同比明显下滑

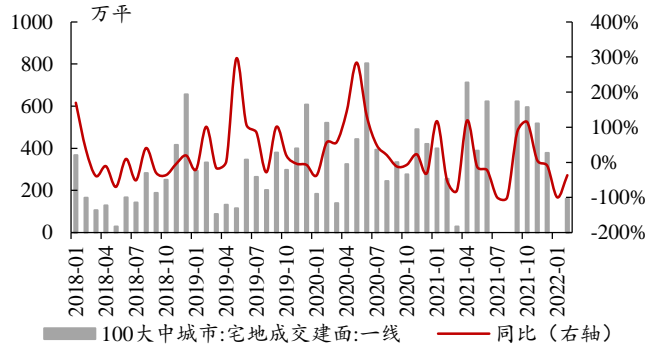
各线宅地成交建面同比大幅下滑。2月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比下降约73.6%，上月为下降50.8%；分线来看，一线城市单月同比下降36.9%，二线城市同比下降77.4%，三线城市同比下降75.4%。累计成交建面方面，1-2月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约61.1%，上月为下降50.8%；分线来看，一线城市累计同比下降75.4%（上月下降100.0%），二线城市累计同比下降68.7%（上月下降60.8%），三线城市累计同比下降53.4%（上月下降35.9%）；各线城市宅地成交建面均大幅下滑。

图 17：2月百城住宅用地成交建面同降73.6%



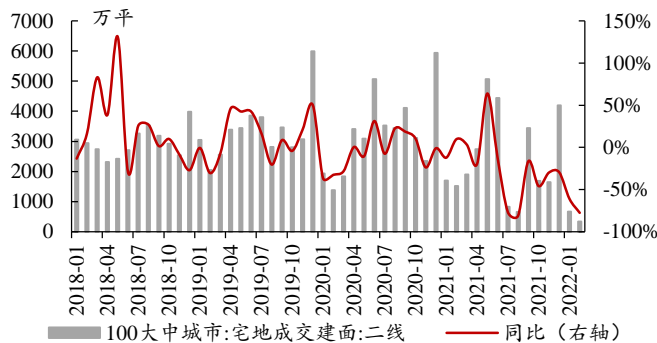
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 18：2月一线城市住宅用地成交建面同降36.9%



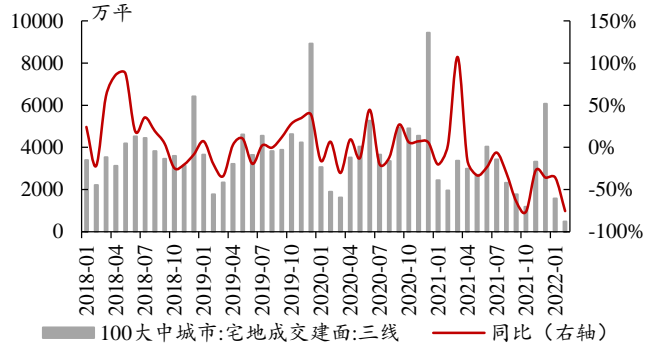
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 19：2月二线城市住宅用地成交建面同降77.4%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

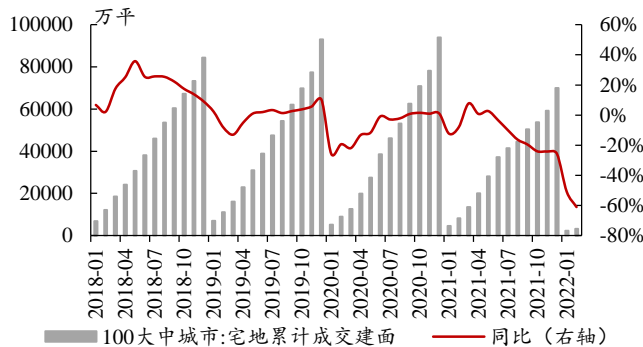
图 20：2月三线城市住宅用地成交建面同降75.4%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

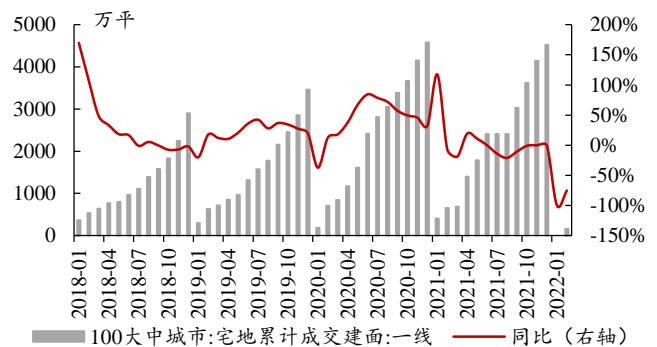


图 21: 1-2 月百城宅地成交建面同比下降 61.1%



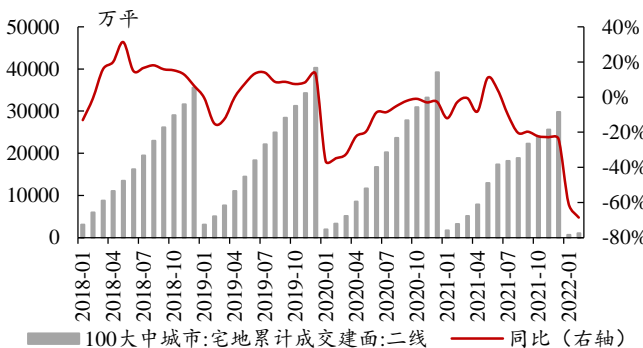
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 22: 1-2 月一线城市宅地成交建面同比下降 75.4%



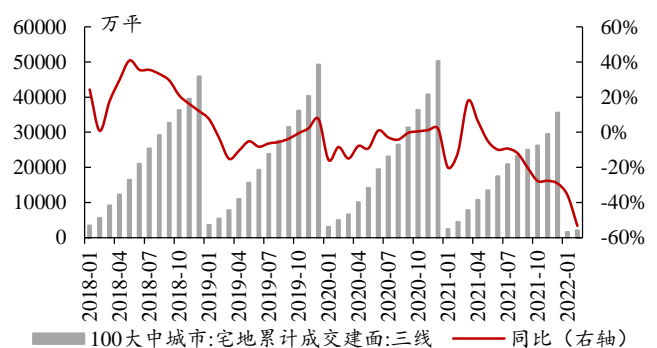
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 1-2 月二线城市宅地成交建面同比下降 68.7%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 1-2 月三线城市宅地成交建面同比下降 53.4%



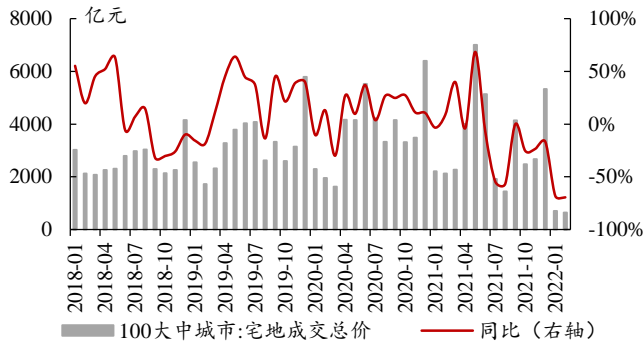
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

4.2 住宅用地成交总价: 同比出现明显下降

百城住宅用地成交总价累计同比明显下降。2 月, 100 个大中城市住宅类用地成交总价同比下降 69.5%; 分线来看, 一线城市单月同比下降 22.0%, 二线城市同比下降 95.1%, 三线城市同比下降 79.6%。累计成交总价方面, 1-2 月 100 个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约 68.8%, 上月为下降 68.2%; 分线来看, 一线城市累计同比下降 52.0% (上月下降 100.0%), 二线城市累计同比下降 82.8% (上月下降 71.8%), 三线城市累计同比下降 61.9% (上月下降 48.9%); 受行业信用端大幅收紧和销售大幅下滑影响, 年初房企拿地总价同比出现大幅下降。

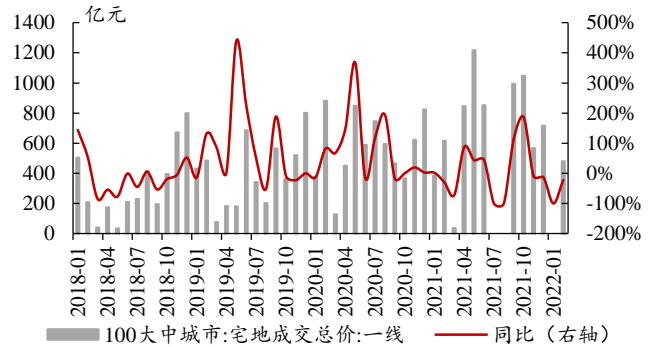


图 25: 2 月百城住宅用地成交总价同降 69.5%



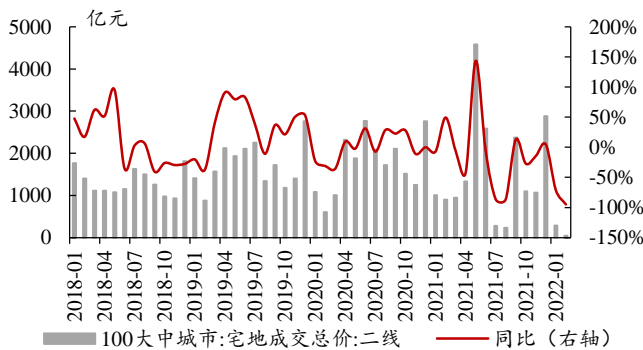
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 26: 2 月一线城市住宅用地成交总价同降 22.0%



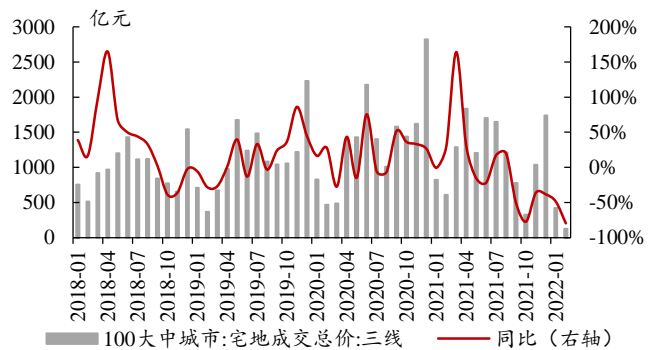
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 27: 2 月二线城市住宅用地成交总价同降 95.1%



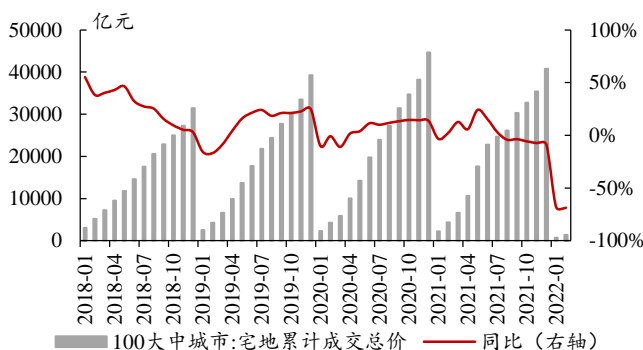
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 28: 2 月三线城市住宅用地成交总价同降 79.6%



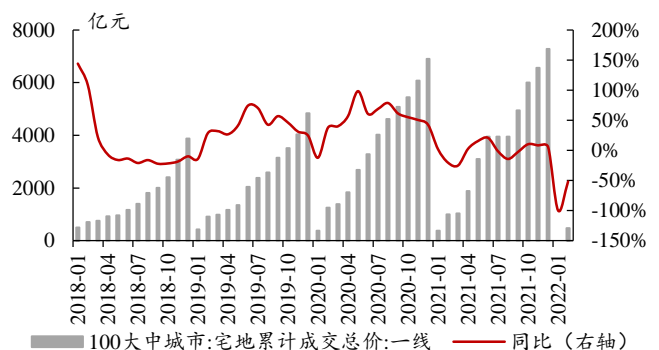
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 29: 1-2 月百城宅地成交总价同比下降 68.8%



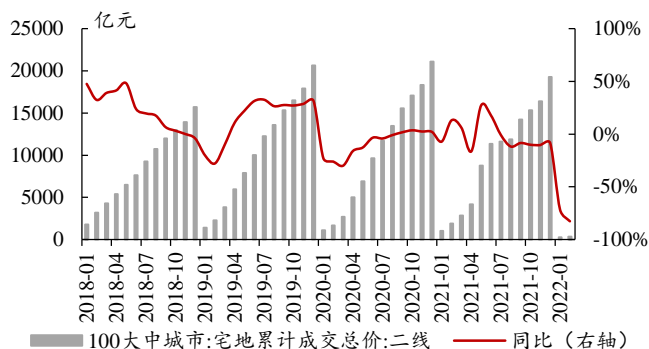
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 30: 1-2 月一线城市宅地成交总价同比下降 52.0%



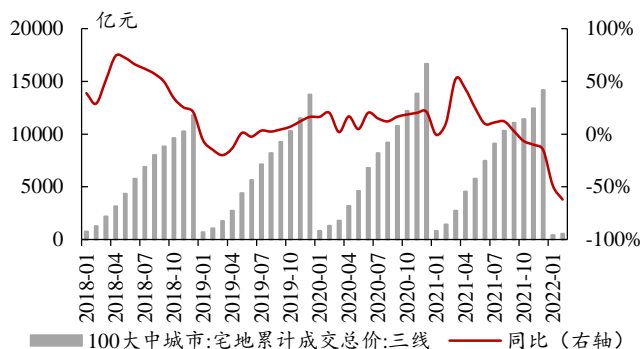
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 31: 1-2 月二线城市宅地成交总价同比下降 82.8%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 32: 1-2 月三线城市宅地成交总价同比下降 61.9%

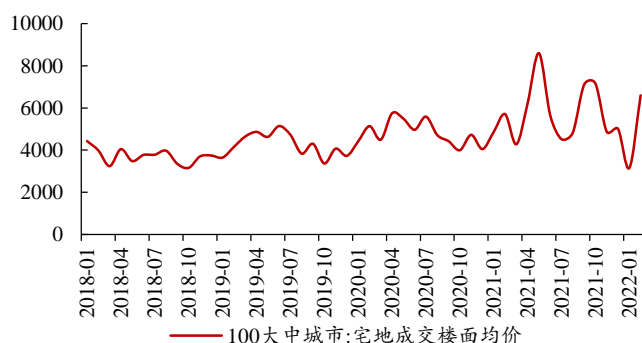


数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

4.3 成交楼面均价有所上升，溢价率整体回落

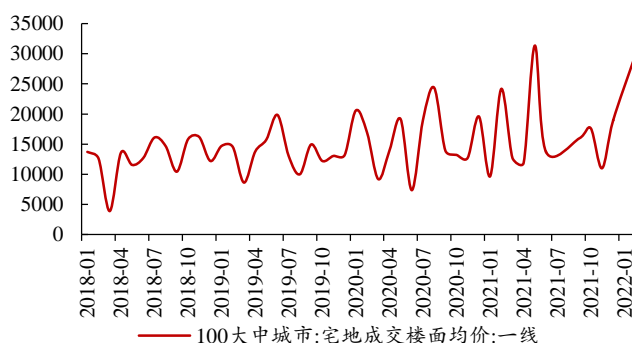
住宅类用地成交楼面均价环比有所上升，百城成交溢价率整体回落。自 2021 年四季度起，房企拿地强度明显下降，2022 年 2 月北京集中供地，当月宅地成交均价环比有所上升，一线城市成交楼面均价提升较为明显；二、三线城市则出现明显下降。溢价率方面，2021 年下半年开始，各线城市住宅用地成交热度开始明显回落，二线城市及三线城市近期降幅较为明显，2 月成交溢价率环比小幅下降。

图 33: 2 月百城宅地成交楼面均价环比有所上升



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 34: 2 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所上升



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

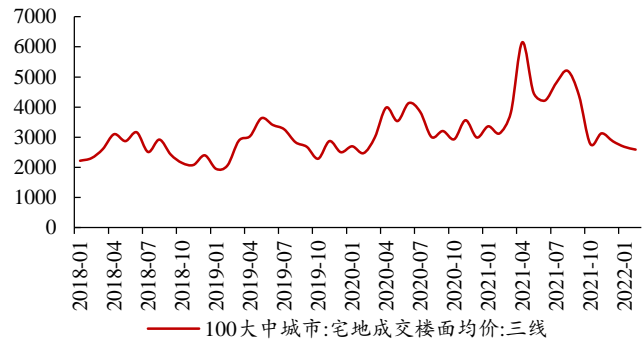


图 35：2 月二线城市宅地成交楼面均价环比明显下降



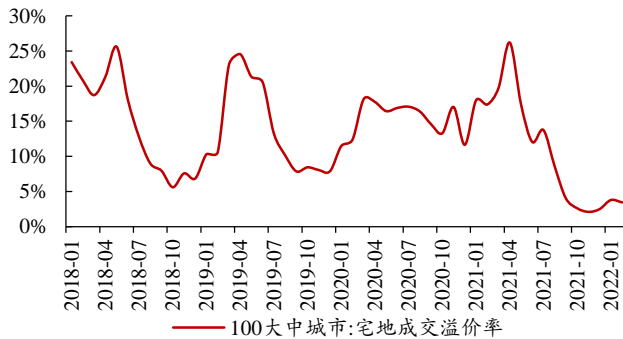
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为元/平方米

图 36：2 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅下降



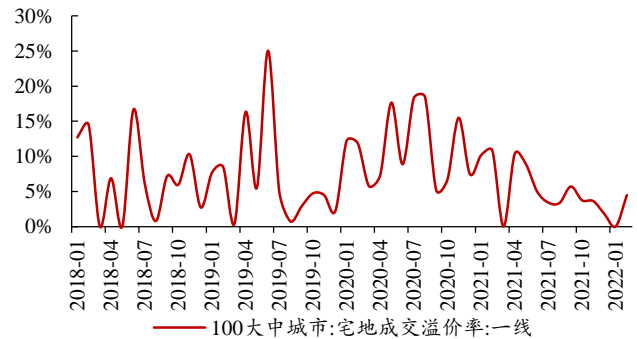
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为元/平方米

图 37：2 月百城宅地成交溢价率环比有所下降



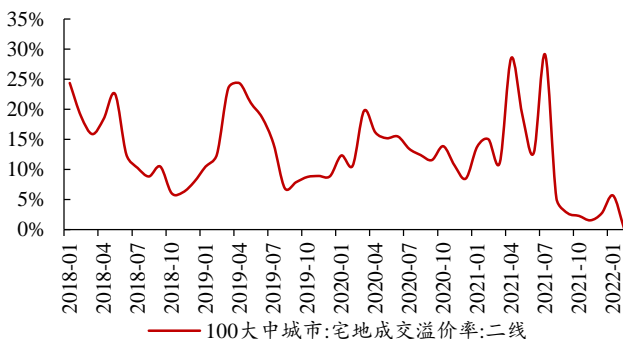
数据来源：Wind，中达证券研究

图 38：2 月一线城市宅地成交溢价率环比小幅提升



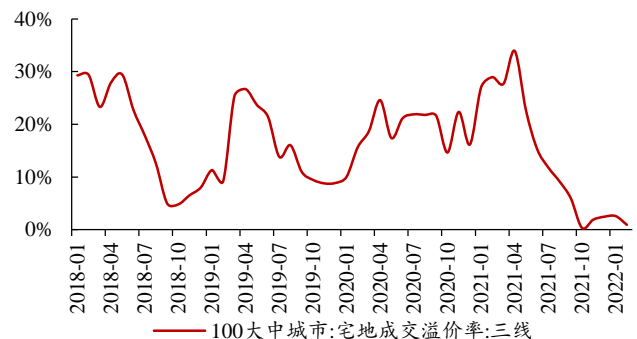
数据来源：Wind，中达证券研究

图 39：2 月二线城市宅地成交溢价率环比有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究

图 40：2 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降



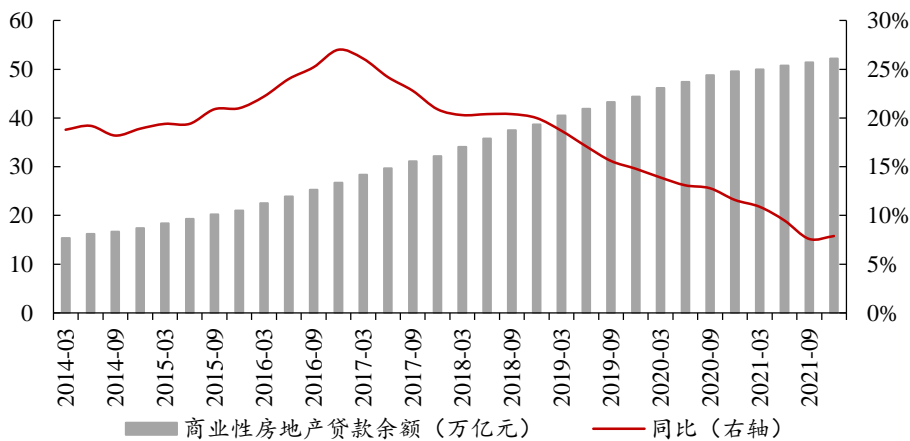
数据来源：Wind，中达证券研究



5. 融资：境内外债券发行环比继续下降

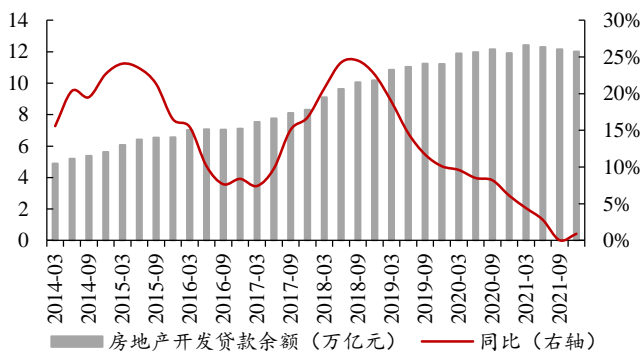
融资端现初步改善，整体恢复仍需时间。2020年初新冠疫情后，央行对经济的流动性支持明显加大，宏观流动性整体充裕。在此背景下，房企融资规模也出现明显上升。2020年8月以来，融资方面的监管逐步加强，尤其是有关有息负债总量增速的监管政策，对于未来房企融资将造成明显影响。目前顶层对于行业定调趋于积极，但信贷资源的改善仍集中在部分头部房企，行业整体的改善尚需时日。部分房企可能难以支撑至融资明细改善的时点。

图 41：商业性房地产贷款余额增速持续下滑，2021 年累计同比增长 7.9%



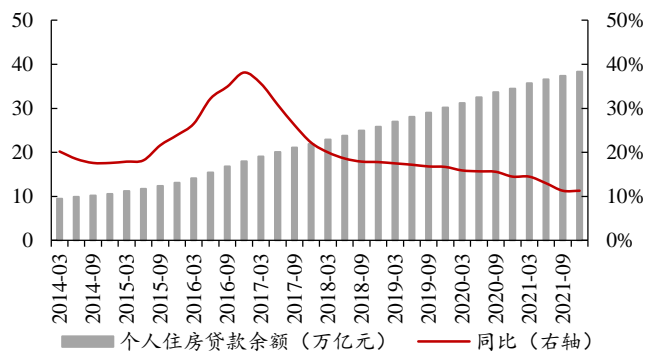
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 42：开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降



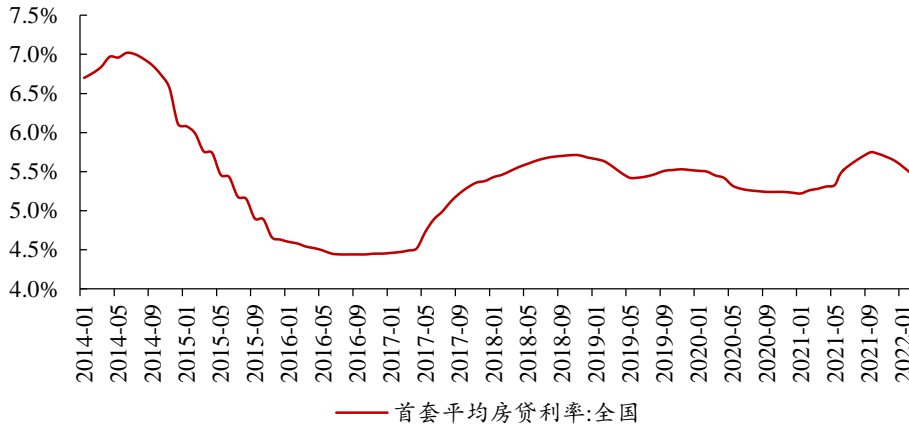
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 43：个人住房贷款余额增速近期小幅下降



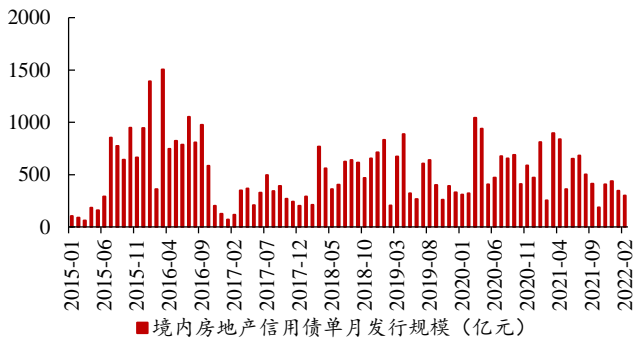
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 44: 全国首套平均房贷利率近期开始小幅下降



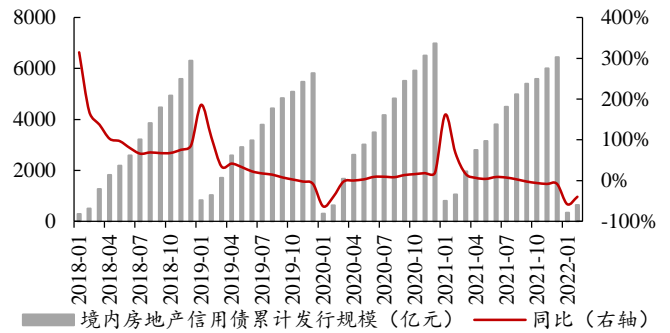
数据来源: 融 360, 中达证券研究

图 45: 境内房地产信用债发行规模环比有所下降



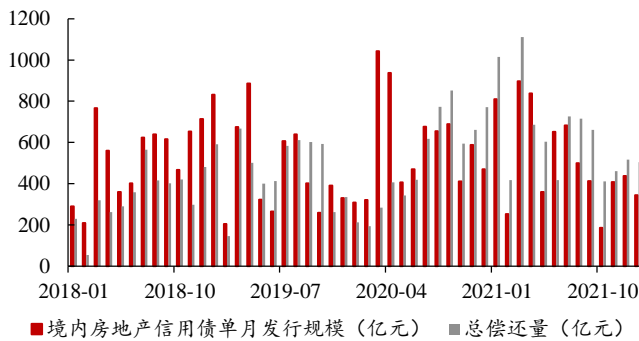
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 46: 境内房地产信用债发行规模增速有所下滑



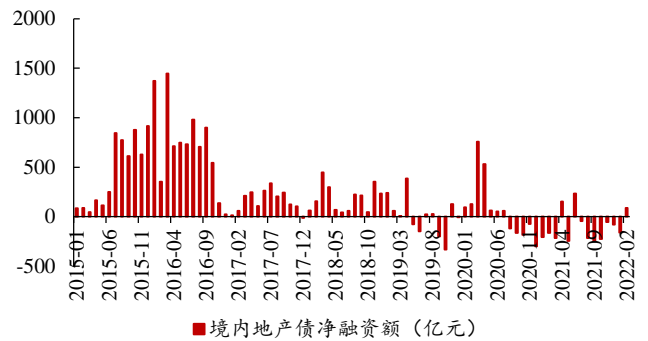
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 47: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



数据来源: Wind, 中达证券研究

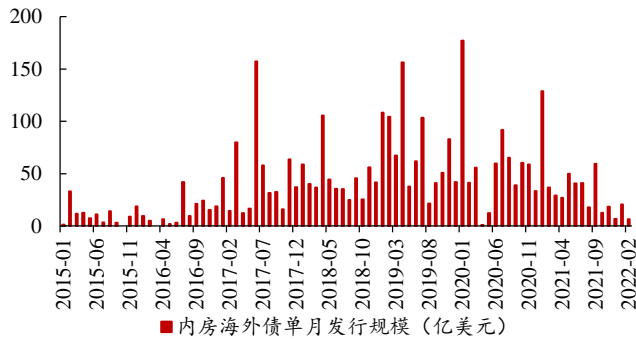
图 48: 2月境内房地产信用债呈净融资状态



数据来源: Wind, 中达证券研究

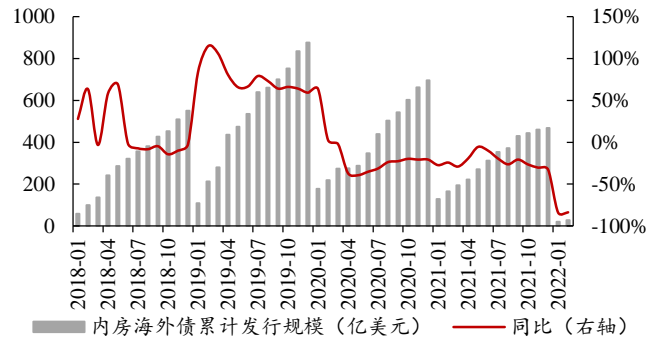


图 49：内房海外债券发行规模环比有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究

图 50：内房海外债券发行规模同比大幅下滑



数据来源：Wind，中达证券研究

6. 重点政策回顾：地方政策仍以微调为主

地方政策仍以微调为主，行业基调尚待进一步明确。2022 年初以来，地方楼市政策仍以小幅度调整为主，郑州关于棚改货币化相关政策力度相对较大，如市政府发布《意见》称，通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。集中利用 3 年时间，大力推进货币化安置，确保 2024 年群众回迁安置全部完成。央行与银保监会联合印发《关于加强新市民金融服务工作的通知》，明确支持鼓励银行保险机构优化住房金融服务，助力增加保障性住房供给，支持住房租赁市场健康发展，满足新市民安居需求。整体来看，目前地方在政策调整上仍较为谨慎，全国层面的政策变化基调尚待进一步明确。

表 5：近期重点政策梳理，多地推出购房补贴，郑州重提货币化安置

| 日期 | 地区/部门 | 简述 |
|------------|-------|---|
| 2022-02-14 | 杭州 | 政府发布《杭州市住房保障和房地产发展“十四五”规划》，提出全市“十四五”期间规划商品住房年开发量不低于 1600 万平方米，五年开发总规模不少于 8000 万平方米。 |
| 2022-02-14 | 河南 | 住建厅制定印发了《关于进一步加强住房公积金个人住房贷款管理有关问题的通知》，其中提出要把住房公积金个人住房贷款由原来以逾期管理为主向以贷款管理为主转变、逐笔审批贷款、逐笔委托银行办理贷款手续。 |
| 2022-02-14 | 广东 | 住建厅、发改委和财政厅联合发布老旧小区改造新规，严禁以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，随意改建具有历史价值的公园，随意更改老地名。 |
| 2022-02-15 | 绍兴 | 绍兴市提出：1) 对引进的 A—E 类人才给予安家、房票、租房补贴；在绍购买首套房的，可享受全额公积金贷款政策。2) 高校毕业生可“零门槛”落户，对引进的硕博士和本科毕业生给予安家、房票、租房补贴。 |
| 2022-02-16 | 河北 | 住建厅组织召开全省保障性安居工程工作动员部署会，会议对棚户区改造、保障性租赁住房建设、公租房管理服务等方面进行工作部署，推进保障性安居工程建设。 |



| | | |
|------------|-----|---|
| 2022-02-16 | 海南 | 海南省在 2022 年住房城乡建设工作会议中提出，坚持租赁补贴与实物供给并举，完成提供保障性租赁住房和公共租赁住房 1.4 万套的年度计划任务。 |
| 2022-02-16 | 四川 | 人民政府办公厅发布关于印发《通知》提出要深化户籍制度改革，合理调控成都中心城区人口规模，完善中心城区积分落户和条件落户政策，推动以产业升级调整人口存量、以功能疏解调控人口增量，加快成德眉资同城化发展。 |
| 2022-02-17 | 四川 | 住建厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》提出“十四五”期间，面对住房困难的新市民、青年人群体，在保障性租赁住房申请上不设收入门槛。 |
| 2022-02-17 | 浙江 | 人力资源和社会保障厅副厅长陈中在发布会上表示：1) 杭州以外市区，全面放开专科以上学历毕业生的落户限制。2) 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。3) 发改委主任孟刚指出，要大力实施强村富民集成改革，全省域推进闲置宅基地和闲置农房激活改革。 |
| 2022-02-18 | 发改委 | 促进工业经济平稳增长的若干政策通知中提出：1) 要着力扩大精准有效投资，继续优化投资环境，积极推动各项惠企政策落实。2) 要加快新型基础设施重大项目建设，加快实施大数据中心建设专项行动，保障纳入规划的重大项目土地供应。 |
| 2022-02-21 | 延吉 | 对符合条件进城购房农民给予补贴优惠政策，包括契税补贴、家电消费券补贴、装修消费券补贴和房地产开发企业让利优惠等补贴优惠政策。 |
| 2022-02-21 | 南宁 | 住房公积金中心发布的《实施细则》中指出，执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的 20%，即可贷额度不高于住房价值的 80%；执行第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的 30%，即可贷额度不高于住房价值的 70%。 |
| 2022-02-22 | 安徽 | 安徽省召开住房城乡建设工作会议，明确 2022 年重点要做好发挥住房公积金作用、加快构建住房租购并举体系等八个方面的工作。 |
| 2022-02-23 | 西安 | 人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，意在加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体的住房困难；并由政府指导租金，标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的 90% 执行。 |
| 2022-02-24 | 海口 | 住建局披露关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知，其中要求开发企业应当授权按揭银行在购房人的按揭贷款审批放款后 10 个工作日内将款项划转至监管账户，开发企业及按揭银行不得将购房人按揭贷款扣划或转存至非监管账户。 |
| 2022-02-24 | 住建部 | 国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会，提出：1) 要保持房地产市场平稳运行，保持调控政策的连续性和稳定性，推进住房供给侧结构性改革。2) 坚决有力处置个别房地产企业项目逾期交付风险。3) 坚持“房住不炒”，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。4) 加强城市建设底线管控，防止城更大拆大建；将指导各地制定具体方案加强农房和村庄建设现代化。5) 大力发展绿色建筑，严控新建超高层建筑；并推动智能建造，发展装配式建筑、推进建筑机器人典型应用。6) 推进筹集 240 万套保障租房，落实金融、土地等政策支持。 |
| 2022-02-24 | 深圳 | 住建局《深圳市住房公积金缴存管理规定（征求意见稿）》，主要包括将灵活就业人员等缴存主体纳入《缴存规定》、单位申请降低缴存比例或缓缴业务须进行内部公示、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等。 |
| 2022-02-25 | 上海 | 徐汇区召开人才工作会议，于“十四五”期间，徐汇区将建立预计总量达 3.2 万套（间）、建筑面积超百万平方米的保障性租赁住房作为“人才安居租赁房源库”。 |
| 2022-02-25 | 湖南 | 湖南省副省长王一鸥表示，今年要聚焦重点难点，推动住房城乡建设工作实现新突破。首要是全面做好住房工作，保持调控政策连续性稳定性，稳控长沙房价，激活其他城市住房消费潜力。 |
| 2022-02-28 | 东莞 | 东莞市住房公积金管理中心发布《关于执行新区间流动性调节系数的通知》，明确从 2022 年 3 月起住房公积金贷款流动性系数调整为 1。 |



| | | |
|------------|-----|--|
| 2022-02-28 | 贵阳 | 省委常委、市委书记胡忠雄指出，要抓好保障性租赁住房建设，注重在产业园区、就业岗位多的、交通便利的地方布局选址，优化户型设计，完善配套设施，降低出行成本，有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难。 |
| 2022-03-01 | 中山 | 透过中山市住房公积金管理中心政务网得知，中山市将进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度，在中山市购买首套房、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现行 40 万元调整至 50 万元。 |
| 2022-03-01 | 郑州 | 郑州市人民政府发布关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知，其中提到要给予企业项目贷款支持。定期组织银企对接，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持等 19 条新规。 |
| 2022-03-02 | 北京 | 北京市住建委等 4 部门联合发布《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》，其中明确提及共有产权住房租赁活动应统一通过市级代持机构建立的网络服务平台办理，政府租金收益将按照就低原则，采取定额方式收取。 |
| 2022-03-02 | 长沙 | 长沙将加快发展保障性租赁住房，围绕园区、城区和重大片区重点布局，全年筹集不少于 2.99 万套；开工建设公租房 336 套，发放租赁补贴 4632 户。 |
| 2022-03-02 | 河南 | 房地产协会拟开展房地产领域专项银企对接，按照省住建厅要求，统计开发企业（项目）融资需求情况，并要求有融资需求的企业（项目）填写企业融资需求统计表。 |
| 2022-03-02 | 湖北 | 省委书记应勇强调要着力补齐城市功能、产业发展、市场主体、对外开放、县域经济等方面短板弱项，做大经济总量，全力推进鄂东省域区域性中心城市建设。 |
| 2022-03-02 | 国资委 | 副主任翁杰明强调，加大房地产、金融、PPP、对外并购、产业园区建设等重点领域投资管控力度，严控赴高风险国家和地区投资建设。 |
| 2022-03-02 | 广州 | 住建局等部门发布《通知》提出，原则上配建政策性住房的总建筑面积不少于年度住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的 10%。 |
| 2022-03-03 | 达州 | 住房公积金管理中心披露，凡在中心城区使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度 5% 后，可申请提取账户余额支付首付，实行又提又贷。 |
| 2022-03-03 | 厦门 | 修订并发布了新版《厦门市商品房预售管理规定》，明确商品房预售资金监管专用账户内初始留存资金额度按照预售项目工程造价和风险金核定；后续留存资金额度按照预售项目的工程形象进度确定，以保证项目竣工。 |
| 2022-03-03 | 北京 | 发布《北京市“十四五”时期重大基础设施发展规划》：1)初步构建京津冀城市群 2 小时交通圈和北京都市区 1 小时通勤圈。2) 加快推进以轨道交通为主的公共交通建设。3) 首都功能核心区制定差异化停车政策，推动绿色便利出行。 |
| 2022-03-03 | 证监局 | 局长贾文勤提出要在总结试点工作经验基础上，借鉴国际成熟做法，以公募契约型 REITs 为重点，制定不动产投资信托基金（REITs）业务管理办法，优化基础设施 REITs 产品设计。 |
| 2022-03-04 | 湖南 | 湖南省住房公积金管理中心正式将楼盘公积金贷款准入审批制改为备案制。规定房地产开发企业在长沙市行政区域内销售的普通商品住宅楼盘，在取得《商品房预售许可证》后，可向湖南省直中心申请个人住房公积金贷款楼盘准入备案。 |
| 2022-03-04 | 南昌 | 住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金使用政策的通知》，将南昌市现行住房公积金贷款最高额度统一调增至双缴存职工 80 万元、单缴存职工 70 万元。 |
| 2022-03-04 | 重庆 | “十四五”期间，国家开发银行重庆市分行、中国建设银行重庆市分行将对重庆市保障性租赁住房项目分别提供不低于 400 亿元人民币的融资总量，利率可根据具体项目按照基准利率下浮提供最优惠支持。 |
| 2022-03-04 | 央行 | 央行召开 2022 年金融市场工作电视会议，提出要坚持市场化、法治化、国际化原则，持续推进金融市场改革开放发展。加快完善债券市场法制，持续优化债券市场制 |



度环境，扎实做好债券市场违约风险防范和化解工作，加强金融基础设施统筹监管与建设规划。

| | | |
|------------|---------|--|
| 2022-03-04 | 厦门 | 住房保障和房屋管理局放款摇号限制，岛内需摇号销售项目从“思明、湖里区所有的商品住房项目”调整为“思明、湖里区域内意向登记购房人数不少于可售房源数 1.2 倍的商品住房项目”；岛外项目则无须摇号销售。 |
| 2022-03-04 | 银保监会、央行 | 联合印发《关于加强新市民金融服务工作的通知》，明确支持鼓励银行保险机构优化住房金融服务，助力增加保障性住房供给，支持住房租赁市场健康发展，满足新市民安居需求。 |
| 2022-03-07 | 苏州 | 发布关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长的若干政策措施，其中提到因疫情影响开发建设进度的商品房项目，在加强预售资金监管的前提下，经综合研判后，可申请预售时间节点提前 30 日。因疫情影响，未交付的在建在售商品房项目，交付期限可顺延 30 日。 |
| 2022-03-07 | 天津 | 发改委印发的《方案》提出，对符合《天津市政府投资管理条例》规定的特色小镇重点建设项目，纳入市级政府投资计划，与年度预算衔接平衡后统筹安排补助资金。 |
| 2022-03-07 | 福州 | 福州将高效开展预售许可审批，加快企业推盘力度，促进住房消费健康发展；加强部门协同，强化在售楼盘和预售资金监管有关工作。 |
| 2022-03-07 | 贵阳 | 贵阳拟大幅上调人才购房公积金贷款额度，可在现行最高额度上浮 0.5 倍至 1.5 倍，双职工家庭最高可贷款 150 万元。同时，租房提取额度可在现行额度基础上上浮 0.5 倍（20100 元/年）。 |
| 2022-03-07 | 厦门 | 发布《厦门市国有企事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房试点实施方案》，明确批建的保障性租赁住房项目须变更土地用途为保障性租赁住房用地，批建后土地使用年限按剩余年限计，保障性租赁住房部分无需补缴土地价款。 |
| 2022-03-08 | 郑州 | 市政府发布《意见》称，通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。集中利用 3 年时间，大力推进货币化安置，确保 2024 年群众回迁安置全部完成。 |
| 2022-03-09 | 郑州 | 郑州市支持利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地上进行建设和利用存量闲置房屋改建、改造等方式筹集房源。且本市保障性租赁住房面向无房新市民等，不设户籍、收入限制。 |
| 2022-03-09 | 福州 | 人民政府办公厅发布的《关于进一步规范工业项目建设审批和监管的实施意见》共包括准入审查、方案管控、全程监管等三方面；其中明确严禁在工业项目用地上建设成套住宅、宾馆酒店等设施。 |
| 2022-03-10 | 成都 | 成都发布 2022 年第一批“双集中”供地出让文件，本次拍卖宗地均采用“限价竞买+抽签竞得”方式进行拍卖，拍卖宗地最高应价达到设定的最高限价的，采取“抽签竞得”方式确定。 |
| 2022-03-10 | 武汉 | 房管局 2022 年计划提速推进老旧小区改造，计划开工改造 350 个老旧小区，完成改造 426 个老旧小区。 |
| 2022-03-11 | 苏州 | 苏州市交通运输局召开 2022 年全市交通运输工作会议，2022 年综合交通运输 100 项重点工程列入计划，其中新开工项目有 33 个，年度计划完成投资总计 267 亿元。 |

数据来源：政府网站，新华网，人民网，中达证券研究



7. 投资建议

数据高低无关大局，产业改善尚需时日。从逻辑和现有数据出发，我们发现建筑工程为支撑开发投资的主要因素，而建筑工程保持相对较快增长主要系过去数年购置的大量项目已开工，支撑施工投资仍保持正增长。但客观而言，目前具体数据的高低已无关大局，产业方面实际感受的改善仍需更具体政策出台。在此之前，资产价格的大幅波动或不可避免。

8. 风险提示

- 1) 楼市调控政策或出现一定变动，进而影响上市公司经营；
- 2) 受内外部环境的影响，行业流动性水平或出现一定波动；
- 3) 上市公司经营业绩或存在一定不确定性。



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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。

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。