内地房地产专题研究（总第 119 期）

住房销售复苏态势几何？

6 月前 20 天，42 城新房成交面积较之前 20 天环比增长 22.2%，重点城市中高端项目去化改善。从房管局口径数据完整的 42 城来看，6 月以来新房成交有所复苏。能级上看，一二线城市新房成交复苏更明显。6 月前 20 天，42 城中一二三线城市商品住宅成交面积分别较之前 20 天环比+97.6%/+21.1%/-0.9%。一线城市中北京、上海疫情得到缓解，广深亦分别环比增长 16.4%、27.2%；二线城市中苏州、青岛复苏较快（分别较之前 20 天环比增长 96.3%/85.6%）。房源结构上看，重点城市改善型住房需求复苏态势更佳。广州中原数据显示，6 月以来广州 TOP10 热销楼盘从过去的刚需盘为主变为中高端项目为主；克而瑞数据显示，近期北京、上海、杭州、深圳、武汉等多城频现中高端“日光盘”。

6 月前 20 天，14 城二手住宅成交面积较之前 20 天环比增长 10.5%，4 月以来深圳改善型二手房成交占比提升。房管局口径数据完整的 14 个重点城市中，二手房成交情况 6 月以来亦有所改善。6 月前 20 天，14 城合计二手住宅成交面积较之前 20 天环比增长 10.5%，其中二线 7 城合计成交面积环比增长 18.2%，拉动了整体情况的增长。城市层面，6 月前 20 天青岛、杭州二手住宅成交面积环比增速领先，分别达到 150.0%、32.2%；北京二手住宅成交规模则保持平稳，环比小幅上升 3%。近期部分重点城市改善型二手房成交占比明显提升。乐有家数据显示，深圳成交二手住宅中 800 万以上占比由 2021 年 9 月以来的约 9%快速提升至 2022 年 4 月及 5 月的 25%、28%。

大力度需求端政策成效显现，针对性供给端举措提振成交。部分出现复苏迹象的一二线城市近期政策的力度相对较大，为销售复苏提供了良好环境，也有效提振了市场情绪。需求端：1）房贷利率方面，部分城市在同能级城市中下调较早且幅度更大，如 5 月青岛、济南首套利率分别已下调 0.7pct、0.5pct 至当时下限值 4.4%。2）限购方面，部分城市对需求较充足的区域进行了调整，提振作用更强。青岛 6 月 3 日取消西海岸限购，其后两周内，西海岸商品住宅成交面积较前两周增长 267%（全市：增长 78%）。供给端：1）部分城市新房备案价上涨，缓解了居民的房价下跌预期。苏州积极推动新盘入市，同时近期多个板块项目备案价格均有所提升。2）部分城市缩短限售年限，供应放量一定程度上推动了二手房成交回暖。5 月末成都缩短限售年限后三周，当地二手房成交面积较政策出台前三周提升 6%。**目前南京、武汉等重点城市较大力度的政策持续加码，或有望进一步推动销售的复苏。**

房票安置有望在短期内缓解部分区域的去化压力。近期，部分城市将房票安置作为货币化安置的补充。从各地细则上看：1）涉及人群较广，多地覆盖被征收人及直系血亲、配偶等，长三角部分区域被征收人可指定房票使用人。2）购房货币奖励及优惠丰富，购房后结余变现较便利，利于引导被拆迁人选择房票安置。3）房票有效期 6-24 个月，有望直接加快相应区域住房销售的复苏。房票安置或有望在短期内缓解当地的去化压力，并可能在存在实际棚改安置需求、去化压力较大城市间推广，2022 年河南、河北等地棚改目标套数领先。预计一二线城市将继续带动住房销售回暖，低线市场复苏情况仍需进一步观察。

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. 商品房销量复苏态势几何？ 3

1.1 新房：6 月前 20 天一二线城市拉动成交量回升 3
1.2 二手房：6 月前 20 天二线城市驱动成交量复苏 4

2. 大力度需求端政策成效显现，针对性供给端举措提振成交 6

3. 多地推行房票安置，助推短期销售复苏 9

图表目录

图 1：全国商品住宅销售额 5 月单月降幅收窄 3
图 2：5 月全国居民中长期贷款同比少增规模下降 3
图 3：6 月 42 城商品住宅年初至今累计成交面积增速回升 4
图 4：6 月起一二线商品住宅累计成交面积降幅快速收窄 4
图 5：6 月重点 14 城二手住宅年初至今累计成交面积降幅收窄 5
图 6：4 月以来深圳成交二手住宅中，800 万以上房源占比提升 6
图 7：过去销售复苏时，房贷利率与商品住宅销售面积单月同比增速负相关 7
图 8：6 月百城首套房贷利率均值加速下降至 4.42% 7
图 9：4-6 月百城平均放款周期稳定于 29 天 7
图 10：青岛黄岛区限购松动和入学政策调整有效推升了市场成交 8
图 11：2018 年成交的商品房达限售条件推升二手供应 9
图 12：成都缩短限售年限进一步推动二手房供应及成交 9

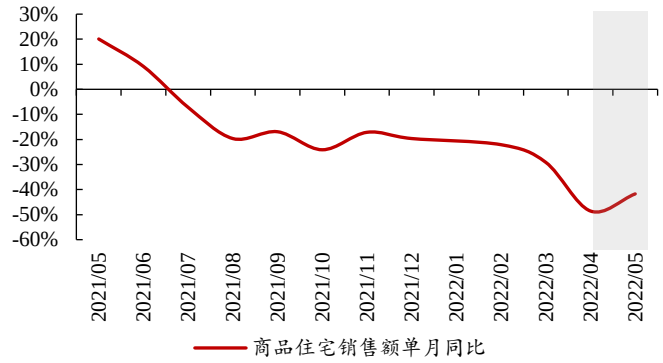
表 1：部分重点一二线城市 6 月前 20 天商品住宅成交面积环比大幅增长 4
表 2：房票发放对象以被征收房屋的所有人及其直系亲属为主 10
表 3：房票有效期限为 6 个月至 24 个月不等 10
表 4：地方政府给予被征收人货币及购房奖励、税收优惠等补贴，推动被拆迁人选择房票安置 11
表 5：使用房票购房后余额可申请兑现，便利性助推被拆迁人选择放票安置 12
表 6：已披露 2022 年棚改目标的省份中，河南省计划量位居首位 12

1. 商品房销量复苏态势几何？

1.1 新房：6 月前 20 天一二线城市拉动成交量回升

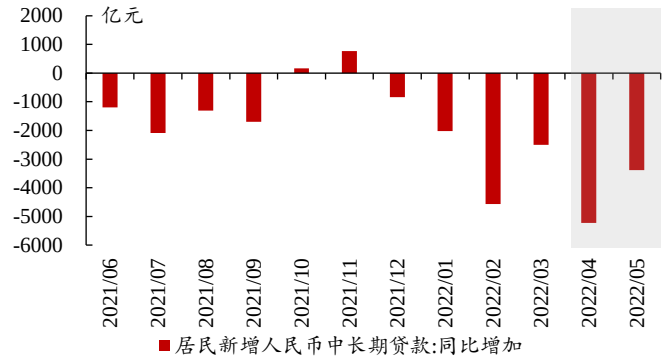
5 月全国商品房销售额单月降幅有所收窄，居民中长期贷款同比少增规模下降。从全国范围的数据来看，尽管前 5 月累计商品房销售金额和销售面积的同比降幅仍进一步扩大，但单月情况已出现边际改善迹象。根据统计局的累计数据推算，全国商品房销售额 5 月单月降幅较 4 月收窄 6.9 个百分点至 41.7%；另一角度，央行数据显示 5 月当月居民中长期贷款同比少增 3379 亿元，较 4 月同比少增 5232 亿元的规模有所下降。

图 1：全国商品住宅销售额 5 月单月降幅收窄



数据来源：Wind，国家统计局，中达证券研究

图 2：5 月全国居民中长期贷款同比少增规模下降

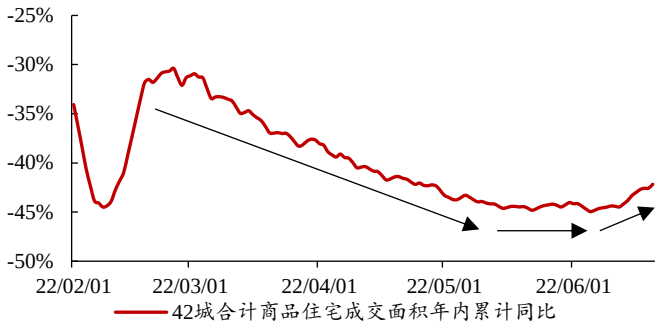


数据来源：Wind，中国人民银行，中达证券研究

从重点 42 城的高频数据来看，6 月以来商品住宅年初至今累计成交面积同比降幅收窄。从房管局口径数据完整的 42 城情况来看，3 月以来商品房成交情况可大致分为三个阶段。1）3 月初至 5 月中旬，42 城商品住宅累计成交面积同比降幅持续扩大，由 3 月初/5 月中旬分别同比约-31%/-45%。2）5 月中旬至 6 月初，整体累计降幅基本稳定在-45%水平。3）6 月以来累计降幅快速收窄，至 6 月 20 日累计同比降幅收窄至约-43%。

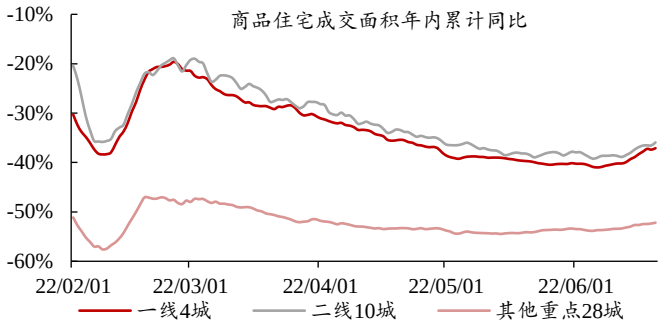
6 月前 20 天，一二线城市成交面积较之前 20 天环比大幅增长，三四线城市表现仍相对偏弱。从房管局口径数据完整的 42 城情况来看，6 月前 20 天 42 城商品住宅成交面积较之前 20 天环比增长 22.2%。能级上看，一二线城市新房成交复苏更为明显。6 月前 20 天，42 城中一二三线城市商品住宅成交面积分别较之前 20 天环比+97.6%/+21.1%/-0.9%。一线城市中北京、上海疫情得到缓解，广深亦分别环比增长 16.4%、27.2%；二线城市中苏州、青岛复苏较快（分别较之前 20 天环比增长 96.3%/85.6%）。**尽管由于上年基数较大，目前各线城市全年累计成交量同比仍呈现较大幅度的下滑，但 6 月以来重点城市成交已出现明显改善。**

图 3：6 月 42 城商品住宅年初至今累计成交面积增速回升



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

图 4：6 月起一二线商品住宅累计成交面积降幅快速收窄



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究；注：一线 4 城包括北京、上海、广州、深圳，二线 10 城包括杭州、宁波、南京、苏州、福州、武汉、成都、济南、青岛、南宁

表 1：部分重点一二线城市 6 月前 20 天商品住宅成交面积环比大幅增长

城市	商品住宅成交面积环比 (6.1-6.20 vs 5.12-5.31)	城市	商品住宅成交面积环比 (6.1-6.20 vs 5.12-5.31)
上海	627.9%	南京	3.9%
北京	97.1%	南宁	1.0%
深圳	27.2%	武汉	-2.0%
广州	16.4%	成都	-6.8%
苏州	96.3%	宁波	-10.0%
青岛	85.6%	杭州	-30.8%
济南	39.6%	福州	-36.1%

数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

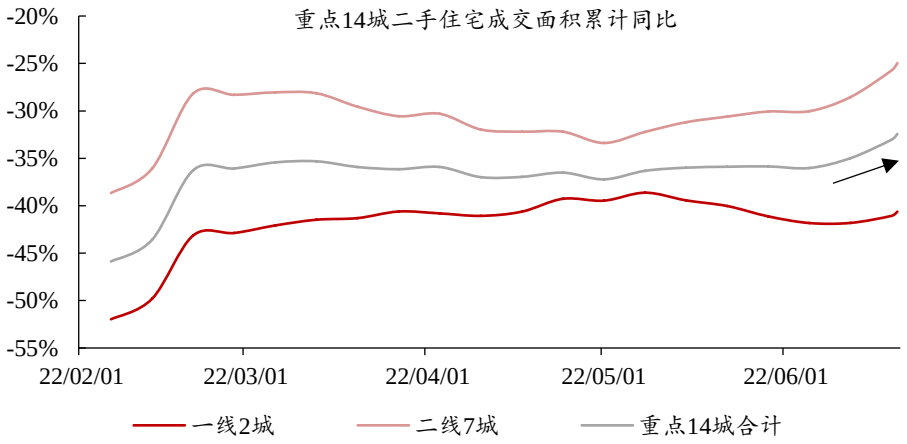
成交结构上看，近期重点城市改善型住房需求复苏态势更佳。近期重点城市商品住宅的复苏中，中高端改善型住房的表现更为亮眼。广州中原数据显示，5 月广州中心六区/外围区成交套数分别同比+28%/+12%，6 月以来 TOP10 热销楼盘从刚需盘为主变为中心区中高端项目为主。克而瑞数据显示，近期北京、上海、杭州、深圳、武汉等多个一二线城市频现中高端“日光盘”。

1.2 二手房：6 月前 20 天二线城市驱动成交量复苏

6 月以来，二线城市拉动 14 城二手住宅年初至今累计成交面积降幅收窄。与前述新房成交的情况类似，房管局口径数据完整的 14 个重点城市，二手房成交情况 6 月以来亦出现一定改善。6 月前 20 天，14 城合计二手住宅成交面积较之前

20 天环比增长 10.5%，年初至今累计降幅由 6 月 1 日的-34.8%回升 2.3 个百分点至 6 月 20 日的-32.4%；二线 7 城合计成交面积环比增长 18.2%，拉动了整体情况的改善。具体城市上，青岛、杭州 6 月前 20 日二手住宅成交面积环比增速领先，分别达到 150.0%、32.2%；成都今年以来二手房成交量逆势大幅增长、6 月以来增速进一步提升，6 月 1 日/6 月 20 日累计同比增速分别达到 222.1%/229.4%。

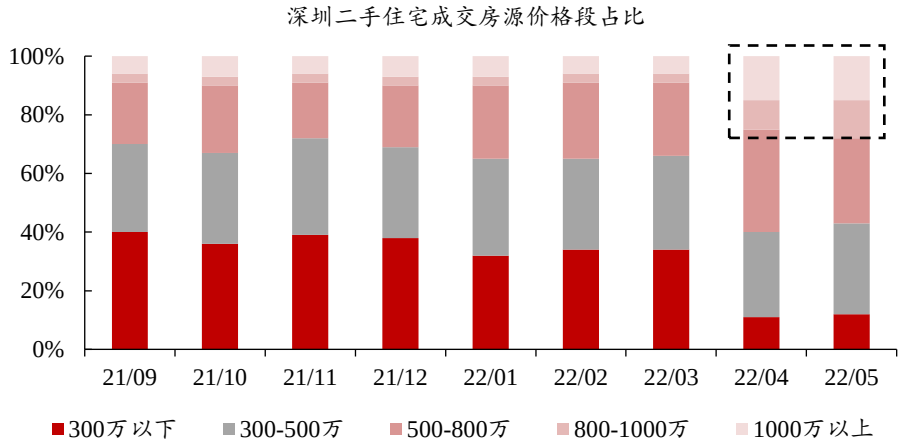
图 5：6 月重点 14 城二手住宅年初至今累计成交面积降幅收窄



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究；注：一线 2 城包括北京、深圳，二线 7 城包括杭州、宁波、南京、苏州、福州、武汉、成都、济南、青岛、南宁

高价房源购房者对政策变化更为敏感，4 月起深圳高价二手房成交占比明显提升。高价房源买方的信息来源相对更广、对政策变化的敏感度也更高，近期部分一线城市改善性需求的复苏态势也体现在二手房市场上。以深圳二手房市场为例，乐有家数据显示，2022 年 4 月以来深圳成交的二手住宅中，800 万以上占比明显提升。2021 年 9 月以来，深圳成交的二手住宅中，总价 800 万以上的房源数量占比维持在约 9%；2022 年 4 月及 5 月，800 万以上成交二手住宅占比则快速提升至 25%、28%。

图 6：4 月以来深圳成交二手住宅中，800 万以上房源占比提升

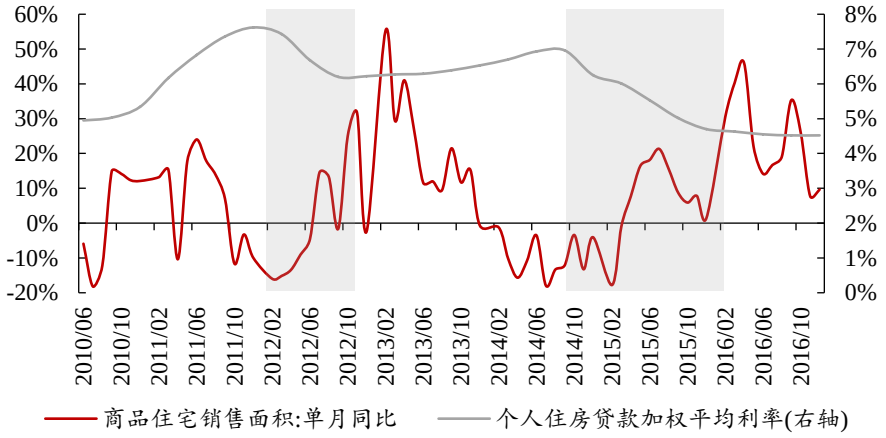


数据来源：乐有家，中达证券研究

2. 大力度需求端政策成效显现，针对性供给端举措提振成交

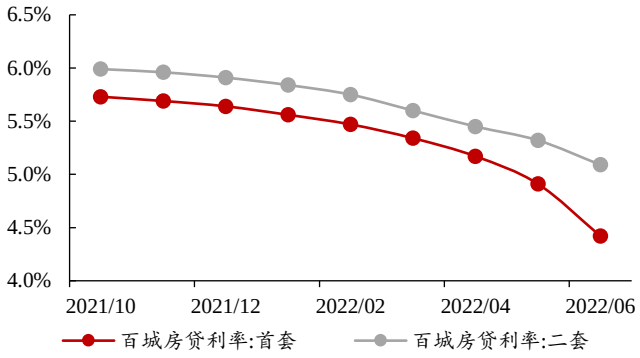
房贷利率大幅下降强化居民购房能力，6 月百城房贷利率已降至 4.42%。金融政策上，近月房贷利率加速下滑、持续创 2019 年以来新低。房贷利率的下调降低了居民购房成本，使部分购房需求能够得以释放。从 2012、2015 年行业销售的复苏情况来看，房贷利率与商品住宅销售面积单月同比增速呈现出明显的负相关关系。**6 月以来累计销售面积降幅收窄幅度较大的一二线城市，近月的房贷利率多降幅较大，且多个二线城市已触及政策规定的下限值。**根据贝壳研究院的数据，2022 年 5 月青岛首套房贷利率环比下调 0.7 个百分点至当时房贷利率下限 4.4%，为贝壳百大重点城市中 5 月房贷利率降幅最大的城市之一，6 月首套利率随 LPR 变动进一步下调至下限值 4.25%。根据贝壳研究院的数据，2022 年 6 月百城平均房贷利率已加速下降至 4.42%，为商品房销售回暖创造了友好的环境。

图 7：过去销售复苏时，房贷利率与商品住宅销售面积单月同比增速负相关



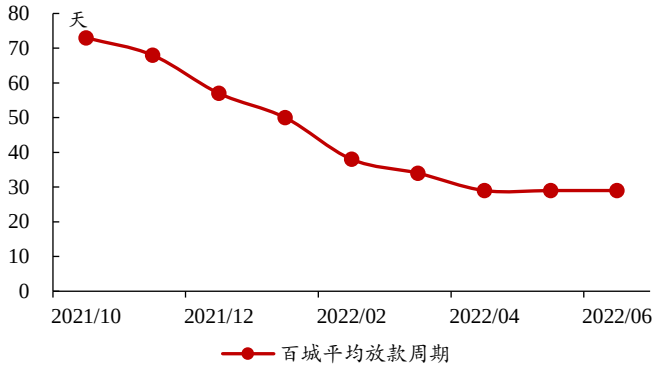
数据来源：Wind，国家统计局，中国人民银行，中达证券研究

图 8：6 月百城首套房贷利率均值加速下降至 4.42%



数据来源：贝壳研究院，中达证券研究

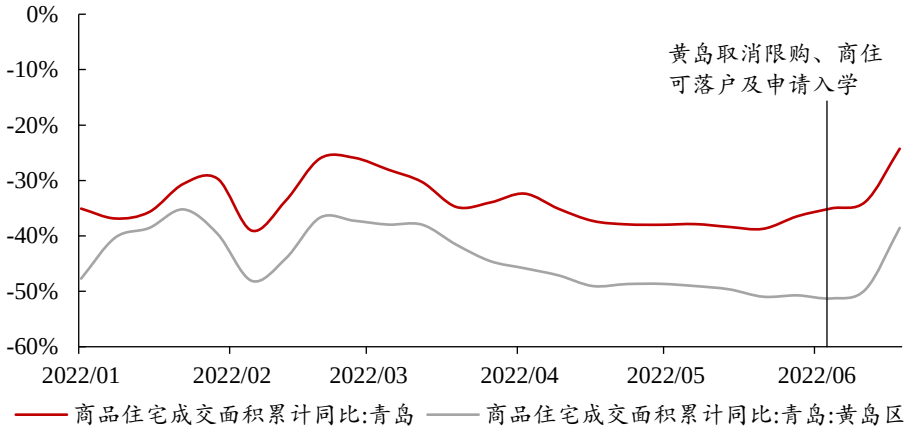
图 9：4-6 月百城平均放款周期稳定于 29 天



数据来源：贝壳研究院，中达证券研究

部分城市重点城区限购的松动有效推动了购房需求的释放。对于部分限购城市而言，部分区域的限购放松能够释放一定的购房需求，推动成交量回升。4 月以来多个城市对限购政策进行了调整，部分区域的成效也有所显现。例如，6 月 3 日青岛全面取消黄岛区、高新区、城阳区住房限购政策，且黄岛、城阳商办产品均可落户及申请入学。其中黄岛区又称青岛西海岸新区，为全国第九个国家级新区，拥有复旦青岛研究院、哈工大青岛校区等众多高校，需求相对充足。限购松动和入学政策有效推升了黄岛区的市场活跃度。根据青岛市房管局的数据，2022 年 6 月 5 日至 6 月 19 日的两周内，黄岛区商品住宅销售面积较前两周增长 267%（全市：+78%），两周内累计同比增速收窄 13 个百分点（全市：收窄 11 个百分点）。

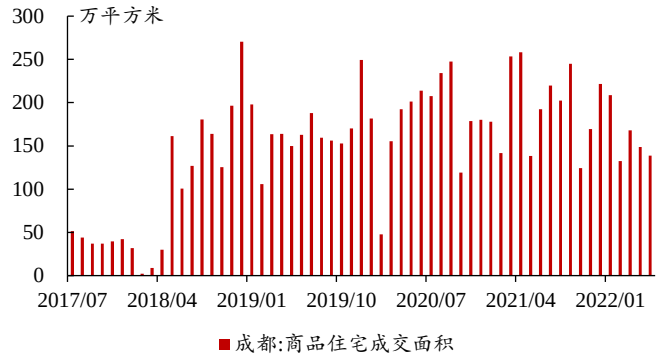
图 10：青岛黄岛区限购松动和入学政策调整有效推升了市场成交



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

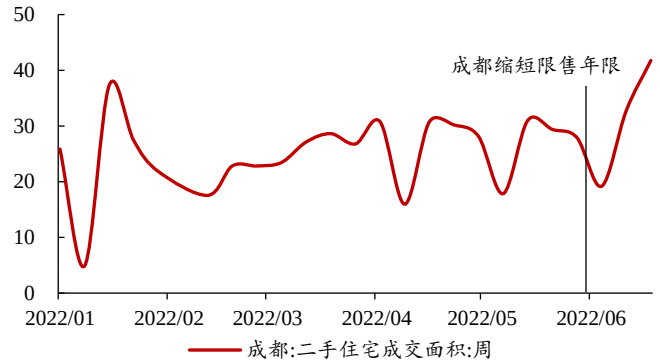
部分城市供给端的限价、限售政策调整也有效提振了住房销售。除降低购房成本和调整限购等力度较大的需求侧政策之外，部分城市供给端政策的调整也对成交量的提振作用也有所显现。**部分城市近期新房备案价有所上涨，一定程度上缓解了当地居民的房价下跌预期，提振了新房销售。**根据克而瑞苏州的数据，近期苏州科技城板块某项目取证均价超 2.9 万元/平、超过了此前科技城板块 2.85 万/平的红线，吴中区某项目备案价格较此前同板块另一项目上涨 1000 元/平至 3.25 万元/平，高铁新城某项目三批次较 2021 年底的首次取证房价上涨 1500 元/平至约 3.2 元/平。另一方面，**部分城市缩短了新购住房的限售年限，推动了二手房市场的回暖。**例如，成都 5 月 31 日将新购商品住房和二手房的限售年限由“取证后 3 年”改为“取证后 2 年或备案满 3 年”，带动 6 月以来二手房挂牌量和成交量进一步提升。在二手房成交量已经较大的基础上（成都 2018 年 5 月起商品房销售面积规模大幅提升，2021 年末以来相当部分满足此前限售条件，大幅增加的二手房供应推升了二手房成交规模），“531”政策出台后三周，成都二手房成交面积较出台前三周提升 6%。

图 11：2018 年成交的商品房达限售条件推升二手供应



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

图 12：成都缩短限售年限进一步推动二手房供应及成交



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

重点城市较大力度政策持续加码，有望进一步推动销售复苏。可以看到，前述目前复苏态势更佳的城市，目前地方金融政策和行业政策的实际力度均相对较大。4 月以来，各类政策改善逐步由低线城市向高能级城市扩散，部分重点城市的相关政策也正逐步加码，或有望推动相应市场的进一步复苏。例如，南京 4 月以来两次调整限购政策，4 月 27 日将非本地户籍购房条件从“3 年内在南京连续缴纳 2 年社保、补缴不算”调整为“1 年内在南京连续缴纳 6 个月社保、补缴不算”，6 月 13 日进一步调整为“可补缴”；6 月 20 日起武汉本市户籍居民在限购区域已有 2 套住房的可新增购买一套。

3. 多地推行房票安置，助推短期销售复苏

部分去化压力较大的低线城市进一步创新，多地出台房票安置政策。近期，信阳、许昌、宜宾、鄂州、常熟、江阴等地均推出了房票安置政策，作为住宅房屋征收中货币安置方式的补充。从涉及人群、房票期限及奖励优惠来看，房票安置或有望缓解部分城市及城区的去化压力。

涉及人群：多覆盖被征收人及直系血亲、配偶等，助力销售规模回升。多数城市的在发放对象上的覆盖范围包含被征收人及直系血亲、配偶等，也允许使用自有资金或其他贷款补足购房款中超过房票价值的部分，因此由房票带来的住房销售规模可能大于房票本身的价值。具体细则上看，河南信阳、四川宜宾等地允许被征收人及其直系血亲、配偶获取房票；江苏常熟、浙江金东区界定的发放范围则更广，被征收人按规定指定的房票使用人或补偿安置协议户内人员

（需取得协议户内人员一致同意）亦可使用房票购房。较大的覆盖范围一定程度上增加了商品房市场的潜在需求量，有助于促进住房销售规模的回升。

表 2：房票发放对象以被征收房屋的所有人及其直系亲属为主

地区	发放对象
河南信阳	被征收房屋的所有权人（包括直系血亲、配偶）
四川宜宾	被征收房屋的所有权人或集体土地征地拆迁的安置人员（包括直系血亲、配偶）
江苏常熟	被搬迁人按规定指定的房票使用人
江苏江阴	被征收人
浙江金华金东区	仅限补偿安置协议户内人员使用（需取得补偿安置协议户内人员一致同意）
河南许昌	被征收房屋的所有权人（包括直系血亲、配偶）
浙江宁波奉化区	“房票记载人”：房票记载的被征收（拆迁）人、受让人
湖北鄂州	被征收房屋的所有权人（包括配偶、父母、子女）
浙江绍兴越城区	实际购房人应为被征收房屋产权人
河南郑州	被征收人

数据来源：政府网站，中达证券研究

使用期限：房票有效期 6-24 个月不等，有望加快居民置业进度。根据各地的房票安置政策规定，房票具备使用期限、各地多为 6-24 个月不等，若逾期则自动视为放弃。其中，河南信阳、江苏江阴等城市有效期较长（为 24 个月），河南许昌、湖北鄂州有效期为发放之日起 12 个月，浙江越城区有效期较短（自征收公告明确的搬迁截止日起 6 个月内）。房票有效期的设定有望直接加快相应区域住房销售的复苏。

表 3：房票有效期限为 6 个月至 24 个月不等

地区	使用期限
河南信阳	最长持有使用期限不超过 18 个月
四川宜宾	最长不超过 24 个月；逾期将视同自行放弃相关奖励。
江苏常熟	有效期限为 24 个月。房票到期前 30 天，房票使用人可申请续期。
江苏江阴	有效期限为 24 个月
浙江金华金东区	有效期为一年内；逾期未用于购买的，不予补助
河南许昌	• 12 个月内未使用房票的，既可根据房票价值折算为房屋征收货币补偿费用，也可申请延长房票使用期限。 • 申请延长房票使用期限的，不再享受使用房票安置奖励
浙江宁波奉化区	• 购房房票：兑付期限为 12 个月 • 未购房房票：在 6 个月内不得申请兑付
湖北鄂州	自发放之日起 12 个月内使用
浙江绍兴越城区	征收公告明确的搬迁截止日起 6 个月内；可延长使用期限但最多不超过 6 个月
河南郑州	最长不超过 12 个月

数据来源：政府网站，中达证券研究

奖励及优惠政策：引导被拆迁人选择房票安置。被征收人可以选择现金补偿或房票补偿，而各地为引导其选择房票安置，均提出了部分奖励政策和优惠政策。以河南信阳为例，购房者使用房票购买房屋，则可享受政府商定的价格优惠及额外5%的征收补偿；被征收人购买符合条件房源的，亦可享受相关税收减免及入学资格保障。另外，对于使用房票后的结余，被征收人也可在房票到期后向相关部门申请变现。整体来看，房票安置的奖励、优惠政策及结余变现等机制对于引导被拆迁人选择房票安置、提振当地住房销售具有积极意义。

表 4：地方政府给予被征收人货币及购房奖励、税收优惠等补贴，推动被拆迁人选择房票安置

地区	货币奖励及购房优惠	其他优惠
河南信阳	• 额外 5%的征收补偿 • 可以跨区购买“房源超市”中的房屋，享受政府商定价格优惠	• **税收优惠政策：**据有关规定享受税收减免 • **金融配套政策：**使用房票票面金额购房不足部分，被征收人可以申请商业银行贷款、公积金贷款
四川宜宾	• 房票安置奖励具体金额由各区制定并落实 • 选择购买政府商定商品房的，**可享受政府商定的价格优惠**	-
江苏江阴	被征收房屋评估总价×5%+新购房总价×5%	-
浙江金华金东区	• 面值总额或商品住宅买卖合同价款（取小值）**的 5%** • **补助价款可直接抵扣商品住宅购房款**	-
河南许昌	不高于房票价格的 5%	• **出让时享受安置用地相关优惠政策** • **棚户区改造项目，**实施房票安置后的面积**享受城市基础设施配套费减半征收优惠政策**
浙江宁波奉化区	• 自出具房票之日**起 3 个月内兑付的**，一次性给予**票面购房使用部分 10%的补贴** • **第 4-6 个月内兑付的**，一次性给予票面购房使用部分 **8%的补贴** • **第 7-9 个月内兑付的**，一次性给予票面购房使用部分 **6%的补贴** • **第 10-12 个月内兑付的**，一次性给予票面购房使用部分 **4%的补贴**	-
湖北鄂州	**购房款达到或超过房票金额 70%的，按实际使用房票金额的 10%给予被征收人奖励**	被征收人持房票购买新建商品住房，对购房成交价格不超过房票金额部分给予免征契税
浙江绍兴越城区	• **6 个月内**，给予被征收房屋货币补偿**总额 10%的补助**；**超过 6 个月，在 12 个月内**购房的，给予 **5%的补助** • 一次性补助 12 个月住宅房屋临时安置费	-
河南郑州	• **给予安置补偿权益金额 8%奖励，**列入房票票面金额 • 以现金方式奖励被征收人 3 个月的过渡费	• 被征收人使用房票购买的商品房，价格超出部分征收契税额，享受税收减免 • 被征收人使用房票购买商品住房，不计入家庭限购套数

数据来源：政府网站，中达证券研究

表 5：使用房票购房后余额可申请兑现，便利性助推被拆迁人选择放票安置

地区	结余变现方式
河南信阳	• **购房款**（配套的储藏室、车库等价款可以计入）**不得低于房票票面金额 85%** • 使用房票购房后多余部分可申请以货币形式领取
四川宜宾	用房票购房后多余部分可申请以货币形式领取，**领取货币部分不得享受房票安置奖励**
江苏常熟	• 房票**在使用期限内按房票金额结算利息**（利率原则上不超过出票之日同期央行公布的两年期存款基准利率的 2 倍） • 已使用部分的计息周期/房票未使用部分计息周期为房票生效日期至房票使用人签订商品房买卖合同（网签）之日/为房票生效日期至房票兑付之日
江苏江阴	在房票使用期限内可以向征收实施单位兑付
浙江金华金东区	安置凭证自发放之日起**按年利率 3.2%计息**
河南许昌	• 购房款不得低于房票票面金额的 85%，不足部分由被征收人自行支付 • 余额部分由征收人于购房合同生效并完成预告登记之日起 30 日内支付被征收人
浙江宁波奉化区	• **购房房票：**以票面购房使用部分为基数，**按月利率 1.8‰进行结算；**票面未购房使用部分按承办银行兑付当日活期存款利率结算 • **未购房房票：6 个月后申请兑付的，按月利率 2.4‰结算利息；**逾期部分按承办银行兑付当日活期存款利率结算利息
河南郑州	• 被征收人使用房票购买商品房，购房款达到房票票面金额的 90%及以上，购房后房票仍有余额的，被征收人可在房票到期后向征收人申请领取货币；未达到上述比例，被征收人在房票到期后申请领取货币的，房票安置政策性奖励部分不再发放

数据来源：政府网站，中达证券研究

房票安置具备短期内提振住房销售的效果，后续可能推广至其他具备实际棚改需求、去化压力较大的城市。如前所述，房票安置或有望在短期内提振当地的住房销售，后续也可能进一步在其他存在实际棚改需求的城市推广。根据各地 2022 年的政府工作报告，2022 年河南、河北、新疆、江西等地棚改目标套数较大。

表 6：已披露 2022 年棚改目标的省份中，河南省计划量位居首位

地区	2022 年棚户区改造目标（万套）	地区	2022 年棚户区改造目标（万套）
河南	20.0	四川	3.5
河北	11.7	吉林	≥1.9
新疆	9.8	重庆	1.5
江西	7.9	黑龙江	≥1.3
山东	7.6	山西	1.0
甘肃	6.9	西藏	0.6
湖北	4.8	宁夏	0.4

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和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。