

## 销售投资承压，政策支持加码

### ——3月统计局数据点评及房地产月报

多重因素扰动，3月商品房销售降幅有所扩大。1-3月，全国商品房销售金额累计同比下降22.7%（1-2月：同比下降19.3%）；销售面积累计同比下降13.8%（1-2月：同比下降9.6%），整体下降幅度仍明显小于百强情况。近期需求端出现一定回暖迹象，但由于部分城市疫情扩散较快，对销售复苏产生了较大的负面影响。不过，3月以来政策端已有较积极的变化。随着疫情逐步受控，楼市需求端也将相应恢复。

开发投资明显降速，施工增速料将下滑。1-3月，地产开发投资累计同比上升0.7%（1-2月：3.7%）。建筑工程投资和土地购置费成为支撑地产投资增速的主要因素。由于新开工面积降幅持续扩大（1-3月下降17.5%，1-2月下降12.2%），而竣工降幅显著小于新开工降幅，施工面积增速预计将继续下降。拿地方面，1-3月购置土地面积与土地成交价款分别累计下降41.8%和16.9%，降幅较上月略有收窄。从1-2月数据看，土地购置费的突升对冲了其他投资分项的下滑（1-2月增长11.3%，2021年全年为下降2.1%）。参考目前土地市场的实际情况，地产投资仍存一定下行压力。

开发资金来源降幅扩大，销售回款压力增大。1-3月，房地产开发资金来源累计同比下降19.6%（1-2月：下降17.7%）。拆分来看，国内贷款累计下滑23.5%（1-2月：下滑21.1%）；自筹资金累计同比下滑4.8%（1-2月：下降6.2%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑31.0%/18.8%（1-2月分别下降27.0%/16.9%）。但随着监管层释放积极信号，民企境内融资已出现一定改善。

销售下滑延续，去化有所放缓。3月，44城新房成交面积环比上升14%，同比下降49%；当年累计成交面积同降40%（上月为下降34%），一、二、三线城市分别下降31%、32%及49%。济南、成都、上海累计降幅相对较小，而泉州、常州、盐城累计降幅较大。截至3月末，14城新房去化周期为35.8个月，上月为28.6个月。二手房方面，3月，15城二手房成交面积环比上升66%，同比下降38%；截至3月末，15城累计成交面积同降37%（上月为下降37%）。成都二手房成交面积累计增幅居前。

各线宅地成交继续下滑，溢价率维持平稳。1-3月，百城住宅用地累计成交建面同比下降约63.5%；其中，一线城市下降73.4%，二线城市下降69.5%，三线城市下降58.7%，整体累计降幅较上月小幅收窄。成交楼面均价方面，3月单月出现一定下降。溢价率方面，经历了2021年初首次集中供地的亢奋后，各线城市住宅用地成交溢价率开始回落，3月单月溢价率环比基本持平。

投资建议：金融委积极表态确认政策基调，维持“强于大市”评级。副总理3月16日主持召开的金委会会议积极回应了市场对于房地产行业的主要关切，并且未再使用“个例”、“正常现象”等表述；同日房地产税改革试点暂缓。其后地方对限购、限贷等核心调控政策的调整进一步确认了政策底部，如郑州、哈尔滨、衢州等地放松力度较大，政策支持明显加码。随着主要城市疫情逐步受控，行业基本面有望重回修复轨道。维持“强于大市”评级。

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

## 目录

1. 板块表现：整体有所回暖 .....	5
2. 行业：销售投资承压，政策支持加码 .....	6
3. 城市：销售降幅扩大，推盘同比下滑 .....	9
3.1 新房数据：各线销售降幅扩大，推盘同比明显下滑 .....	9
3.2 二手房数据：成交同比有所下降，挂牌价高位下滑 .....	12
4. 土地市场：各线成交继续下滑，溢价率维持平稳 .....	14
4.1 住宅类用地成交建面：各线同比均明显下滑 .....	14
4.2 住宅用地成交总价：整体降幅小幅收窄 .....	15
4.3 成交楼面均价有所下降，溢价率整体平稳 .....	17
5. 融资：境内外债券发行环比有所上升 .....	19
6. 重点政策回顾：金融委表态积极 .....	21
7. 投资建议 .....	24
8. 风险提示 .....	24

## 图表目录

图 1：美的置业、海昌海洋公园和绿地香港 3 月涨幅居前 .....	5
图 2：美的置业、中国海外发展和海昌海洋公园年初至 3 月末涨幅居前 .....	5
图 3：融创中国、正荣地产和融创服务 3 月换手率居前 .....	5
图 4：商品房销售额降幅有所扩大 .....	6
图 5：商品房销售面积降幅继续扩大 .....	6
图 6：房地产开发投资增速明显下降 .....	7
图 7：房企购置土地面积与成交价款降幅小幅收窄 .....	7
图 8：土地购置费增速出现一定突升 .....	7
图 9：疫情及融资等因素影响新开工情况 .....	8
图 10：房屋竣工面积降幅有所扩大 .....	8



图 11: 开发资金来源降幅较上月有所扩大.....	8
图 12: 二手房挂牌出售价格指数近期缓慢下滑.....	13
图 13: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数缓慢下滑.....	13
图 14: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数有所下行.....	13
图 15: 三线城市二手房挂牌出售量指数维持平稳.....	13
图 16: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下滑.....	13
图 17: 3月百城住宅用地成交建面同降 72.7% .....	14
图 18: 3月一线城市住宅用地成交建面同降 27.1% .....	14
图 19: 3月二线城市住宅用地成交建面同降 72.4% .....	14
图 20: 3月三线城市住宅用地成交建面同降 73.3% .....	14
图 21: 1-3月百城宅地成交建面同比下降 63.5% .....	15
图 22: 1-3月一线城市宅地成交建面同比下降 73.4% .....	15
图 23: 1-3月二线城市宅地成交建面同比下降 69.5% .....	15
图 24: 1-3月三线城市宅地成交建面同比下降 58.7% .....	15
图 25: 3月百城住宅用地成交总价同降 66.0% .....	16
图 26: 3月一线城市住宅用地成交总价同增 22.2% .....	16
图 27: 3月二线城市住宅用地成交总价同降 53.9% .....	16
图 28: 3月三线城市住宅用地成交总价同降 77.4% .....	16
图 29: 1-3月百城宅地成交总价同比下降 66.9% .....	16
图 30: 1-3月一线城市宅地成交总价同比下降 49.4% .....	16
图 31: 1-3月二线城市宅地成交总价同比下降 73.0% .....	17
图 32: 1-3月三线城市宅地成交总价同比下降 67.1% .....	17
图 33: 3月百城宅地成交楼面均价环比有所下降.....	17
图 34: 3月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下降.....	17
图 35: 3月二线城市宅地成交楼面均价环比明显上升.....	18
图 36: 3月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅上升.....	18
图 37: 3月百城宅地成交溢价率环比基本持平.....	18
图 38: 3月一线城市宅地成交溢价率环比有所下降.....	18



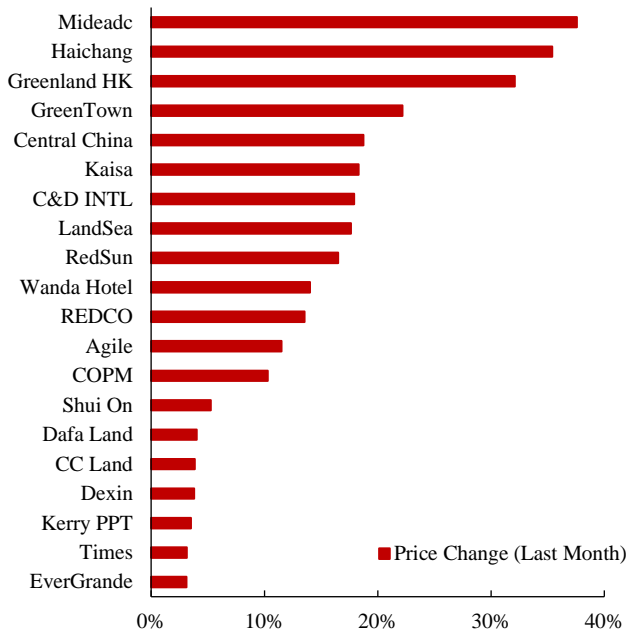
图 39: 3 月二线城市宅地成交溢价率环比有所上升.....	18
图 40: 3 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅上升.....	18
图 41: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 2021 年累计同比增长 7.9%.....	19
图 42: 开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降.....	19
图 43: 个人住房贷款余额增速近期小幅下降.....	19
图 44: 全国首套平均房贷利率近期开始小幅下降.....	20
图 45: 境内房地产信用债发行规模环比有所上升.....	20
图 46: 境内房地产信用债发行规模降幅有所收窄.....	20
图 47: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比.....	20
图 48: 3 月境内房地产信用债呈净融资状态.....	20
图 49: 内房海外债券发行规模环比有所上升.....	21
图 50: 内房海外债券发行规模降幅有所收窄.....	21
表 1: 截至 2022/3/31 主要城市交易量, 各线城市同比明显下滑.....	10
表 2: 截至 3 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比有所上升.....	11
表 3: 截至 3 月末主要城市新房批售情况, 苏州、昆明新增供应相对充裕.....	11
表 4: 截至 3 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.....	12
表 5: 近期重点政策梳理, 金融委积极表态确认政策底部.....	21



## 1. 板块表现：整体有所回暖

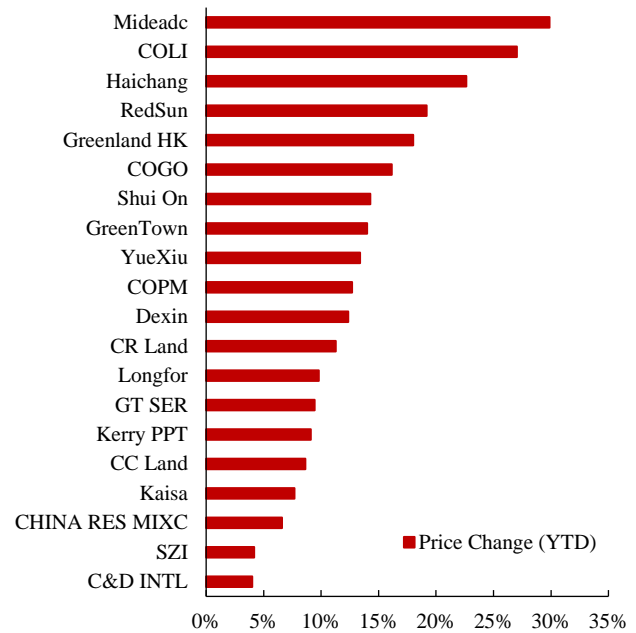
截至3月31日，美的置业、海昌海洋公园和绿地香港当月涨幅居前；美的置业、中国海外发展和海昌海洋公园年初至3月末涨幅居前。整体而言，近期地产板块有所回暖，部分高信用房企股价上涨明显。

图 1：美的置业、海昌海洋公园和绿地香港 3 月涨幅居前



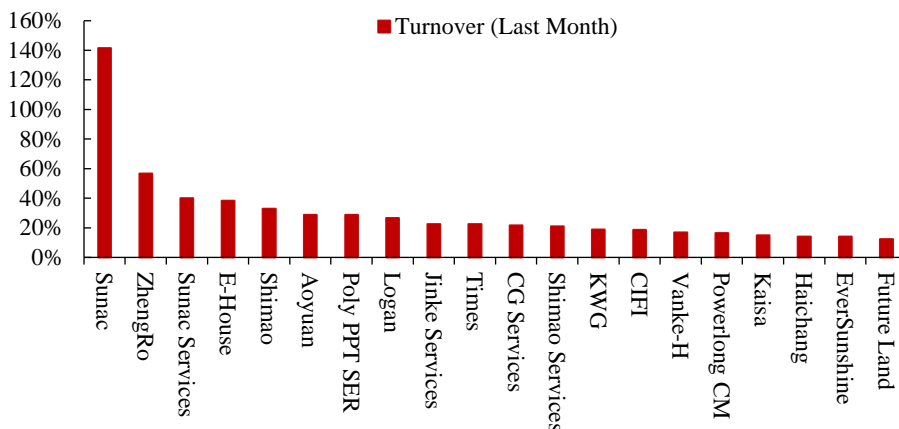
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/3/31

图 2：美的置业、中国海外发展和海昌海洋公园年初至 3 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/3/31

图 3：融创中国、正荣地产和融创服务 3 月换手率居前



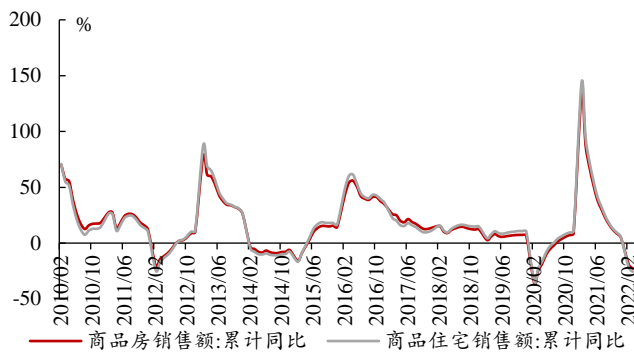
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/3/31



## 2. 行业：销售投资承压，政策支持加码

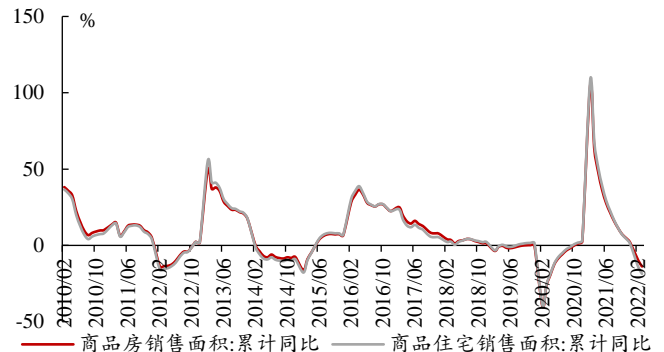
3月商品房销售降幅有所扩大，政策端支持逐步加码。1-3月，全国商品房销售金额累计同比下降22.7%（1-2月：同比下降19.3%）；销售面积累计同比下降13.8%（1-2月：同比下降9.6%），整体下降幅度仍明显小于百强情况。近期需求端出现一定回暖迹象，但由于部分城市疫情扩散较快，对销售复苏产生了较大的负面影响。不过，3月以来政策端已有较积极的变化，3月16日金融委会议确认了积极的政策基调，后续房地产税改革试点暂缓与地方放松核心调控政策进一步巩固了政策底部。郑州、哈尔滨、衢州等城市政策放松力度较大。随着疫情逐步受控，楼市需求端也将相应恢复。

图4：商品房销售额降幅有所扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图5：商品房销售面积降幅继续扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

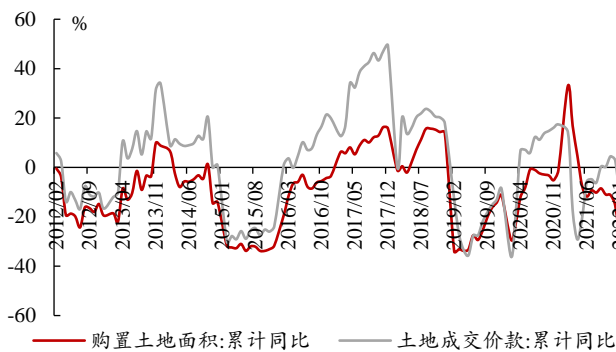
开发投资明显降速，施工增速料将下滑。2022年1-3月，全国房地产开发投资完成额累计同比上升0.7%（1-2月：3.7%），整体继续降速。从近期情况看，建筑工程投资和土地购置费成为支撑地产投资增速的主要因素。由于新开工面积降幅持续扩大（1-3月下降17.5%，1-2月下降12.2%），而竣工降幅显著小于新开工降幅，施工面积增速预计将继续下降。拿地方面，1-3月购置土地面积与土地成交价款分别累计下降41.8%和16.9%，降幅较上月略有收窄。从1-2月数据看，土地购置费的突升对冲了其他投资分项的下滑（1-2月增长11.3%，2021年全年为下降2.1%）。参考目前土地市场的实际情况，地产投资仍存一定下行压力。

图 6：房地产开发投资增速明显下降



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 7：房企购置土地面积与成交价款降幅小幅收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

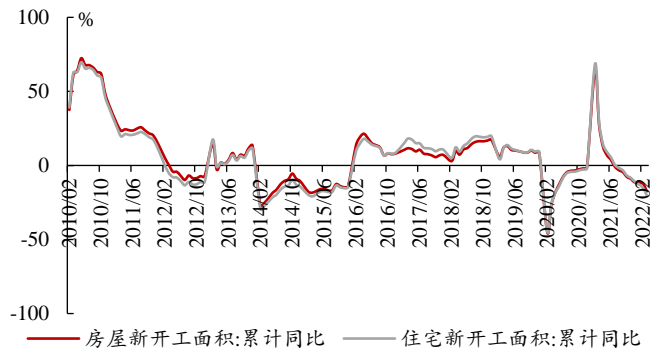
图 8：土地购置费增速出现一定突升



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开工、竣工面积降幅有所扩大。销售端当前的下滑使得房企在拿地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，近期国内主要城市疫情的扩散使得项目开发进度也受到了明显影响。未来在销售、融资端明显改善前，新开工或继续承压。2022 年 1-3 月，房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 17.5%（1-2 月：下降 12.2%）；房屋竣工面积同比下降 11.5%（1-2 月：下降 9.8%）。疫情、融资等方面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：疫情及融资等因素影响新开工情况



数据来源：国家统计局，中达证券研究

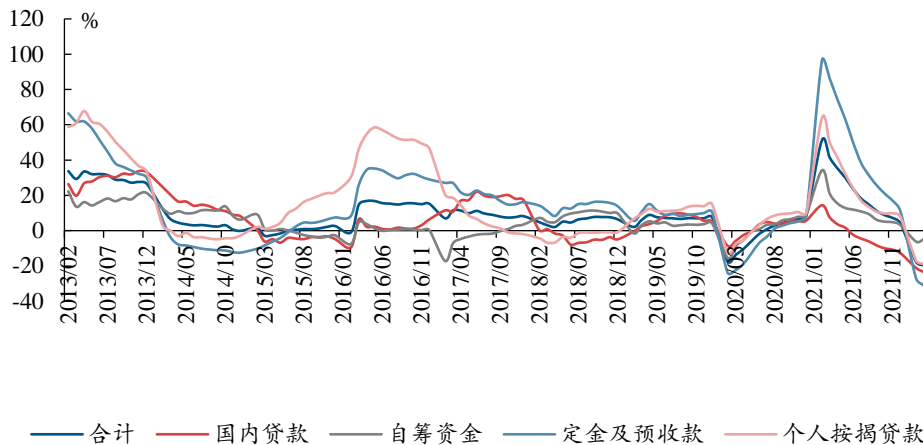
图 10：房屋竣工面积降幅有所扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开发资金来源降幅扩大，金融委表态后融资改善初现。2022 年 1-3 月，房地产开发资金来源累计同比下降 19.6%（1-2 月：下降 17.7%）。拆分来看，国内贷款累计下滑 23.5%（1-2 月：下滑 21.1%）；自筹资金累计同比下滑 4.8%（1-2 月：下降 6.2%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑 31.0%和 18.8%（1-2 月分别下降 27.0%和 16.9%）。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。但随着 3 月 16 日金融委积极表态，目前民企境内融资已有所改善；后续销售端的复苏也将支撑开发资金来源逐步回到正轨。

图 11：开发资金来源降幅较上月有所扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究





## 3. 城市：销售降幅扩大，推盘同比下滑

### 3.1 新房数据：各线销售降幅扩大，推盘同比明显下滑

信用事件叠加疫情等影响，各线城市销售面积降幅扩大。3月当月，44个主要城市新房成交量环比上月增长14%，同比下降49%。一线城市同比下降47%，二线城市同比下降45%，三线城市同比下降54%。44城截至3月末累计成交量同比下降40%（上月为下降34%），一、二、三线城市分别下降31%、32%及49%。济南、成都、上海和镇江2020年累计交易量分别下降约0.5%、11%、13%及20%，下降幅度相对较小；而泉州、常州、盐城累计同比下降79%、80%和85%，为今年以来销量下滑较多的城市。从近期的成交数据来看，部分城市楼市有所回暖，但受前期信用事件、行业政策和疫情等影响，整体销售复苏节奏稍慢。

去化周期按月有所上升，南京、上海环比上升较快。截至3月末，14个主要城市的可售面积（库存）环比上月平均上升2%，同比平均上升2%；平均去化周期为35.8个月（上月为28.6个月），环比平均上升0%，同比平均上升139%。北京、上海、广州、深圳去化周期分别为28.0个月、4.4个月、19.6个月和7.8个月，环比上月分别下降30%、上升56%、上升3%和下降33%；同比分别上升40%、87%、204%和62%。整体而言，主要城市去化周期有所上升，基本面延续了前期相对弱勢的态势。

苏州、昆明新房批售面积累计同比增幅较大，新增供应相对充足。3月，17个重点城市单月新房批售建面为720.4万平，同比下降48.5%，环比上升133.5%；其中，4个一线城市单月同比下降43.3%，环比下降24.3%，13个二线城市单月同比下降49.1%，环比上升232.8%。上海因疫情影响，近期无新批售。1-3月，17个重点城市累计新房批售建面为1628.4万平，同比下降47.7%（1-2月为下降47.1%）；其中，4个一线城市累计同比下降46.1%，13个二线城市累计同比下降48.0%。苏州、昆明批售建面累计同比增长4.8%和3.3%，新增供应相对充足。（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 2022/3/31 主要城市交易量, 各线城市同比明显下滑

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	209,664	35%	-14%	590	68%	-31%	611	72%	-31%	1,565	-29%
上海	90,636	-57%	-59%	732	-36%	-50%	767	-35%	-51%	3,583	-13%
广州	0	-100%	-100%	558	-1%	-57%	571	1%	-57%	1,753	-50%
深圳	124,945	111%	42%	321	45%	-28%	324	43%	-30%	937	-41%
<b>一线城市</b>	<b>425,244</b>	<b>-35%</b>	<b>-53%</b>	<b>2,201</b>	<b>-4%</b>	<b>-46%</b>	<b>2,273</b>	<b>-2%</b>	<b>-47%</b>	<b>7,837</b>	<b>-31%</b>
<b>二线城市</b>	<b>2,167,052</b>	<b>35%</b>	<b>-33%</b>	<b>7,161</b>	<b>24%</b>	<b>-45%</b>	<b>7,434</b>	<b>26%</b>	<b>-45%</b>	<b>21,342</b>	<b>-32%</b>
<b>三线城市</b>	<b>1,467,423</b>	<b>25%</b>	<b>-57%</b>	<b>5,925</b>	<b>4%</b>	<b>-54%</b>	<b>6,220</b>	<b>8%</b>	<b>-54%</b>	<b>17,540</b>	<b>-49%</b>
北京	209,664	↑35%	↓-14%	590	↑68%	↓-31%	611	↑72%	↓-31%	1,565	↓-29%
青岛	335,683	↑52%	↓-16%	891	↑43%	↓-43%	917	↑44%	↓-42%	2,378	↓-32%
东营	22,752	↓-13%	↓-40%	123	↑81%	↓-47%	125	↑82%	↓-47%	305	↓-59%
<b>环渤海</b>	<b>568,098</b>	<b>↑41%</b>	<b>↓-17%</b>	<b>1,604</b>	<b>↑54%</b>	<b>↓-39%</b>	<b>1,654</b>	<b>↑56%</b>	<b>↓-39%</b>	<b>4,249</b>	<b>↓-34%</b>
上海	90,636	↓-57%	↓-59%	732	↓-36%	↓-50%	767	↓-35%	↓-51%	3,583	↓-13%
南京	139,263	↑30%	↓-63%	605	↓-40%	↓-65%	679	↓-33%	↓-62%	2,708	↓-24%
杭州	158,912	↑11%	↓-2%	536	↑20%	↓-52%	545	↑22%	↓-52%	1,916	↓-34%
苏州	267,655	↑81%	↑18%	691	↑61%	↓-32%	712	↑62%	↓-32%	1,927	↓-24%
无锡	54,700	↓-26%	↓-63%	268	↑50%	↓-50%	268	↑8%	↓-50%	773	↓-46%
扬州	30,507	↓-5%	↓-52%	138	↑37%	↓-70%	142	↑42%	↓-71%	377	↓-64%
宿州	9,844	↓-62%	↓-76%	133	↓-25%	↓-62%	149	↓-17%	↓-61%	423	↓-53%
温州	206,225	↑61%	↓-39%	588	↑23%	↓-43%	604	↑25%	↓-43%	1,500	↓-50%
金华	13,770	↓-66%	↓-80%	151	↑9%	↓-50%	161	↑16%	↓-47%	431	↓-52%
常州	16,916	↑269%	↓-67%	38	↓-38%	↓-88%	42	↓-33%	↓-87%	136	↓-80%
淮安	27,649	↓-27%	↓-71%	165	↓-24%	↓-66%	180	↓-18%	↓-64%	527	↓-71%
连云港	19,634	↑91%	↓-88%	107	↓-76%	↓-88%	127	↓-73%	↓-87%	996	↓-65%
绍兴	11,382	↓-48%	↓-75%	75	↑2%	↓-64%	79	↑7%	↓-65%	265	↓-51%
江阴	5,697	-	↓-96%	64	↓-31%	↓-79%	80	↓-14%	↓-74%	256	↓-69%
镇江	200,721	↑172%	↓-18%	605	↑63%	↓-22%	634	↑68%	↓-21%	1,356	↓-20%
淮南	0	-	↓-100%	0	↓-100%	↓-100%	0	↓-100%	↓-100%	192	↓-61%
芜湖	57,191	↓-43%	↓-76%	433	↑43%	↓-51%	466	↑53%	↓-48%	1,003	↓-50%
盐城	63,252	-	↑17%	95	↑111%	↓-80%	95	↑111%	↓-80%	197	↓-85%
舟山	40,473	↑232%	↓-16%	107	↑155%	↓-28%	108	↑153%	↓-28%	234	↓-23%
池州	6,511	↓-36%	↓-57%	33	↑15%	↓-68%	33	↑11%	↓-73%	117	↓-59%
嘉兴	33,515	↑338%	↓-44%	84	↑20%	↓-46%	86	↑22%	↓-49%	215	↓-51%
宁波	256,888	↑186%	↑54%	549	↑80%	↓-30%	558	↑82%	↓-30%	1,110	↓-49%
<b>长三角</b>	<b>1,711,339</b>	<b>↑34%</b>	<b>↓-43%</b>	<b>6,195</b>	<b>↓-1%</b>	<b>↓-55%</b>	<b>6,513</b>	<b>↑2%</b>	<b>↓-54%</b>	<b>20,244</b>	<b>↓-43%</b>
广州	0	↓-100%	↓-100%	558	↓-1%	↓-57%	571	↑1%	↓-57%	1,753	↓-50%
深圳	124,945	↑111%	↑42%	321	↑45%	↓-28%	324	↑43%	↓-30%	937	↓-41%
福州	62,415	↑101%	↓-65%	215	↑53%	↓-58%	222	↑55%	↓-58%	588	↓-42%
厦门	50,243	↑17%	↓-72%	130	↓-22%	↓-68%	130	↓-22%	↓-68%	408	↓-57%
泉州	1,609	-	↓-95%	24	↓-48%	↓-83%	24	↓-48%	↓-83%	91	↓-79%
莆田	10,711	↑36%	↓-78%	55	↓-39%	↓-78%	58	↓-38%	↓-77%	224	↓-60%
惠州	11,279	↓-53%	↓-86%	81	↑57%	↓-66%	84	↑62%	↓-67%	220	↓-72%
韶关	0	-	↓-100%	0	-	↓-100%	0	-	↓-100%	0	↓-100%
佛山	217,062	↑44%	↓-46%	698	↑65%	↓-48%	720	↑67%	↓-48%	1,765	↓-44%
江门	51,123	↑172%	↑65%	118	↑27%	↓-17%	120	↑30%	↓-17%	330	↓-24%
珠海	55,824	↑7%	↓-61%	204	↑47%	↓-54%	204	↑47%	↓-54%	626	↓-45%
<b>珠三角及南部其它城市</b>	<b>585,211</b>	<b>↓-5%</b>	<b>↓-63%</b>	<b>2,403</b>	<b>↑24%</b>	<b>↓-55%</b>	<b>2,456</b>	<b>↑25%</b>	<b>↓-55%</b>	<b>6,941</b>	<b>↓-50%</b>
济南	190,421	↑38%	↓-45%	734	↑28%	↑35%	758	↑33%	↑31%	2,004	↓0%
泰安	15,120	↓-44%	↓-76%	124	↑4%	↓-61%	130	↑8%	↓-61%	395	↓-45%
<b>北部</b>	<b>205,542</b>	<b>↑25%</b>	<b>↓-50%</b>	<b>858</b>	<b>↑24%</b>	<b>↓0%</b>	<b>888</b>	<b>↑28%</b>	<b>↓-3%</b>	<b>2,399</b>	<b>↓-12%</b>
武汉	383,486	↑56%	↓-26%	1,106	↑54%	↓-47%	1,144	↑57%	↓-46%	3,012	↓-42%
宝鸡	34,070	-	↓-67%	111	↓-54%	↓-73%	125	↓-48%	↓-69%	577	↓-46%
赣州	0	↓-100%	↓-100%	544	↓-36%	↓-52%	582	↓-34%	↓-51%	1,867	↓-31%
<b>中部</b>	<b>417,556</b>	<b>↑2%</b>	<b>↓-48%</b>	<b>1,761</b>	<b>↓-3%</b>	<b>↓-52%</b>	<b>1,851</b>	<b>↑0%</b>	<b>↓-50%</b>	<b>5,456</b>	<b>↓-39%</b>
成都	328,864	↓-7%	↓-49%	1,616	↑16%	↓-34%	1,679	↑20%	↓-34%	5,088	↓-11%
南宁	128,944	↓-14%	↓-41%	555	↑58%	↓-38%	581	↑62%	↓-37%	1,431	↓-45%
柳州	114,166	↑98%	↓-35%	295	↑26%	↓-47%	306	↑28%	↓-47%	912	↓-35%
<b>西部</b>	<b>571,974</b>	<b>↑2%</b>	<b>↓-45%</b>	<b>2,466</b>	<b>↑25%</b>	<b>↓-37%</b>	<b>2,566</b>	<b>↑28%</b>	<b>↓-36%</b>	<b>7,431</b>	<b>↓-24%</b>
<b>总计</b>	<b>4,059,720</b>	<b>18%</b>	<b>-46%</b>	<b>15,287</b>	<b>11%</b>	<b>-49%</b>	<b>15,928</b>	<b>14%</b>	<b>-49%</b>	<b>46,720</b>	<b>-40%</b>
上升城市数目		22	5		29	1		30	1		0
下降城市数目		14	35		13	41		12	41		43

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 3 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比有所上升

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	11,644	18%	-3%	19.7	28.0	-30%	40%
上海	5,030	0%	-7%	6.9	4.4	56%	87%
广州	10,909	2%	30%	19.6	19.0	3%	204%
深圳	2,515	-2%	16%	7.8	11.6	-33%	62%
<b>一线城市</b>		<b>4%</b>	<b>9%</b>	<b>13.5</b>	<b>15.8</b>	<b>-1%</b>	<b>98%</b>
杭州	1,918	9%	-61%	3.6	3.9	-9%	-18%
南京	9,105	4%	45%	15.1	8.7	73%	315%
苏州	8,997	0%	7%	13.0	21.0	-38%	57%
福州	5,720	-2%	-19%	26.6	41.4	-36%	92%
南宁	9,732	-1%	13%	17.5	28.1	-38%	81%
温州	11,837	0%	6%	20.1	24.9	-19%	87%
泉州	7,054	1%	4%	298.7	152.1	96%	513%
宁波	4,197	4%	22%	7.6	13.2	-42%	74%
莆田	1,776	-2%	-14%	32.3	20.0	61%	285%
东营	1,645	1%	-12%	13.3	23.8	-44%	65%
<b>平均</b>		<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>35.8</b>	<b>28.6</b>	<b>0%</b>	<b>139%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 3 月末主要城市新房批售情况，苏州、昆明新增供应相对充裕

	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	48.1	59.1	-18.6%	26.2	83.4%	96.6	186.7	-48.3%
上海	0.0	34.5	-100.0%	75.5	-100.0%	89.8	153.4	-41.5%
深圳	10.8	9.8	10.6%	3.7	193.9%	23.7	78.2	-69.7%
广州	31.3	55.7	-43.8%	13.7	128.3%	88.1	134.8	-34.6%
<b>一线城市</b>	<b>90.2</b>	<b>159.1</b>	<b>-43.3%</b>	<b>119.1</b>	<b>-24.3%</b>	<b>298.2</b>	<b>553.1</b>	<b>-46.1%</b>
杭州	30.9	27.8	10.8%	3.8	718.6%	51.8	127.8	-59.4%
南京	23.8	82.7	-71.2%	16.0	48.9%	80.6	214.6	-62.5%
武汉	134.0	276.7	-51.6%	31.1	330.5%	215.4	465.5	-53.7%
厦门	12.9	44.4	-71.0%	0.0	-	17.3	65.2	-73.5%
南宁	24.3	71.5	-66.1%	12.2	99.4%	62.2	173.7	-64.2%
苏州	70.9	104.1	-31.9%	26.5	167.2%	168.1	160.4	4.8%
成都	101.9	124.8	-18.4%	45.7	123.1%	228.8	278.0	-17.7%
福州	12.7	32.2	-60.6%	4.1	206.3%	42.0	115.3	-63.6%
昆明	92.0	82.2	11.9%	15.3	501.0%	185.8	179.9	3.3%
贵阳	3.9	81.7	-95.3%	0.0	-	13.0	187.5	-93.1%
沈阳	8.8	89.0	-90.1%	7.2	22.8%	21.2	146.2	-85.5%
长春	7.5	38.9	-80.6%	4.7	59.0%	23.3	66.8	-65.2%
青岛	106.6	182.6	-41.6%	22.7	369.6%	220.7	379.5	-41.8%
<b>二线城市</b>	<b>630.2</b>	<b>1238.6</b>	<b>-49.1%</b>	<b>189.3</b>	<b>232.8%</b>	<b>1330.2</b>	<b>2560.3</b>	<b>-48.0%</b>
<b>合计</b>	<b>720.4</b>	<b>1397.8</b>	<b>-48.5%</b>	<b>308.5</b>	<b>133.5%</b>	<b>1628.4</b>	<b>3113.4</b>	<b>-47.7%</b>

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：成交同比有所下降，挂牌价高位下滑

成都成交面积累计增幅居前。3月，15个主要城市的二手房交易量环比上月上升66%，同比下降38%。北京和深圳单月同比分别下降28%和81%。截至3月末，15城2020年累计交易量同比下降37%（上月为下降37%）。成都2022年至今二手房成交面积累计同比上升192%，今年以来二手房市场热度较高；其余城市则同比出现明显下降。

表4：截至3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

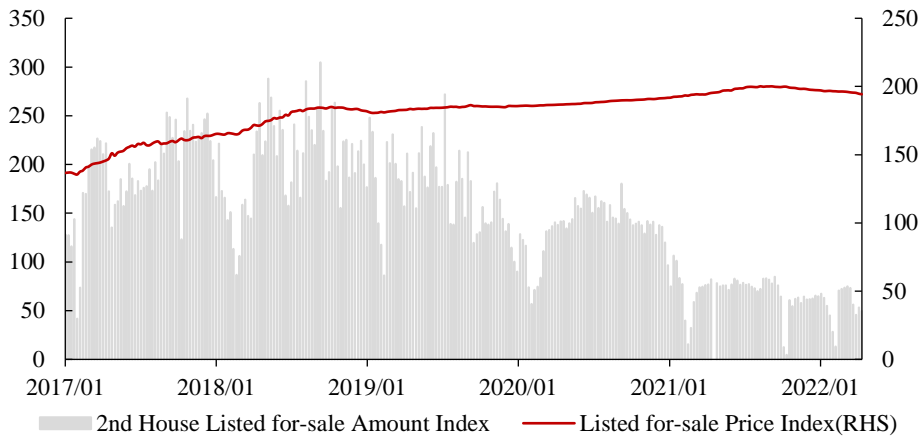
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	288,080	↓-13%	↓-46%	1,359	↑74%	↓-29%	1,402	↑79%	↓-28%	3,214	↓-30%
深圳	30,991	↑25%	↓-72%	98	↑11%	↓-81%	104	↑17%	↓-81%	334	↓-77%
杭州	64,048	↑7%	↓-68%	251	↑133%	↓-67%	258	↑139%	↓-67%	624	↓-62%
南京	120,938	↑63%	↓-19%	465	↑29%	↓-49%	483	↑32%	↓-49%	1,355	↓-48%
成都	259,764	↓-7%	↑179%	1,175	↑62%	↑182%	1,216	↑65%	↑179%	2,813	↑192%
青岛	19,532	↑68%	↓-86%	113	↑5%	↓-82%	121	↑11%	↓-81%	374	↓-74%
清远	2,112	↓-45%	↓-92%	14	↑53%	↓-88%	15	↑53%	↓-88%	40	↓-88%
苏州	92,580	↑54%	↓-42%	356	↑92%	↓-50%	368	↑95%	↓-50%	1,028	↓-44%
厦门	39,668	↑30%	↓-71%	184	↑35%	↓-63%	192	↑40%	↓-62%	518	↓-56%
扬州	8,451	↑6%	↓-74%	39	↑15%	↓-72%	42	↑19%	↓-71%	111	↓-60%
东莞	21,082	↑20%	↓-38%	75	↑23%	↓-51%	80	↑30%	↓-50%	250	↓-45%
南宁	34,344	↑12%	↓-25%	122	↑91%	↓-26%	128	↑99%	↓-26%	293	↓-33%
佛山	103,355	↓-2%	↓-30%	409	↑71%	↓-37%	425	↑74%	↓-36%	1,036	↓-41%
金华	28,752	↑5%	↓-58%	138	↑70%	↓-48%	144	↑76%	↓-46%	438	↓-50%
江门	13,615	↑6%	↓-17%	57	↑79%	↓-6%	59	↑84%	↓-8%	140	↓-31%
总计	1,127,313	5%	-40%	4,855	61%	-38%	5,035	66%	-38%	12,567	-37%
上升城市数目		11	1		15	1		15	1		1
下降城市数目		4	14		0	14		0	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缓慢下行，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，目前开始缓慢下行。挂牌销售量方面，一、二线城市二手房挂牌销售量指数逐步下行，三线城市较为稳定，四线城市挂牌销售量指数近期开始有所下行。随着过去三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。

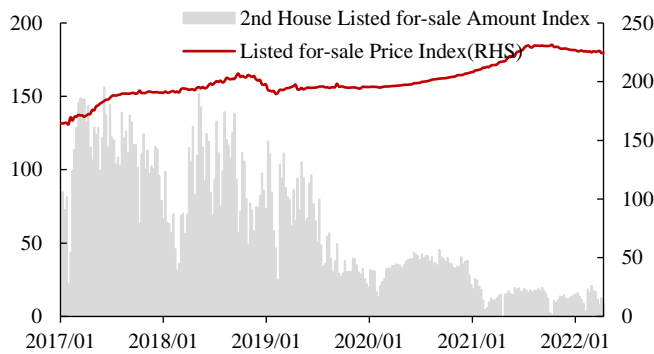


图 12：二手房挂牌出售价格指数近期缓慢下滑



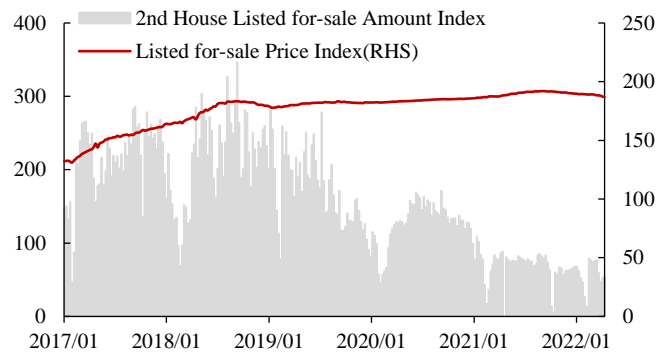
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/4/10

图 13：一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降，价格指数缓慢下滑



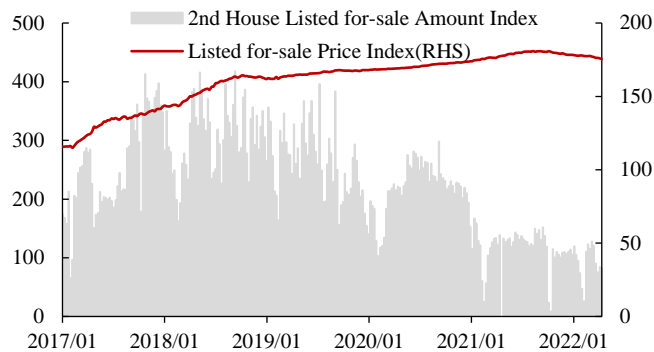
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/4/10

图 14：二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降，价格指数有所下行



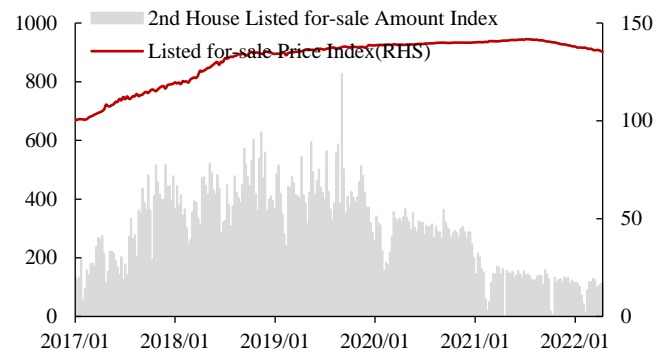
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/4/10

图 15：三线城市二手房挂牌出售量指数维持平稳



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/4/10

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 2022/4/10

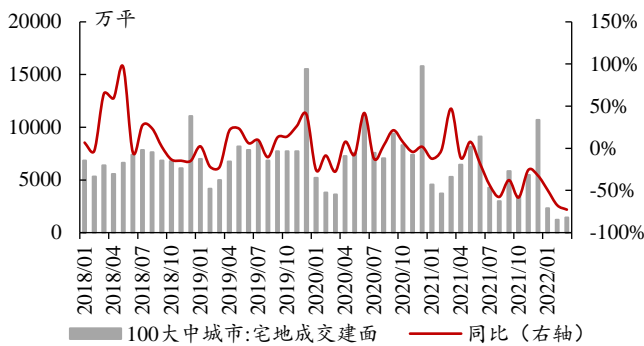
## 4. 土地市场：各线成交继续下滑，溢价率

### 维持平稳

#### 4.1 住宅类用地成交建面：各线同比均明显下滑

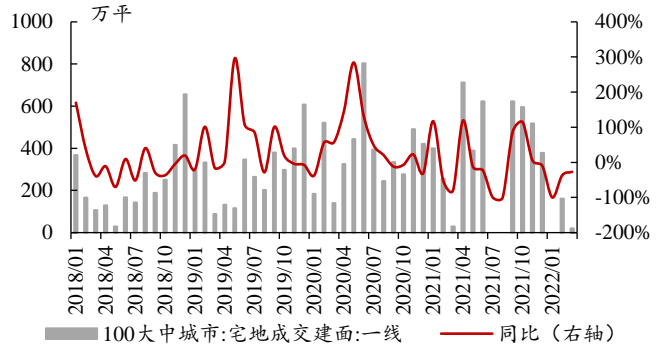
各线城市同比均明显下滑。3月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比下降约72.7%，上月为下降67.5%；分线来看，一线城市单月同比下降27.1%，二线城市同比下降72.4%，三线城市同比下降73.3%。累计成交建面方面，1-3月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约63.5%，上月为下降57.6%；分线来看，一线城市累计同比下降73.4%（上月为下降75.4%），二线城市累计同比下降69.5%（上月为下降67.8%），三线城市累计同比下降58.7%（上月为下降47.4%）；一线城市住宅用地成交建面累计降幅较上月有所收窄。

图 17：3月百城住宅用地成交建面同降72.7%



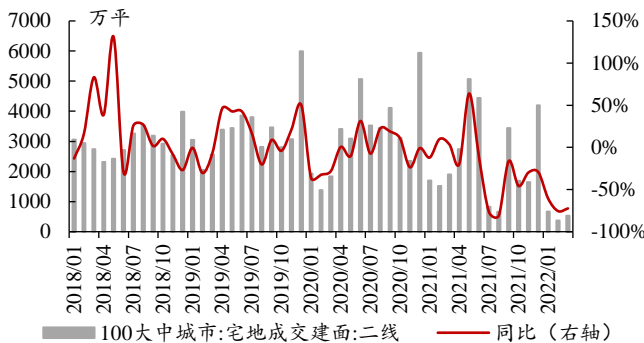
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 18：3月一线城市住宅用地成交建面同降27.1%



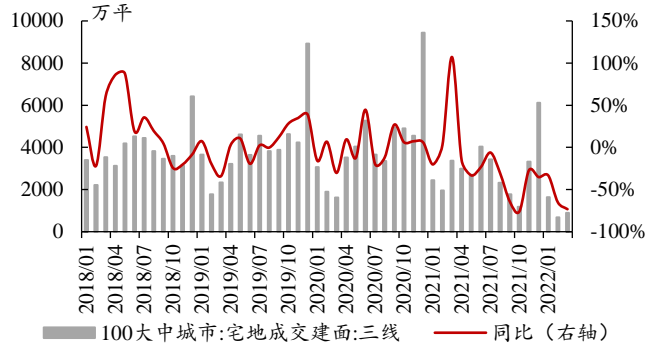
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 19：3月二线城市住宅用地成交建面同降72.4%



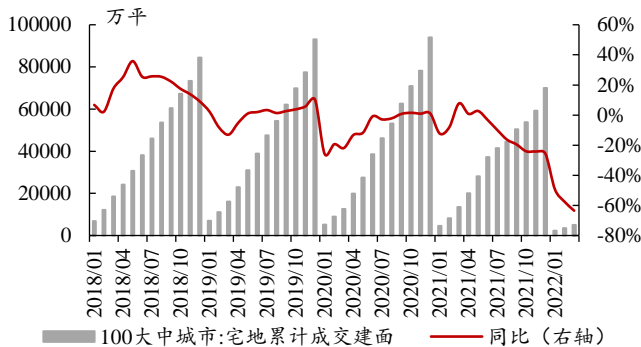
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 20：3月三线城市住宅用地成交建面同降73.3%



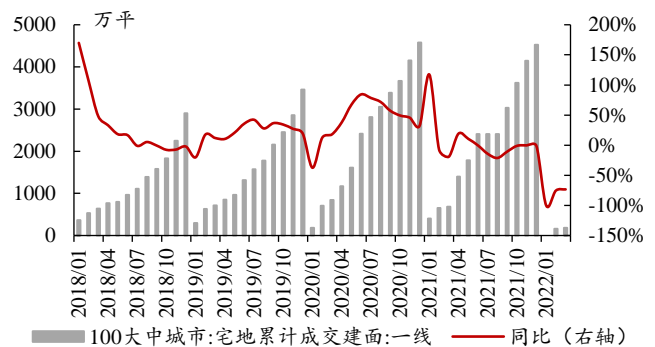
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 21: 1-3 月百城宅地成交建面同比下降 63.5%



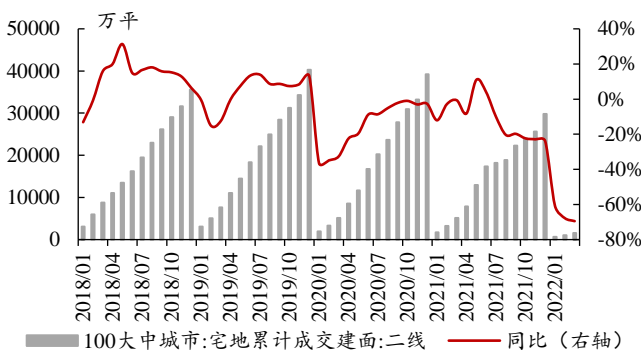
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 22: 1-3 月一线城市宅地成交建面同比下降 73.4%



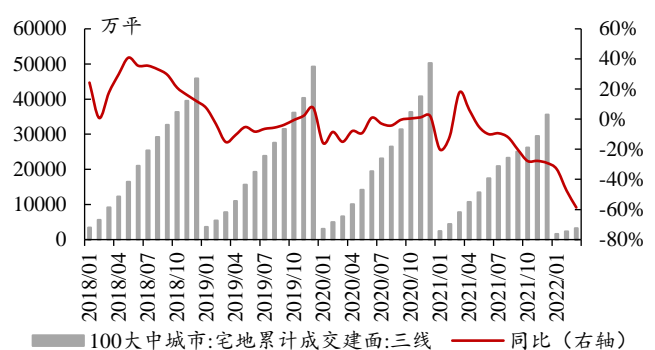
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 1-3 月二线城市宅地成交建面同比下降 69.5%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 1-3 月三线城市宅地成交建面同比下降 58.7%

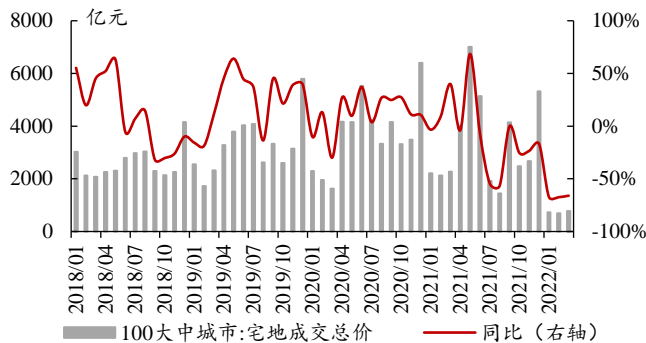


数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

## 4.2 住宅用地成交总价: 整体降幅小幅收窄

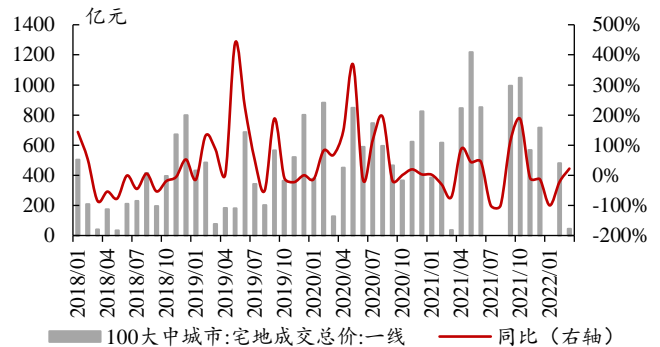
百城住宅用地成交总价累计降幅有所收窄。3 月, 100 个大中城市住宅类用地成交总价同比下降 66.0%; 分线来看, 一线城市单月同比上升 22.2%, 二线城市同比下降 53.9%, 三线城市同比下降 77.4%。累计成交总价方面, 1-3 月 100 个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约 66.9%, 上月为下降 67.3%; 分线来看, 一线城市累计同比下降 49.4% (上月为下降 52.0%), 二线城市累计同比下降 73.0% (上月为下降 82.5%), 三线城市累计同比下降 67.1% (上月为下降 57.9%); 受前期融资渠道偏紧以及房企对后市预期不明朗影响, 近期房企拿地总价仍同比大幅下降。

图 25: 3 月百城住宅用地成交总价同降 66.0%



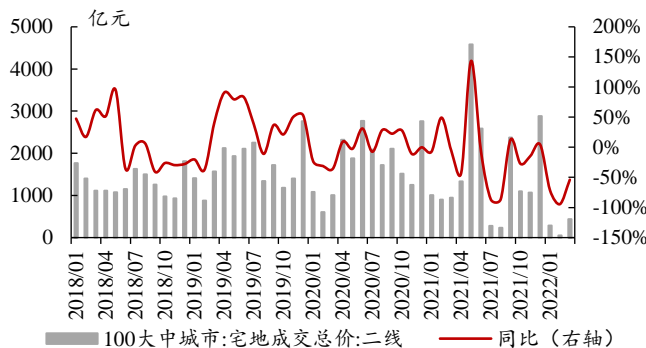
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 26: 3 月一线城市住宅用地成交总价同增 22.2%



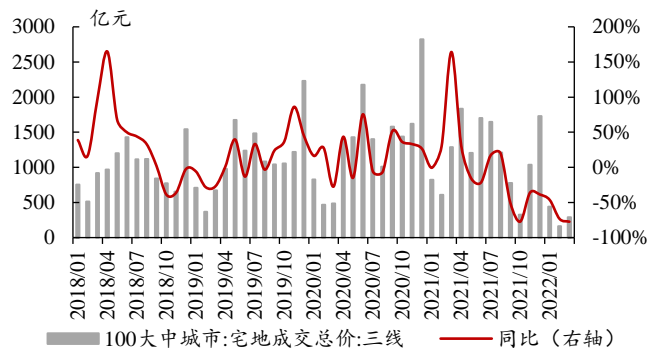
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 27: 3 月二线城市住宅用地成交总价同降 53.9%



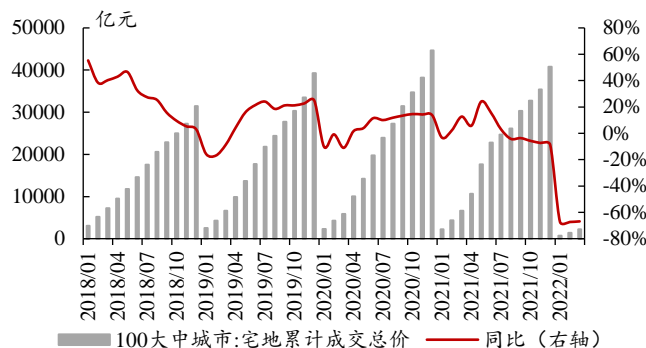
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 28: 3 月三线城市住宅用地成交总价同降 77.4%



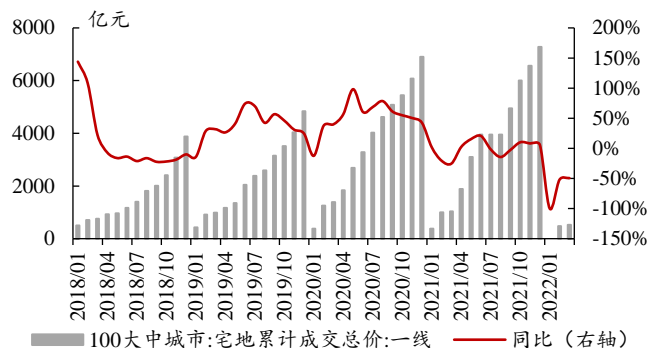
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 29: 1-3 月百城宅地成交总价同比下降 66.9%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

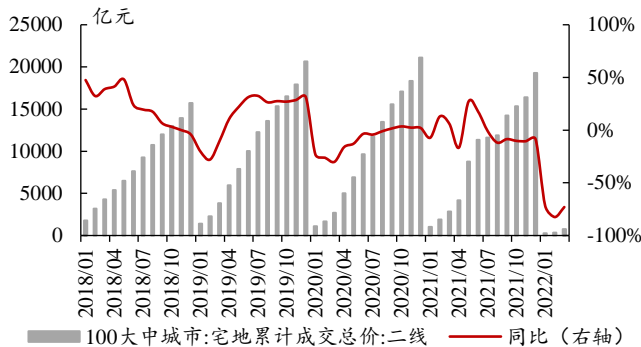
图 30: 1-3 月一线城市宅地成交总价同比下降 49.4%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

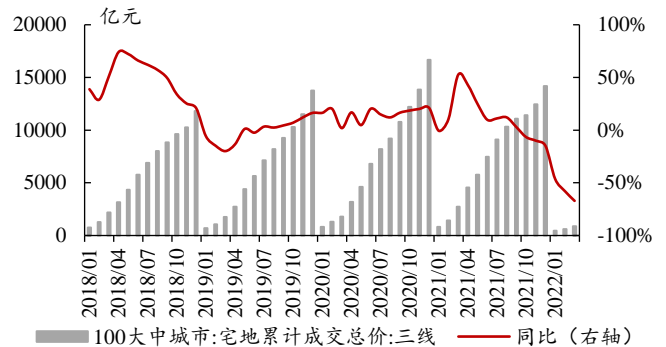


图 31: 1-3 月二线城市宅地成交总价同比下降 73.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 32: 1-3 月三线城市宅地成交总价同比下降 67.1%

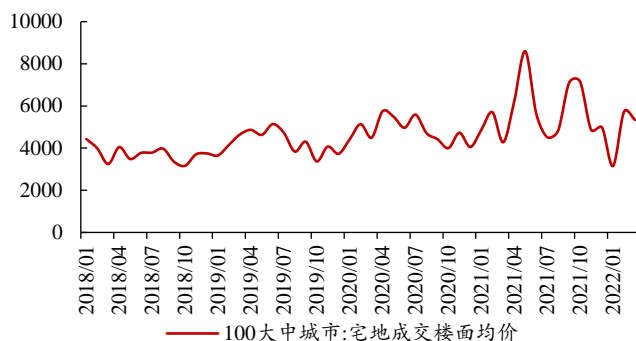


数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

### 4.3 成交楼面均价有所下降，溢价率整体平稳

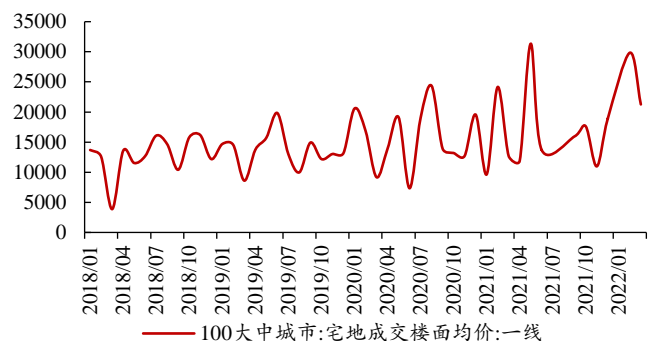
住宅类用地成交楼面均价环比有所下降，百城成交溢价率整体平稳。100 个大中城市住宅类用地成交楼面均价在去年上半年出现上升态势，下半年出现明显回落，3 月环比有所下降，二线城市成交楼面均价提升较为明显；三线城市 2021 年以来成交楼面均价升势明显，但近期已出现一定回落。溢价率方面，经历了 2021 年首次集中供地的亢奋后，各线城市住宅用地成交溢价率开始回落，一线城市近期降幅较为明显，3 月成交溢价率环比基本持平。

图 33: 3 月百城宅地成交楼面均价环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 34: 3 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米



图 35: 3 月二线城市宅地成交楼面均价环比明显上升



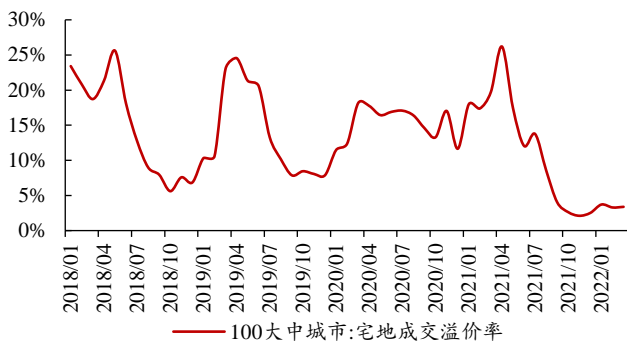
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 36: 3 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅上升



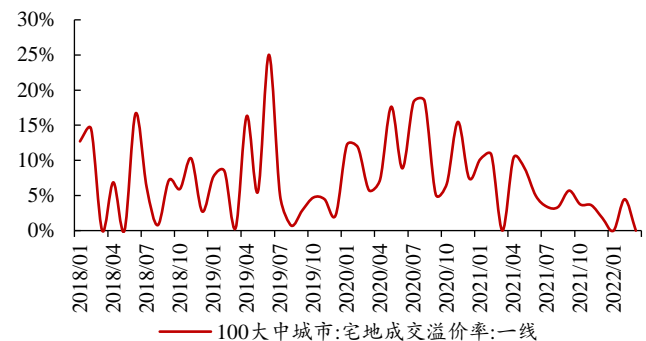
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 37: 3 月百城宅地成交溢价率环比基本持平



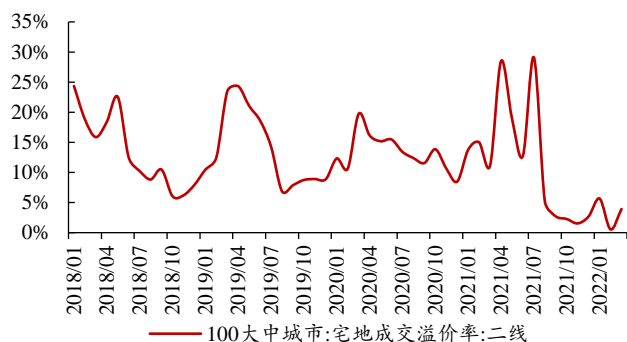
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 38: 3 月一线城市宅地成交溢价率环比有所下降



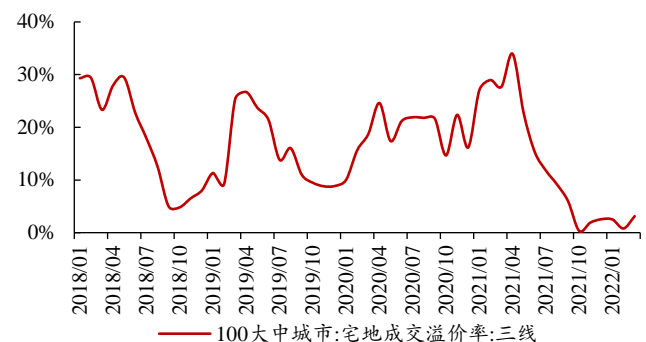
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 39: 3 月二线城市宅地成交溢价率环比有所上升



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 40: 3 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅上升

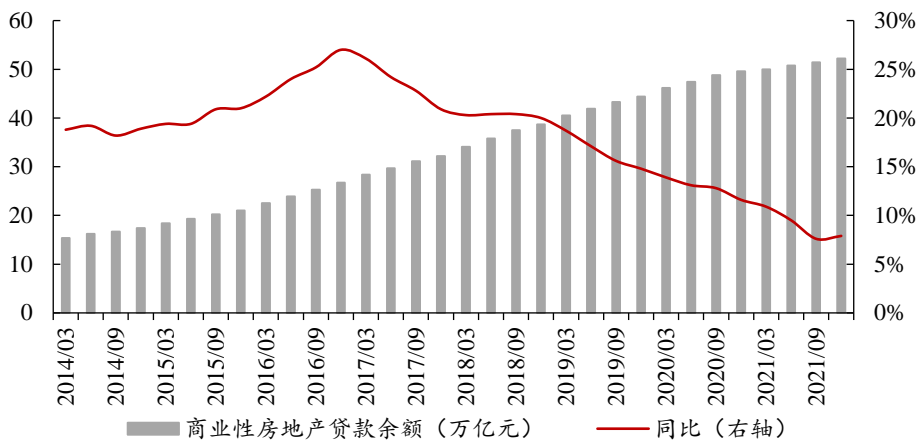


数据来源: Wind, 中达证券研究

## 5. 融资：境内外债券发行环比有所上升

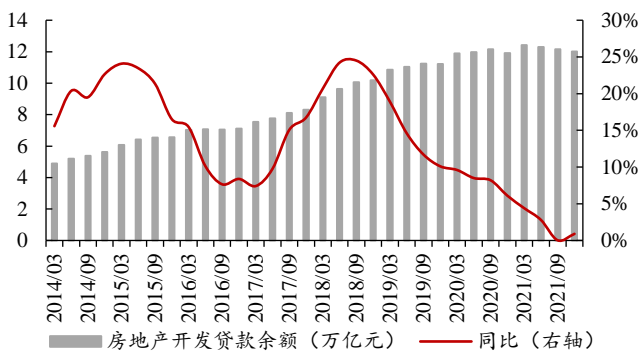
融资端现初步改善，整体恢复仍需时间。2020年初新冠疫情后，央行对经济的流动性支持明显加大，宏观流动性整体充裕。在此背景下，房企融资规模也出现明显上升。2020年8月以来，融资方面的监管逐步加强，尤其是有关有息负债总量增速的监管政策，对于未来房企融资将造成明显影响。目前顶层对于行业定调趋于积极，但信贷资源的改善仍集中在部分头部房企，行业整体的改善尚需时日。部分房企可能难以支撑至融资明细改善的时点。

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%



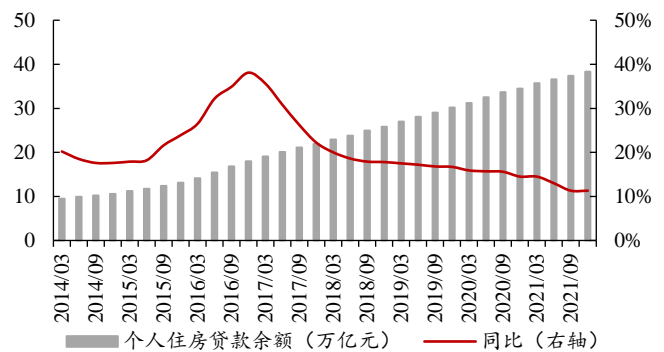
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

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

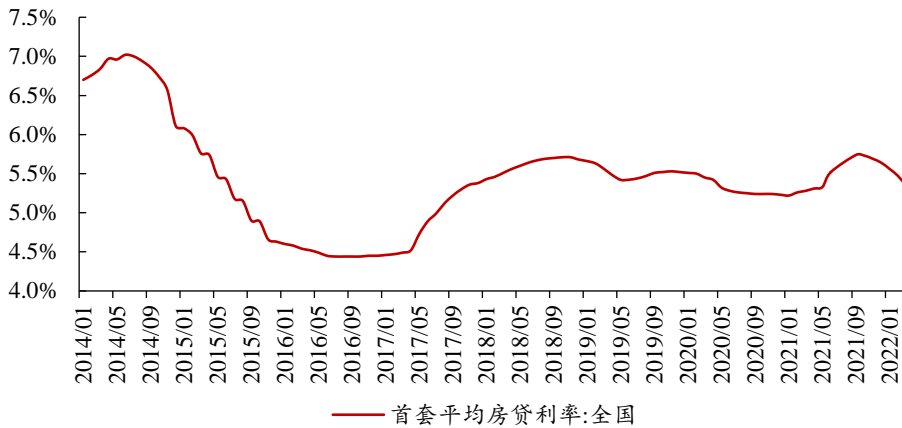
图 43：个人住房贷款余额增速近期小幅下降



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

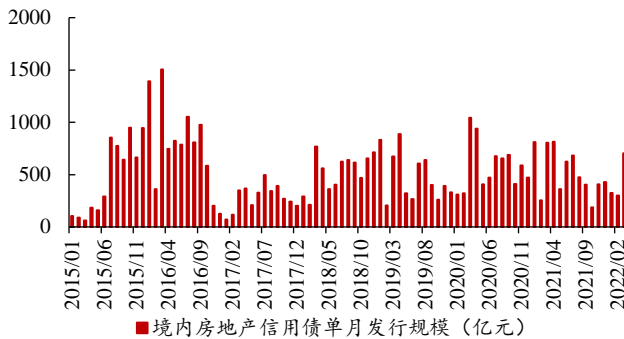


图 44：全国首套平均房贷利率近期开始小幅下降



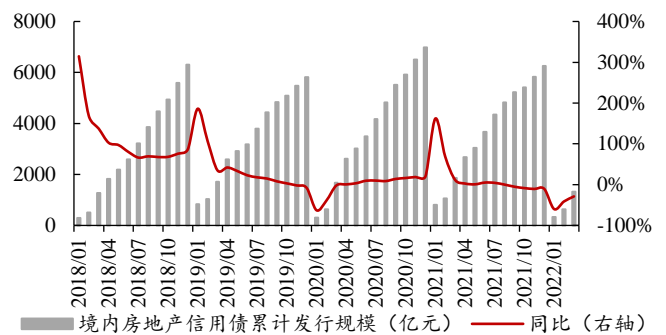
数据来源：融 360，中达证券研究

图 45：境内房地产信用债发行规模环比有所上升



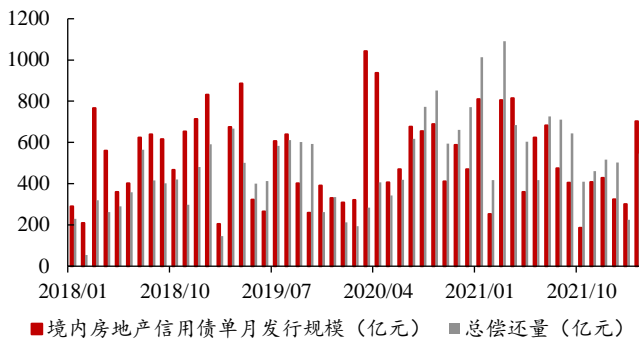
数据来源：Wind，中达证券研究

图 46：境内房地产信用债发行规模降幅有所收窄



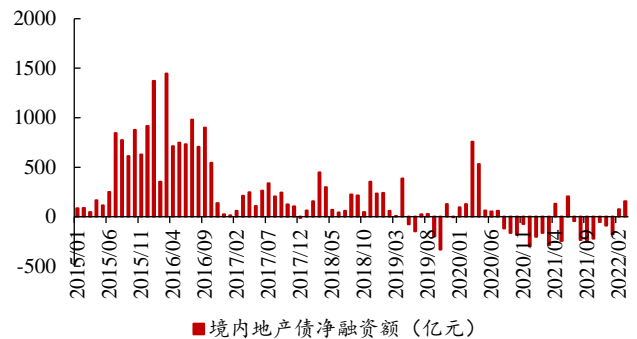
数据来源：Wind，中达证券研究

图 47：境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



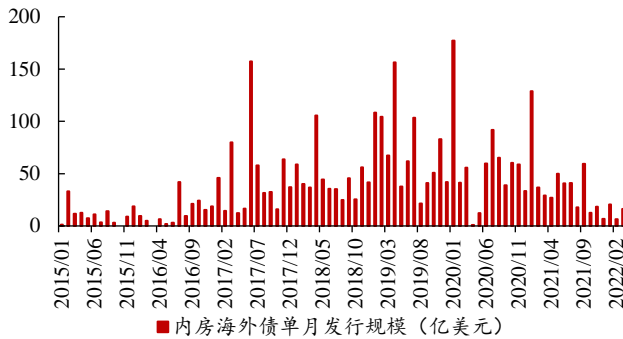
数据来源：Wind，中达证券研究

图 48：3月境内房地产信用债呈净融资状态



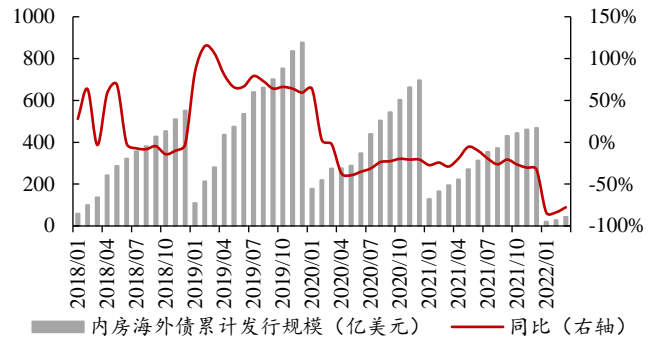
数据来源：Wind，中达证券研究

图 49：内房海外债券发行规模环比有所上升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 50：内房海外债券发行规模降幅有所收窄



数据来源：Wind，中达证券研究

## 6. 重点政策回顾：金融委表态积极

金融委表态确定政策基调，地方政策调整力度加大。3月以来，行业政策层面出现较大变化。3月16日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议提出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。在其后的学习会议上，各主管部门均有关于房地产行业的积极表态，房地产税试点亦暂缓执行。地方层面对于限购、限贷等核心调控政策的调整也明显增多，典型如郑州、哈尔滨、衢州、秦皇岛等。我们认为，目前行业政策底已逐步探明，疫情冲击后基本面将逐渐回暖。

表 5：近期重点政策梳理，金融委积极表态确认政策底部

日期	地区/部门	简述
2022-03-14	南宁	住建局发布的《征求公众意见稿》中提出，对国有土地上房屋征收项目实施货币补偿（纯货币补偿）且在市本级购买商品房的安置的被征收人，在原有奖励政策基础上再增加3万元奖励。
2022-03-15	央行	央行提出要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，促进平台经济健康平稳发展，提高国际竞争力。
2022-03-16	国务院	国务院金融稳定发展委员会召开专题会议提出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。
2022-03-16	央行	坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，促进平台经济健康平稳发展，提高国际竞争力。
2022-03-16	证监会	证监会将落实政府工作报告各项任务，扎实推进全面实行股票发行注册制改革，完善民营企业债券融资支持机制，促进创业投资发展。发挥市场内生稳定机制作用，大力推动上市公司提高质量，鼓励上市公司加大增持回购力度，引导基金公司自购份额。
2022-03-16	财政部	有关负责人表示，房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行，一些城市开展了调查摸底和初步研究，但综合考虑各方面的情况，今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。



2022-03-16	外管局	会议提出将配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展。及时回应市场关注的热点问题，稳定市场预期，共同维护资本市场平稳运行。
2022-03-17	发改委	印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知（下称“通知”），重点聚焦城市更新以及城乡人员流动的安置、服务问题。城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策。并积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。
2022-03-17	海南	通气会消息显示，海南持续开展房地产市场专项整治，始终坚持“房住不炒”的定位，以壮士断腕的决心调整产业结构，破除经济发展对房地产的依赖，目前海南房地产调控达到了预期目标，房地产市场运行总体平稳，房地产市场风险总体可控。
2022-03-21	南宁	南宁市住建局《征求意见稿》提及在城区（不含武鸣区）房地产开发项目依法配建的防空地下室中的人防车位，可参照商品房办理预售许可和现售备案，取得商品房预售许可或现售备案后，可按照规定进行销售和不动产登记。
2022-03-23	哈尔滨	市政府拟予以废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》。另外，政策规定在主城区6区区域范围内，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满3年可上市交易；同时将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。
2022-03-24	财政部	自2022年4月1日至2022年12月31日，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税。
2022-03-24	深圳	根据前海土地处置办法，土地用途变更为居住用地时，住宅部分均建设为出售型人才房。
2022-03-24	佛山	佛山市在人社局发布的《关于新冠肺炎疫情期间明确优粤佛山卡T卡申领对象的补充通知》中，将第十二条“具有全日制大专学历证书”修改为“具有全日制或非全日制大专、或非全日制本科学历”，标志佛山降低人才卡申领门槛，非全日制大专即可申领。
2022-03-28	发改委	发布关于进一步做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知，要求推动更多符合条件的存量项目发行基础设施REITs，打通投资退出渠道，提升企业参与基础设施建设的积极性。
2022-03-30	央行	中国人民银行货币政策委员会2022年第一季度（总第96次）例会提出，维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。
2022-04-02	衢州	《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》中提出非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，均视为本市户籍家庭，执行相关购房政策；尚未网签的144平方米及以上新房不限售。
2022-04-02	秦皇岛	秦皇岛市房产交易服务中心发布关于购房资格核验要求和收件材料变更的通知，《通知》表示，按照省“放管服”改革要求，自2022年4月2日起，购买存量房（二手房）的购房人申请购房资格核验时只提供本人有效身份证件。
2022-04-06	国常会	研究采取金融支持消费和有效投资的举措，提升对新市民的金融服务水平，优化保障性住房金融服务，保障重点项目建设融资，推动制造业中长期贷款较快增长。
2022-04-07	台州	台州市住房公积金管理中心发布通知，同一对夫妻在2021年5月31日（含）后生育第3个子女的职工家庭（以出生证载明时间为准），在本市购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，最高可贷款额度上浮20%。
2022-04-07	丽水	丽水市住房公积金管理委员会发布通知，首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的双缴存职工最高限额调整为70万元，单缴存职工最高限额调整为35万元。另外，职工首次申请住房公积金购买自住住房的最低首付款比例降为20%。
2022-04-07	五大行	工、农、中、建、交五大国有商业银行称，对受疫情影响的个人住房贷款客户，可提供包括延后还款时间、延长贷款期限、调整账单计划等在内的服务支持。



2022-04-08	重庆	重庆银保监局要求建立科学审慎的信用评估体系，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，提升借款和还款便利度。
2022-04-11	深圳	深圳市政府工作报告指出，按照市场化、法制化原则，稳妥处置恒大集团等房地产企业债务风险。
2022-04-11	成都	成都市出台了 30 条政策措施，涵盖减免中小微企业及个体工商户房租、落实国家普惠性税收减免扩围等；并提出落实支持不同产业用地类型按程序合理转换，完善土地用途变更、整合、置换等政策；鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应产业用地。
2022-04-11	甘肃	自 2022 年 4 月 6 日起，甘肃省住房资金管理中心将住房公积金个人住房贷款最高额度由已婚缴存职工 60 万元调整为 70 万元；单身缴存职工 50 万元调整为 60 万元。
2022-04-11	资阳	缴存职工家庭夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额 60 万元；职工家庭单方缴存住房公积金的，最高贷款额 40 万元。
2022-04-11	台山	台山市 2022 年度国有建设用地计划供应总量为 1589 亩，其中商住用地 279 亩，商服用地 56 亩，工业用地 1231 亩，公共管理与公共服务用地 23 亩。
2022-04-11	广东	广东银保监局将加强与地方政府相关部门的沟通协调，结合广东实际，推动新市民金融服务政策落地见效，提升新市民金融服务的均等性、精准性和系统性。
2022-04-11	北京	北京银保监局积极配合北京市政府出台和落实《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，明确提出保障性租赁住房主要用于解决在本市无房或者在特定区域内无房的新市民等群体住房问题。
2022-04-11	山东	山东银保监局指导辖区银行保险机构针对新市民融资中存在的难点堵点，在产品、模式、服务方面积极创新，解决新市民信用信息分散、经营时间短、抵质押物不足等按照传统观念影响金融服务可得性的问题。
2022-04-11	证监会	证监会、国资委、全国工商联发布关于进一步支持上市公司健康发展的通知，提出若干支持规定：1) 坚持“房住不炒”支持上市房企积极向新模式转型。2) 支持民企上市融资、并购重组，完善债券融资支持机制。3) 支持符合条件上市公司回购，大股东审慎增加股票质押。4) 对国有控股上市公司回购、分红积极指导支持。
2022-04-12	成都	高新区 246 套保障性租赁住房项目将“开租”，配租房源总数 246 套，均为 50 平方米左右一室一厅户型。报名登记时间自 2022 年 4 月 13 日 9:00 起至 2022 年 4 月 15 日 17:00 结束。
2022-04-12	广州	广州市住建局发布了广州市住房和城乡建设局关于规范住房租赁市场的通知，通知提到，住房租赁从业主体应当在商业银行中设立 1 个住房租赁资金监管账户，并通过该账户收取、支付租金和押金。监管账户的开户银行应与广州市房屋租赁信息服务平台实现对接，按约定履行监管义务。
2022-04-13	上海	临港新片区管委会组织对临港新片区人才住房政策操作口径进行了优化调整，将原《购房资格确认函》调整为《临港新片区人才住房政策认定函》，有效期由原 6 个月调整为 12 个月。
2022-04-13	宁波	宁波计划将新引进大学生 20 万人，并开工宁波西枢纽、通苏嘉甬铁路、甬台温高速改扩建项目；启动地铁 6 号线一期、市域铁路宁慈线等一系列备受关注的重大工程。
2022-04-13	武汉	依据武汉市住房公积金信用评价管理规定，被评定为 B 级和 C 级的借款人及配偶，其公积金贷款申请不予受理；另外，信用报告逾期未达到规定条件提供说明后可受理公积金贷款。
2022-04-13	国务院	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议决定针对当前形势变化，鼓励拨备水平较高的大型银行有序降低拨备覆盖率，适时运用降准等货币政策工具，推动银行增强信贷投放能力。



2022-04-14	安徽	安徽淮北出台临时购房优惠政策，购买首套房最高可获6万元奖励，并降低借款人资金成本，房展会期间首付比例最低降至20%；执行利率优惠政策，首套房贷款年利率最低可降至5.1%，提前还款0违约金。
2022-04-14	住建部	住建部住房保障司副司长潘伟表示，支持学校盘活利用自有存量土地和房屋建设保障性租赁住房，支持利用学校周边或乡镇的集体经营性建设用地以及存量闲置房屋建设保障性租赁住房。
2022-04-14	南平	南平市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金部分使用政策的通知，其中提到购买新建南平市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%。另外，符合条件的购房职工（含共有产权人）可先向公积金管理中心申请提取本人及其配偶账户内的住房公积金（含住房补贴），用于补充购房首付款。
2022-04-14	南宁	南宁市住建局发布关于购房契税补贴有关事项的解读，称教职工购买家庭首套房或者二套房，契税全额补贴。留邕人才购买家庭首套房，契税全额补贴。广大市民购买家庭首套房，契税补贴50%。
2022-04-14	南京	南京市住房保障和房产局与中国人民银行南京分行营业管理部联合下发《关于商品房预售资金监管试点使用银行保函的通知》，《通知》称开发企业申请等额资金保函替换后，预售资金监管账户内的余额须满足项目后续1年内建设资金需求，且保函替换资金不得超过项目预售资金监管额度的60%。

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

金融委积极表态确认政策基调，维持“强于大市”评级。副总理3月16日主持召开的金融委会议积极回应了市场对于房地产行业的主要关切，并且未再使用“个例”、“正常现象”等表述；同日房地产税改革试点暂缓。其后地方对限购、限贷等核心调控政策的调整进一步确认了政策底部，如郑州、哈尔滨、衢州等地放松力度较大，政策支持明显加码。随着主要城市疫情逐步受控，行业基本面有望重回修复轨道。维持“强于大市”评级。

## 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。