



信达证券
CINDA SECURITIES

Research and
Development Center

市场下行趋势延续，政策指向企业纾困

——2022 年 1-5 月房企数据点评

2022 年 06 月 12 日

证券研究报告

行业研究

行业专题报告

房地产行业

投资评级 看好

江宇辉 地产行业分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

市场下行趋势延续，政策指向企业纾困

2022年6月12日

摘要:

百强房企销售：销售未见好转，同比跌幅持续扩大。2022年1-5月百强房企累计销售金额为26395.6亿元，同比下降了52.7%，较上月跌幅扩大了2.2pct，仍延续下跌态势。百强房企单月销售金额为5192亿元，同比下降了59.9%，环比上升了5.4%。从历史近四年数据来看，每年5月份由于有五一黄金周带动销售数据较4月份都有所提升，所以本月在销售下行的情况下当月销售金额环比仍有所上升，但从同比数据来看跌幅持续扩大，房企销售仍保持低迷状态。TOP100房企中，TOP6-20房企销售同比跌幅收窄，其余梯队继续扩大。受市场下行影响，各梯队累计入榜门槛下降，全口径数据来看，各梯队门槛同比降幅在50%-62%之间，其中TOP100销售门槛同比下降最多，为61.2%，其次为TOP5，TOP50下降幅度最小，为50.5%。操盘与合作方面，5月百强房企操盘金额/全口径金额为88%，下跌0.1pct。权益金额/全口径金额为70%，上升0.3pct，总体数据变动较小，企业合作趋势未改。

国/央企降幅收窄，民企降幅进一步扩大。整体来看，民企由于资金链紧张、现金流循环受阻等原因，拿地能力及拿地意愿快速下降，去年二三轮及今年第一轮集中供地中均以国央企及地方城投为主，民企拿地较少。在当前民企持续暴雷，融资环境逐步恶化的情况下，民企减少拿地支出已成必然选择，这会导致后续在市场逐步恢复的情况下，民企产能暂时丧失或永久丧失，民企缩表已是大势所趋，叠加市场对民企信心仍在下降，后续民企销售同比跌幅仍会持续扩大，而国/央企销售同比跌幅逐渐收窄。

融资：境外债融资规模下降，境内融资仍以国企为主。房企境外债发行规模下降明显，债券总体发行规模同比环比下降。2022年5月房企境内外融资556亿元，同比下降28%，环比下降48.1%，同比环比降幅较大，3至4月以来持续的回暖趋势被打断。其中境内债发行460.2亿元，同比上升27.9%，境外债发行95.9亿元，同比下降76.8%，境外债发行规模大幅下降，已降至2022年最低水平。境内债方面，一般公司债发行规模较上月上升较多，证监会主管ABS发行较上月下降较多。分企业性质来看，5月上市房企发行境内债136亿元，同比上升20.8%，非上市房企发行规模324.2亿元，同比上升31.2%。境内债发行主体以国央企为主，国企发行期限有所下降，发行利率上升；民企发债43亿元，发债主体主要为头部民企，发行期限有所上升，发行利率下降，整体融资成本有所下降。5月有26家上市房企评级被下调，上月为15家，6笔境外债发生实质违约，违约本金合计29.01亿美元，5笔境内债实质违约，6笔境内债展期，合计本金105.67亿元，4笔境内债务未按时兑付本金，本金合计29亿元，整体违约情况较上月更为严重。

政策持续放松，企业纾困力度加大。随着本月因城施策力度越来越大，城市放松的能级逐渐提高，房地产市场企稳回暖或已成必然趋势。综合经济形势和房地产市场情况来看，受疫情影响二季度GDP增速承压，后续亟需地产行业发力，本月政策持续放松，同时政策逐步由需求支持转向企业融资支持：

1、银行、银保监会提出支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，随后几日内广州、深圳、天津、济南、青岛、郑州、苏州、昆明、重庆、沈阳等20城出现了4.4%的房贷利率，北京、上海也纷纷下调了房贷利率。之后央行单独将5年期LPR下调15bp至4.45%，最低房贷利率进一步下调，充分释放了国家稳地产的信号。考虑到市场目前尚未企稳以及5年期LPR仍有66bp的下行空间，后续按揭利率继续下行能够有效支撑居民购买力，促进市场销售的恢复。

2、国务院及三部委提出：受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。消费端来看，对低收入居民进行保护有利于恢复市场信心，充分发挥住房公积金的保障、托底作用。企业端来看，缓缴住房公积金在当前部分房企现金流循环受阻、经营困难的情况下有利于舒缓市场主体的压力，防范市场风险。

3、本月央行、证监会、银保监会同时发声进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。提出要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展，政策放松由需求端不断转向企业端。

当前时点，我们建议关注能够持续扩表，维持全国化扩张大型国央企如保利地产、金地集团、招商蛇口、中海地产、华润置地，以及区域优势明显，能够实现差异化竞争的区域龙头如滨江集团、旭辉控股、金科股份、新城控股等。物业板块方面，建议关注独立性、外拓和增值服务具备持续扩张能力的金科服务、旭辉永升服务、碧桂园服务和华润万象生活。

风险因素：政策风险：政策放松进度不及预期，房地产税、预售资金政策调控超预期。市场风险：地产行业销售下行幅度超预期。

目 录

1 百强房企销售：销售未见好转，同比跌幅持续扩大	4
2 融资：境外债融资规模下降，境内融资仍以国企为主	7
3 政策持续放松，企业纾困力度加大	9
风险因素	20

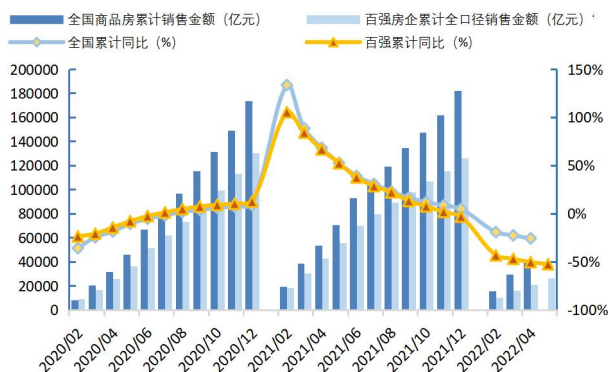
图 表 目 录

图表 1：百强房企全口径累计销售金额及同比增速（亿元，%）	4
图表 2：百强房企全口径单月销售金额及同比增速（亿元，%）	4
图表 3：各梯队房企累计销售金额及同比增速（亿元，%）	4
图表 4：各梯队房企当月销售金额同比增速（亿元，%）	4
图表 5：各梯队房企全口径销售金额累计入榜门槛（亿元）	5
图表 6：各梯队房企权益口径金额累计入榜门槛（亿元）	5
图表 7：各梯队房企累计权益销售金额占比	5
图表 8：操盘金额与权益金额比例	5
图表 9：5月百强房企销售情况	6
图表 10：房企发债总额及同比增速	7
图表 11：境内外债券发行规模占比（%）	7
图表 12：境内债券发行种类占比（%）	7
图表 13：境外债发行规模及同比增速	7
图表 14：境内债平均发行期限及利率	7
图表 15：境外债平均发行期限及利率	7
图表 16：上市公司境内债发行规模及同比增速	8
图表 17：国企和民企境内债券发行规模（亿元）	8
图表 18：5月境外评级机构下调房企评级情况	8
图表 19：5月房企境外债违约事件	9
图表 20：5月房企境内债违约事件	9
图表 21：5月房地产政策出台情况	10

1 百强房企销售：销售未见好转，同比跌幅持续扩大

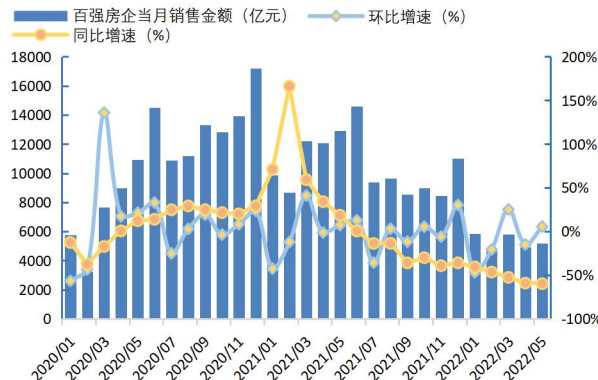
百强房企销售同比环比仍持续下降。2022 年 1-5 月百强房企累计销售金额为 26395.6 亿元，同比下降了 52.7%，较上月跌幅扩大了 2.2pct，仍延续下跌态势。百强房企单月销售金额为 5192 亿元，同比下降了 59.9%，环比上升了 5.4%。从历史近四年数据来看，每年 5 月份由于有五一黄金周带动销售数据较 4 月份都有所提升，所以本月在销售下行的情况下当月销售金额环比仍有所上升，但从同比数据来看跌幅持续扩大，房企销售仍保持低迷状态。

图表 1：百强房企全口径累计销售金额及同比增速（亿元，%）



资料来源：克而瑞，统计局，信达证券研发中心

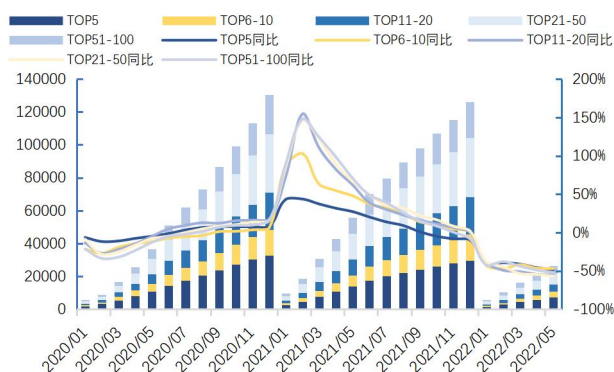
图表 2：百强房企全口径单月销售金额及同比增速（亿元，%）



资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

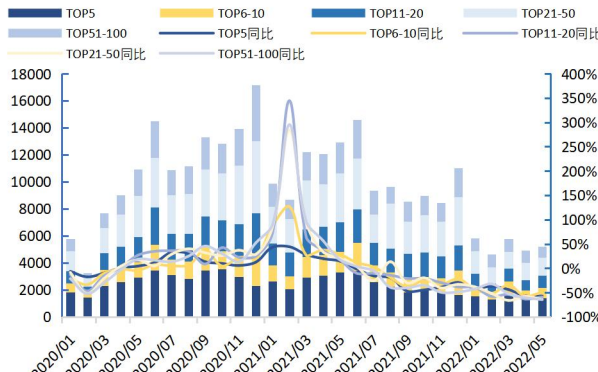
TOP6-20 房企销售同比跌幅收窄，其余梯队继续扩大。各梯队房企累计销售金额同比增速 TOP5/TOP6-10/TOP11-20/TOP21-50/TOP51-100 分别为 -48.5%/-47.1%/-55.6%/-57%/-52.6%，同比跌幅均呈扩大态势，其中 TOP6-10 及 TOP11-20 同比跌幅下降较少，TOP5 及 TOP51-100 同比跌幅下降较多。与 2021 年同月销售金额相比，TOP5/TOP6-10/TOP11-20/TOP21-50/TOP51-100 的当月销售同比增速为 -57.2%/-49.2%/-59.1%/-64.1%/-64.5%，较上月上升 -0.15/8.28/4.34/-5.82/-4.02pct，TOP6-10 及 TOP11-20 同比跌幅收窄，TOP21-50 及 TOP51-100 跌幅扩大较多，TOP5 当月销售同比跌幅略微扩大。

图表 3：各梯队房企累计销售金额及同比增速（亿元，%）



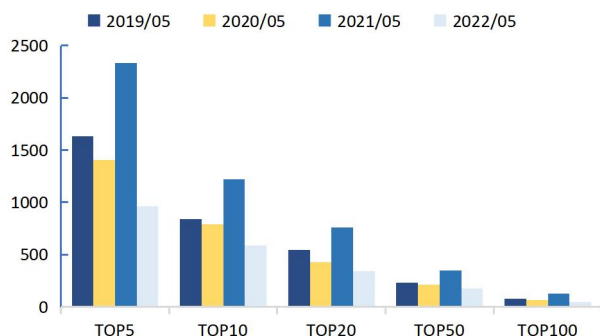
资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

图表 4：各梯队房企当月销售金额同比增速（亿元，%）

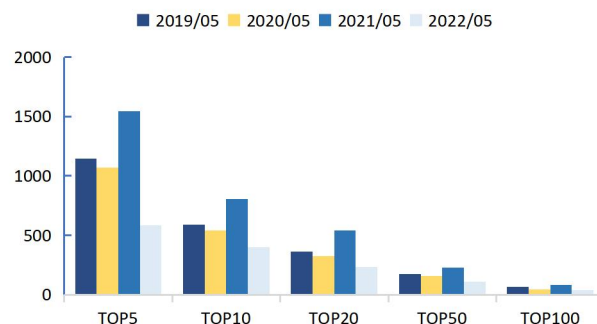


资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

受市场下行影响，各梯队累计入榜门槛下降。相较前三年同月，2022 年 5 月各梯队销售入榜门槛大幅下降，竞争态势较弱。全口径数据来看，各梯队门槛同比降幅在 50%-62% 之间，其中 TOP100 销售门槛同比下降最多，为 61.2%，其次为 TOP5，TOP50 下降幅度最小，为 50.5%。从权益口径看，TOP5 门槛下降幅度最大，为 62.2%，其次是 TOP20、TOP100、TOP10 降幅最小，为 50%。

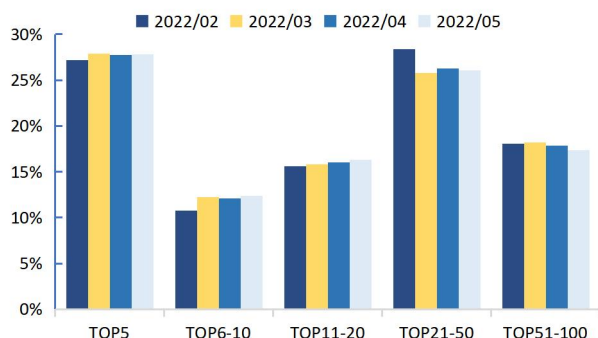
图表 5：各梯队房企全口径销售金额累计上榜门槛（亿元）


资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

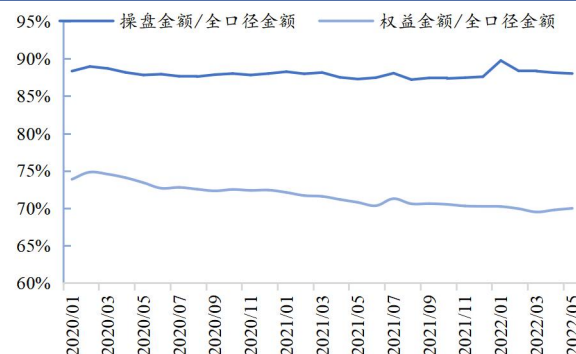
图表 6：各梯队房企权益口径销售金额累计上榜门槛（亿元）


资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

TOP6-50 累计权益销售金额占比下降，操盘合作趋于平稳。2022 年 5 月，TOP5/TOP6-10/TOP11-20/TOP21-50/TOP51-100 房企占百强房企累计权益销售金额比例为 27.8%/12.4%/16.3%/26%/17.4%，分别上升 0.06/0.30/0.34/-0.19/-0.50pct，TOP20 房企在百强房企中市场集中度进一步提高。操盘与合作方面，5 月百强房企操盘金额/全口径金额为 88%，下跌 0.1pct。权益金额/全口径金额为 70%，上升 0.3pct，总体数据变动较小，企业合作趋势未改。

图表 7：各梯队房企累计权益销售金额占比


资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

图表 8：操盘金额与权益金额比例


资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

国/央企降幅收窄，民企降幅进一步扩大。我们对 TOP30 房企中国/央企和民企 5 月份全口径累计销售金额同比降幅及 4 月份同比降幅进行了对比，发现央企销售同比降幅收窄 0.92pct，国企销售同比降幅收窄 0.16pct，而民企销售同比降幅扩大 4pct，整体来看国/央企降幅收窄，而民企降幅扩大明显。

具体公司来看，华润置地销售同比跌幅收窄 4.09pct、越秀地产同比跌幅收窄 8.99pct、中国铁建同比跌幅收窄 4.65pct，三者都为大型的国企，可售货值充足且大多位于核心一二线城市，政策放松后需求部分释放，并且企业融资情况良好，购房者信心较为充足，销售恢复更快。其中华润置地还是 1-5 月房地产企业权益拿地金额第一名，中国铁建为权益拿地面积第二名。民企中仅滨江集团及旭辉控股降幅收窄较多，分别为 3.39pct 和 2.1pct，两者除了共同的公司基本面及债务结构良好的优点外，前者由于集中布局杭州及浙江市场，市场恢复情况较好带动企业销售恢复，而后者由于近期被选为优质房企，受信用保护工具利好融资渠道进一步打开，消费者购房信心足带动销售回暖。而融创中国的销售同比跌幅扩大较多，扩大了 9.37pct，主要是受到近期债务偿还压力较大，债券展期等负面影响，购房者信心下降等影响。

整体来看，民企由于资金链紧张、现金流循环受阻等原因，拿地能力及拿地意愿快速下降，去年二三轮及今年第一轮集中供地中均以国央企及地方城投为主，民企拿地较少。在当

前民企持续暴雷，融资环境逐步恶化的情况下，民企减少拿地支出已成必然选择，这会导致后续在市场逐步恢复的情况下，民企产能暂时丧失或永久丧失，民企缩表已是大势所趋，叠加市场对民企信心仍在下降，后续民企销售同比跌幅仍会持续扩大，而国/央企销售同比跌幅逐渐收窄。

图表 9：5 月百强房企销售情况

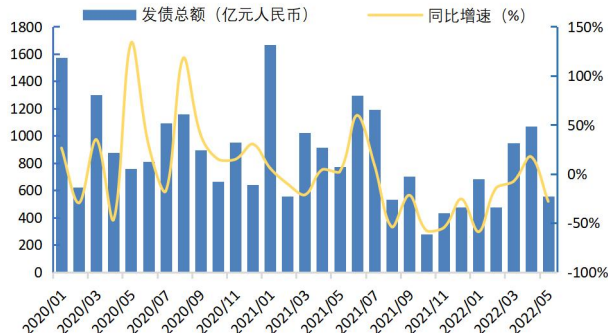
排名	公司名称	2022 年 1-5 月累计销售金额 (亿元)	累计同比	2022 年 5 月销售金额 (亿元)	单月同比	单月环比	2021 年全年销售增速 (%)	较上月排名变化
1	碧桂园	2011.9	-43.2%	378.0	-53.0%	23.9%	-3.8%	0 一
2	万科地产	1673.4	-41.7%	300.0	-47.9%	-2.7%	-11.5%	0 一
3	保利发展	1592.0	-32.2%	379.9	-36.1%	24.5%	7.1%	0 一
4	融创中国	986.1	-59.2%	126.8	-82.1%	-6.6%	3.9%	0 一
5	中海地产	965.1	-37.9%	278.7	-18.7%	36.9%	2.1%	0 一
6	华润置地	813.2	-35.5%	202.9	-19.1%	34.7%	10.8%	1 上
7	招商蛇口	776.8	-41.4%	162.5	-47.5%	15.3%	17.6%	-1 下
8	金地集团	722.0	-43.9%	141.9	-50.2%	13.5%	18.1%	0 一
9	龙湖集团	621.2	-44.5%	135.1	-51.4%	16.7%	7.2%	0 一
10	绿城中国	590.5	-42.8%	109.8	-54.0%	1.8%	24.2%	0 一
11	新城控股	514.8	-45.6%	113.9	-53.0%	26.1%	-7.2%	1 上
12	中国金茂	509.0	-53.8%	90.0	-61.4%	-12.1%	5.3%	-1 下
13	绿地控股	497.2	-56.3%	100.2	-57.4%	12.6%	-18.6%	1 上
14	旭辉集团	496.4	-54.9%	108.0	-59.9%	6.9%	7.0%	-1 下
15	建发房产	463.8	-37.2%	107.2	-38.6%	97.4%	32.0%	0 一
16	滨江集团	449.7	-35.5%	93.4	-17.9%	-12.0%	24.0%	0 一
17	金科集团	360.0	-57.6%	79.0	-59.7%	23.4%	-16.2%	1 上
18	华发股份	349.7	-35.1%	70.2	-51.0%	47.5%	1.2%	1 上
19	越秀地产	346.0	-15.3%	82.4	1.9%	-34.3%	21.8%	3 上
20	世茂集团	342.6	-71.9%	61.1	-79.0%	1.3%	-10.1%	-3 下
21	首开股份	337.1	-34.3%	57.8	-50.1%	-25.5%	16.3%	-1 下
22	美的置业	319.0	-53.9%	73.0	-54.6%	58.0%	8.7%	2 上
23	中梁控股	317.1	-58.2%	60.1	-56.1%	46.6%	1.8%	-2 下
24	融信集团	296.4	-56.5%	50.7	-63.7%	16.9%	0.2%	-1 下
25	远洋集团	294.0	-28.0%	75.0	-27.1%	9.8%	14.9%	2 上
26	雅居乐	272.5	-55.3%	22.0	-78.2%	-44.2%	0.6%	-1 下
27	中骏集团	265.4	-43.1%	48.0	-54.2%	6.8%	2.9%	1 上
28	中南置地	258.3	-70.9%	46.4	-77.0%	-4.7%	-12.0%	2 上
29	龙光集团	255.6	-66.2%	25.0	-81.9%	-21.9%	11.6%	-3 下
30	中国铁建	252.5	-53.8%	77.1	-38.2%	79.7%	12.2%	1 上
31	卓越集团	250.2	-51.5%	34.5	-77.1%	-40.2%	25.8%	-2 下
32	新希望地产	217.0	-54.8%	53.2	-60.3%	34.0%	2.7%	6 上
33	路劲集团	205.0	-37.9%	34.7	-56.6%	-25.1%	27.7%	2 上
34	中粮大悦城	201.9	-27.5%	31.4	-60.8%	-43.0%	-12.6%	0 一
35	阳光城	200.2	-75.4%	25.2	-85.4%	-30.9%	-15.7%	-3 下
36	合景泰富	198.9	-56.6%	24.4	-78.5%	-44.4%	0.2%	1 上
37	城建发展	198.0	-2.0%	82.4	-6.7%	68.2%	154.3%	17 上
38	宝龙地产	190.2	-55.2%	38.1	-59.4%	23.0%	24.8%	4 上
39	中交房地产	188.0	-47.0%	35.4	-56.1%	0.0%	15.1%	2 上
40	祥生集团	187.9	-65.5%	33.8	-76.1%	2.7%	-8.3%	0 一
TOP5		7228.5	-48.5%					
TOP10		10752.2	-48.0%					
TOP11-20		4329.2	-55.6%					
TOP21-50		6714.0	-57.0%					
TOP51-100		4600.2	-52.6%					

资料来源：克而瑞，信达证券研发中心

2 融资：境外债融资规模下降，境内融资仍以国企为主

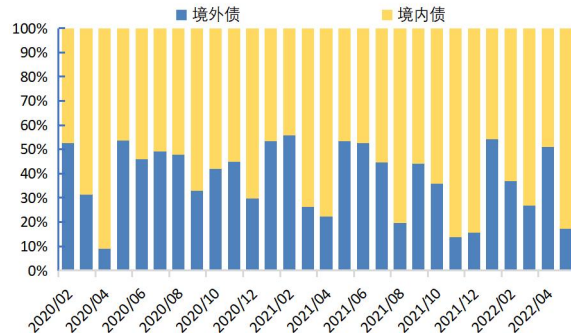
房企境外债发行规模下降明显，债券总体发行规模同比环比下降。2022 年 5 月房企境内外融资 556 亿元，同比下降 28%，环比下降 48.1%，同比环比降幅较大，3 至 4 月以来持续的回暖趋势被打断。其中境内债发行 460.2 亿元，同比上升 27.9%，境外债发行 95.9 亿元，同比下降 76.8%，境外债发行规模大幅下降，已降至 2022 年最低水平。境内债方面，一般公司债发行规模较上月上升较多，证监会主管 ABS 发行较上月下降较多。

图表 10：房企发债总额及同比增速



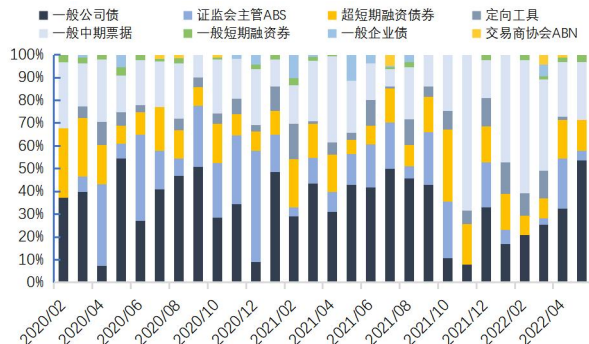
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 11：境内外债券发行规模占比 (%)



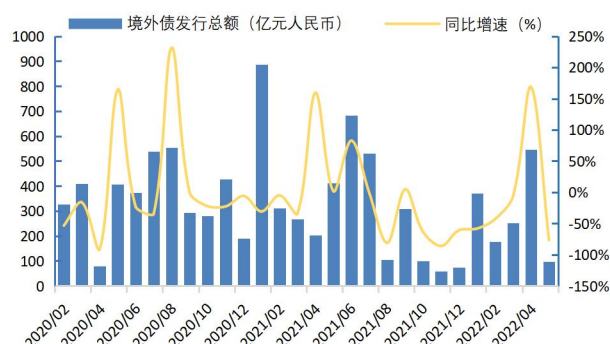
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：境内债券发行种类占比 (%)



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13：境外债发行规模及同比增速



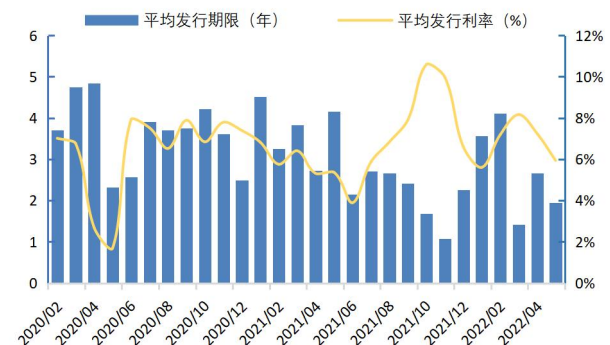
资料来源：Wind，信达证券研发中心

境外债发行利率下降，境内外债券发行期限缩短。5 月境内债平均期限 4.05 年，环比下降 2.59 年，平均利率 3.1%，环比上升 17bp。境外债平均期限 1.94 年，环比下降 0.72 年，平均利率 5.9%，环比下降 131bp。受富力、世茂、金科等大型民企债券展期影响，市场保持对民企谨慎态度，民企融资渠道继续收窄，融资成本升高，发行期限缩短。本月由于境外债发行较少，其中九龙仓发行利率较低所以拉低了整体境外债利率，而中梁发行的境外债利率仍在 9% 左右的高位。

图表 14：境内债平均发行期限及利率



图表 15：境外债平均发行期限及利率



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

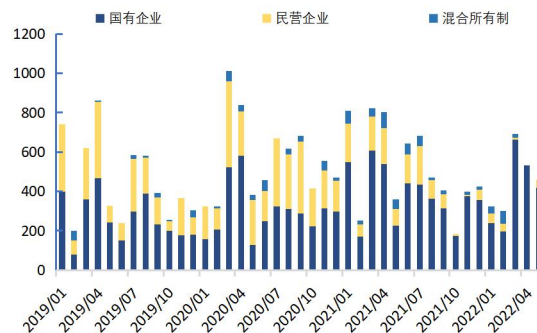
债券融资仍以国企央企为主, 头部民企融资成本有所下降。分企业性质来看, 5 月上市房企发行境内债 136 亿元, 同比上升 20.8%, 非上市房企发行规模 324.2 亿元, 同比上升 31.2%。境内债发行主体以国企央企为主, 国企发行期限有所下降, 发行利率上升; 民企发债 43 亿元, 发债主体主要为头部民企, 发行期限有所上升, 发行利率下降, 整体融资成本有所下降。

图表 16: 上市公司境内债发行规模及同比增速



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 17: 国企和民企境内债券发行规模 (亿元)



注: 民营企业发债规模包含混合所有制企业发债

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

5 月有 26 家上市房企评级被下调, 上月为 15 家, 6 笔境外债发生实质违约, 违约本金合计 29.01 亿美元, 5 笔境内债实质违约, 6 笔境内债展期, 合计本金 105.67 亿元, 4 笔境内债务未按时兑付本金, 本金合计 29 亿元, 整体违约情况较上月更为严重。

图表 18: 5 月境外评级机构下调房企评级情况

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望	上期发布日
2022/5/5	中国宏泰产业市镇发展有限公司	评级下调	展望维持	展望下调	B-	稳定	B	稳定	2021/6/15
2022/5/10	江苏中南建设集团股份有限公司	评级下调	展望维持	展望下调	CCC+	负面	B-	负面	2021/11/15
2022/5/10	佳源国际控股有限公司	评级下调	展望上调	展望维持	B3	负面	B2	负面观察	2022/3/7
2022/5/12	金科地产集团股份有限公司	评级下调	展望维持	展望维持	B+	稳定	BB-	稳定	2021/4/7
2022/5/12	绿地香港控股有限公司	评级下调	展望下调	展望维持	B2	负面观察	B1	负面	2021/12/16
2022/5/12	绿地控股集团有限公司	评级下调	展望下调	展望维持	B2	负面观察	Ba3	负面	2021/12/16
2022/5/13	宝龙地产控股有限公司	评级下调	展望上调	展望维持	B3	负面	B2	负面观察	2022/3/25
2022/5/13	新城控股集团股份有限公司	评级下调	展望下调	展望维持	Ba2	负面观察	Ba1	负面	2022/2/22
2022/5/13	新城发展控股有限公司	评级下调	展望下调	展望下调	Ba2	负面观察	Ba1	负面	2022/2/22
2022/5/16	禹洲集团控股有限公司	撤销评级	--	展望维持	WD	无	RD	无	2022/2/9
2022/5/16	融创中国控股有限公司	评级下调	展望维持	展望维持	Ca	负面	Caa1	负面	2022/3/22
2022/5/17	雅居乐集团控股有限公司	评级下调	展望上调	--	B3	负面	B2	负面观察	2022/3/30
2022/5/18	中国奥园集团股份有限公司	撤销评级	--	展望维持	WD	无	RD	无	2022/1/21
2022/5/18	三盛控股(集团)有限公司	评级下调	展望维持	--	B3	负面	B2	负面	2021/10/18
2022/5/19	佳源国际控股有限公司	评级下调	展望下调	展望维持	C	无	B	负面	2022/3/15
2022/5/20	金科地产集团股份有限公司	评级下调	展望下调	展望上调	B-	负面观察	B+	稳定	2022/5/12
2022/5/20	佳源国际控股有限公司	评级下调	展望维持	展望上调	Caa1	负面	B3	负面	2022/5/10
2022/5/23	绿地香港控股有限公司	评级下调	展望下调	展望维持	B-	负面观察	BB-	稳定	2021/5/11
2022/5/23	绿地控股集团有限公司	评级下调	展望下调	展望维持	B-	负面观察	B+	负面	2021/10/13
2022/5/24	万达商业地产(香港)有限公司	评级维持	展望维持	展望下调	BB	稳定	BB	稳定	2021/8/2
2022/5/24	大连万达商业管理集团股份有限公司	评级维持	展望维持	展望下调	BB+	稳定	BB+	稳定	2021/8/2
2022/5/25	宝龙地产控股有限公司	评级下调	展望维持	展望下调	B	负面	B+	负面	2022/3/25
2022/5/25	江苏中南建设集团股份有限公司	评级下调	展望维持	展望下调	Caa2	负面	B3	负面	2022/4/29
2022/5/30	绿地控股集团有限公司	评级下调	展望上调	展望下调	CC	负面	B-	负面观察	2022/5/23
2022/5/30	绿地香港控股有限公司	评级下调	展望上调	展望下调	B3	负面	B2	负面观察	2022/5/12
2022/5/30	绿地控股集团有限公司	评级下调	展望上调	展望下调	Caa2	负面	B2	负面观察	2022/5/12

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 19：5 月房企境外债违约事件

债券简称	发行人	违约日期	违约类型	发行规模 (亿美元)	违约本金 (亿美元)	到期日	起息日	企业性质
YUZHOU 8.375 10/30/24	禹洲集团控股有限公司	2022/05/30	实质性违约	5.00	5.00	2024/10/30	2019/10/30	中外合资企业
SUNAC 5.95 04/26/24	融创中国控股有限公司	2022/05/26	实质性违约	9.42	9.42	2024/04/26	2021/01/26	其他
SUNAC 6.8 10/20/24	融创中国控股有限公司	2022/05/20	实质性违约	4.00	4.00	2024/10/20	2021/07/20	其他
ZHLGHD 8.5 05/19/22	中梁控股集团有限公司	2022/05/19	实质性违约	3.00	0.28	2022/05/19	2021/05/20	其他
ZHPRHK 7.875 04/14/24	正荣地产集团有限公司	2022/05/14	实质性违约	2.90	2.90	2024/04/14	2020/01/14	民营企业
SUNAC 7.95 10/11/23	融创中国控股有限公司	2022/05/11	实质性违约	7.50	7.42	2023/10/11	2019/04/11	

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 20：5 月房企境内债违约事件

债券简称	发行人	违约日期	违约类型	发行规模 (亿元)	违约本金 (亿元)	到期日	起息日	企业性质
19 恒大 02	恒大地产集团有限公司	2022/05/06	展期	50.00	48.28	2024/05/06	2019/05/06	民营企业
19 恒大 01	恒大地产集团有限公司	2022/05/06	展期	150.00	0.00	2023/05/06	2019/05/06	民营企业
19 富力 02	广州富力地产股份有限公司	2022/05/09	展期	4.00	3.69	2024/05/09	2019/05/09	外资企业
16 富力 06	广州富力地产股份有限公司	2022/05/16	展期	46.00	9.95	2022/05/16	2016/05/16	外资企业
19 世茂 G3	上海世茂股份有限公司	2022/05/23	展期	5.00	4.75	2022/05/22	2019/05/22	外资企业
21 福建阳光 SCP002	福建阳光集团有限公司	2022/05/24	未按时兑付本息	1.00	1.00	2022/05/24	2021/08/27	民营企业
20 阳城 02	阳光城集团股份有限公司	2022/05/25	未按时兑付本息	8.00	8.00	2025/04/24	2020/04/24	民营企业
20 阳城 03	阳光城集团股份有限公司	2022/05/25	未按时兑付本息	10.00	10.00	2024/08/24	2020/08/24	民营企业
21 阳城 02	阳光城集团股份有限公司	2022/05/25	未按时兑付本息	10.00	10.00	2025/07/12	2021/07/12	民营企业

资料来源：Wind，信达证券研发中心

3 政策持续放松，企业纾困力度加大

随着本月因城施策力度越来越大，城市放松的能级逐渐提高，房地产市场企稳回暖或已成必然趋势。综合经济形势和房地产市场情况来看，受疫情影响二季度 GDP 增速承压，后续亟需地产行业发力，本月政策持续放松，同时政策逐步由需求支持转向企业融资支持：

1、银行、银保监会提出支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，随后几日内广州、深圳、天津、济南、青岛、郑州、苏州、昆明、重庆、沈阳等 20 城出现了 4.4% 的房贷利率，北京、上海也纷纷下调了房贷利率。之后央行单独将 5 年期 LPR 下调 15bp 至 4.45%，将最低房贷利率进一步下调，充分释放了国家稳地产的信号。考虑到市场目前尚未企稳以及 5 年期 LPR 仍有 66bp 的下行空间，后续按揭利率继续下行能够有效支撑居民购买力，促进市场销售的恢复。

2、国务院及三部委提出：受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。消费端来看，对低收入居民进行保护有利于恢复市场信心，充分发挥住房公积金的保障、托底作用。企业端来看，缓缴住房公积金在当前部分房企现金流循环受阻、经营困难的情况下有利于舒缓市场主体的压力，防范市场风险。

3、本月央行、证监会、银保监会同时发声进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。提出要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展，政策放松由需求端不断转向企业端。

碧桂园、龙湖、美的置业、新城控股在信用保护工具下纷纷成功发行债券，优质民金融资渠道进一步打开。5 月 23 日银行间市场资产担保债务融资工具（CB）、保障性租赁住房

债务融资工具、银行间类 REITs 等创新试点“三大工具”首批三单试点项目已经完成注册，另外公募 REITs 也在积极推进，民企融资渠道有望进一步扩大。地方政策上，国家提出支持企业合理融资需求后，乐山、安徽、西安等 12 省市陆续出台企业纾困政策，加强企业信贷支持力度；海口、厦门等 7 个城市优化土地出让金收缴时间，减轻企业资金支付压力；中山、大连、成都、厦门、山西等 14 个省市优化预售资金监管政策，缓解企业现金流压力。随着政策更多聚焦到企业纾困层面，过去为了防止房价快速上涨在土地端和价格端两端挤压房企利润空间的情况将逐步改善，行业今年开始利润空间将逐步修复。

此外在中央层面鼓励国企央企并购出险房企项目，化解房地产行业系统性风险的要求之下，今年对于出险风险收并购的处理需要国企央企腾出大量资产负债表的空间以接纳这部分资产，因此我们认为房地产关闸已达 6 年的再融资或有放松的空间。叠加今年进入国企改革三年期最后一年的窗口期，部分地方国资开发平台有可能实现集团资产的整体上市以做大做强资产负债表，一方面强化自身实力，另一方可吸纳更多出险房企的资产，化解房地产行业系统性风险，从这个角度出发我们建议重点关注二线国企央企中土地储备布局城市能级较高，集团资源丰富的南山控股和华发股份。

当前时点，我们建议关注能够持续扩表，维持全国化扩张大型国企央企如保利地产、金地集团、招商蛇口、中海地产、华润置地，以及区域优势明显，能够实现差异化竞争的区域龙头如滨江集团、旭辉控股、金科股份、新城控股等。物业板块方面，建议关注独立性强、外拓和增值服务具备持续扩张能力的金科服务、旭辉永升服务、碧桂园服务和华润万象生活。

图表 21：5 月房地产政策出台情况

类型	省	市	日期	关键内容
-	中央	中央	5 月 4 日	央行表示，要科学研判国际国内形势，准确把握可能带来系统性金融风险的重点领域和重点对象，进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。支持资本市场平稳运行。执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。
-	中央	中央	5 月 4 日	证监会表示，要科学合理把握 IPO 和再融资常态化，丰富科技创新公司债、中小企业增信集合债等债券融资工具和品种，积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施 REITs 试点范围，适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。
-	中央	中央	5 月 4 日	银保监会表示，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。要充分发挥保险资金长期投资优势，有针对性地解决好“长钱短配”问题，同时进一步压缩非标资产比例。
-	中央	中央	5 月 9 日	央行：进一步抓好已有金融纾困政策落实，督促指导金融机构主动作为，精准发力，合理投放贷款，全力支持小微企业纾困发展，为受疫情影响较大的行业提供差异化金融服务。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场健康发展和良性循环。
-	中央	中央	5 月 10 日	证监会副主席王建军表示要“拓宽基础设施公募 REITs 的试点范围”。目前监管机构以及市场各方正在积极推动保障性租赁住房公募 REITs 试点；市政公用事业、新能源等项目已经被纳入基金公司项目储备库。上交所高度重视保障性租赁住房公募 REITs 试点工作，积极支持专业化、规模化的住房租赁企业开展试点，深入调研了北京、上海、厦门、重庆等多地 10 多家保障性租赁住房企业。统筹推动优质项目开展试点工作，紧密协同地方发改委及相关政府单位，协助解决具体技术难点，尽快落地成熟项目。
-	中央	中央	5 月 13 日	央行：一是稳定信贷总量，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，宏观杠杆率会有所上升，但保持在合理区间；二是降低融资成本，充分发挥贷款市场报价利率改革效能，发挥存款利率市场化调整机制作用，推动降低银行负债成本，进而带动降低企业融资成本。推动金融机构减少收费，向实体经济合理让利。

-	中央	中央	5月13日	银保监会发布关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见：坚决遏制新增地方政府隐性债务，严禁银行保险机构配合地方政府通过新增隐性债务上新项目、铺新摊子。坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
-	中央	中央	5月15日	中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。此外，在全国统一的贷款利率下限基础上，央行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。
-	中央	中央	5月20日	央行：据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。此前，5年期以上LPR为4.6%。这意味着，按照5月20日的贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%，那么首套住房商业性个人住房贷款利率下限幅度可至4.25%。
-	中央	中央	5月23日	银行间市场资产担保债务融资工具（CB）、保障性租赁住房债务融资工具、银行间类REITs等创新试点“三大工具”首批三单试点项目已经完成注册，规模合计40亿元，将支持南京、成都等地区1500多套保障性租赁住房建设、盘活资产，为银行间市场助力新市民和青年群体“住有所居”探索新路径。
-	中央	中央	5月24日	受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响。《通知》强调，受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为信用记录报送征信部门。各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度，支持缴存人按需提取，更好地满足缴存人支付房租的实际需要。
-	中央	中央	5月27日	保障性租赁住房发行基础设施REITs要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，发起人（原始权益人）应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，不得开展商品住宅和商业地产开发业务。项目应当权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，并经有关部门认定为保障性租赁住房项目。严禁以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或变相规避房地产调控要求。
-	中央	中央	5月30日	央行：在坚持房地产调控总基调和政策目标不动摇的前提下，支持刚性和改善性住房需求，优化房地产市场供给。扩大保障性租赁住房供给，综合利用税费手段，加大保障性租赁住房金融支持力度。健全房地产金融审慎管理制度，因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持房地产企业的合理融资需求。
-	中央	中央	5月31日	国务院：继续推动实际贷款利率稳中有降。在用好用前期降准资金、扩大信贷投放的基础上，充分发挥市场利率定价自律机制作用，持续释放贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革效能，发挥存款利率市场化调整机制作用，引导金融机构将存款利率下降效果传导至贷款端，继续推动实际贷款利率稳中有降。督促指导银行间债券市场和交易所债券市场各基础设施全面梳理收费项目，对民营企业债券融资交易费用能免尽免，进一步释放支持民营企业的信号。受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响。受疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不纳入征信记录。各地区可根据本地实际情况，提高住房公积金租房提取额度，更好满足实际需要。
放松限贷	海南	省级	5月16日	购买二手房最长贷款期限由20年调整为30年。
	山东	烟台	5月17日	对已结清的商业性个人住房贷款记录，不纳入申请人家庭住房套数的认定范围。
	山西	太原	5月23日	多孩家庭、投亲养老家庭通过“以旧换新”“以小换大”等方式购买新建商品房，一套已结清执行首套贷款政策。
	山东	济南	5月23日	济南市户籍家庭在济南市无住房的，无论此前有无贷款记录，购买住房申请贷款视为首套住房贷款。
	贵州	六盘水	5月24日	对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款购买商品住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
	江苏	镇江	5月24日	对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
	安徽	宣城	5月24日	取消二次贷款时间间隔限制：宣城市住房公积金缴存职工家庭结清首次住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买商品住房。
	广东	肇庆	5月26日	对拥有一套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人贷款购买普通住房的，执行首套房贷款政策。
	贵州	遵义	5月27日	对拥有一套住房并结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购房的，执行首套房贷款政策。
	浙江	温州	5月31日	目前对居民家庭名下在温州市无住房但有已结清住房贷款记录的，或名下在温州市拥有1套住房但无住房贷款记录的，或名下在温州市拥有1套住房但住房贷款已结清的，购买普通住房执行首套首贷优惠政策。
放松限售	浙江	金华	5月8日	由之前取得《不动产权证书》满3年后方可上市交易调整为自合同备案之日起满三年后方可上市交易。
	山东	德州	5月10日	调整二手房交易政策，在全市范围内取消新购住房限制转让措施。

	江苏	苏州	5月9日	新房限制转让时间由3年调整为2年,二手房对限制转让时间由原来的3年调整为不再限制转让年限。
	江苏	扬州	5月9日	扬州城市更新中的征收(拆迁)户在市区购买改善性住房的,其现有住房自取得不动产权证书后,即可上市交易。
	江苏	南京	5月10日	对于预售商品房,限售时间从原来的办理产权证满3年调整为合同备案日期满3年。对于现售商品房以及存量房(二手房)仍按产权证登记受理时间为准。
	江苏	常州	5月13日	商品住房自取得不动产权证书后满2年可上市交易,将商品住房的限售年限由4年缩短至2年。
	广东	东莞	5月14日	商品住房取得不动产权证书满2年的可以进行交易转让。
	海南	海口	5月15日	2017年4月14日至9月20日购买的商品住房(以购房合同备案时间为准,下同),取得不动产权证后可转让;2017年9月20日后购买的商品住房,购房合同备案满5年并取得不动产权证后可转让。
	江苏	泰州	5月17日	商品住房转让限制年限由2年调整至1年(从合同备案之日起算)。
	安徽	六安	5月20日	取消新建商品房限售。
	山东	济南	5月22日	将上市交易的限售条件,由取得不动产权证书满2年调整为限购区域内住房网签满2年可持证交易。
	黑龙江	哈尔滨	5月23日	即日起,购房人完成不动产权属登记,取得不动产权证书即可上市交易。
	浙江	义乌	5月24日	浙江省义乌市取消二手房限售政策,此前规定,凡在义乌购买二手住宅,取得《不动产权证书》满3年后方可上市交易。
	河北	唐山	5月25日	取消了路南区、路北区、高新区范围内的商品住房限购、限售政策。
	广东	中山	5月26日	新建商品住房实际销售价格,可在备案价上下浮动15%的幅度区间进行商品房买卖合同网签备案。
	陕西	西安	5月29日	住房限购区域内,已购买或新购买的商品住房,房屋产权人取得《不动产权证书》满2年,或商品房买卖合同网签备案满3年且取得《不动产权证书》的,可上市交易;已购买或新购买的二手住房,房屋产权人取得《不动产权证书》满2年的,可上市交易。
	四川	成都	5月31日	成都市范围内新购买的商品住房或二手住房,自取得不动产权证书满2年或合同备案之日起满3年后方可转让。全市范围内个人转让家庭唯一住房的,增值税由满5年免征调整为满2年免征。
放松限购	湖南	长沙	5月6日	首套网签满六年调整为满四年,可以买二套,其他限购限售政策不变
	广东	中山	5月6日	优化限购区域。坚持中心城区限购政策,我市商品住房限购区域为东区街道、石岐街道,其中岐江新城规划范围不列入限购区域。
	江苏	苏州	5月9日	非限购区域房产不再计入家庭限购套数。在购房以后,家庭若有新出生人口(二孩及以上),那么出售新房时也不受转让年限限制。非本市户籍居民家庭购房条件从原来的三年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保。
	江苏	扬州	5月9日	在扬来扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的,可不适用现行限购政策。
	辽宁	沈阳	5月9日	对于通过“卖旧买新”购房的居民家庭,在沈阳市行政区域内已拥有2套住房的,在旧房出让过程中,可在沈阳市限购区域内再购买1套新建商品住房。对有60岁及以上成员的居民家庭,在沈阳市行政区域内已拥有2套住房的,可在沈阳市限购区域内再买1套新建商品住房。对生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳市行政区域内已拥有2套住房的,可在沈阳市限购区域内再购买1套新建商品住房。
	安徽	合肥	5月10日	合肥市瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园取消限购,并不特指新楼盘。通知还提到,其他区域外地人在合肥2年内累计正常缴纳6个月社保(不能补缴),即可以购买一套。合肥本市户籍的可以在限购区域购买第三套二手房,新房不行。
	湖南	长沙	5月11日	业主可以通过与试点企业签订《长沙市盘活存量房供作租赁住房合作协议》的方式,由长沙市住房租赁监管服务平台进行监管,将存量房盘活供作租赁住房,运营年限时间不低于10年。本《方案》施行之前,已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋,盘活供作租赁住房后,不纳入家庭住房套数计算。
	江苏	南京	5月11日	生育二孩及以上我市户籍居民家庭,可新增购买一套商品住房,同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。
	浙江	嘉兴	5月12日	1.放松限购:满足本市户籍居民的合理住房需求。在提供购买商品住宅说明后,支持本市户籍居民刚性、改善性等合理购房需求。 2.放松社保政策:满足非本市户籍人才合理住房需求。对非本市户籍的各类人才,在本市连续缴存社保满6个月及以上的,参照本市户籍居民家庭相关购房政策。
	广东	东莞	5月14日	对符合国家生育政策生育二孩或三孩的居民家庭,允许其新增购买一套商品住房。
	海南	海口	5月15日	人才落户后享受本地居民待遇:未落户无自有住房累计12个月缴税或社保可购买1套。
	四川	成都	5月16日	近郊区(市)县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。购房人及其家庭成员在成都市无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的,认定为无房居民家庭。
	浙江	杭州	5月17日	符合条件三孩家庭限购范围内可增加购买一套,新建商品住房摇号时参照“无房家庭”优先摇号。在本市限购范围内购买二手住房的,落户未满五年取消连续缴纳24个月社保的要求;非本市户籍,前四年连续缴纳社保24个月改为前一年连续缴纳12个月。

公积金贷款放松	宁夏	银川	5月19日	购房数量和购房主体不受户籍限制。
	浙江	湖州	5月19日	在中心城市范围内购买住房的非本市户籍居民家庭，不再有连续缴纳社保时限的要求。
	辽宁	大连	5月20日	1) 对住房套数的认定是指在限制区域拥有的住房总套数，非限制区域住房套数不计入总套数。 2) 对非本市户籍在限制区域内购买新建商品住房的，执行本市户籍居民家庭购房政策，无需提供12个月以上社保或个税。 3) 居民家庭在限制区域购买二手住房的，不再受已有住房总套数限制。 4) 本市户籍居民家庭在限制区域拥有住房的总建筑面积小于144平方米的，可在限制区域再购买1套商品住房。 5) 我市高层次人才、城市发展紧缺人才，可按家庭需求在限制区域内购买住房，不受房屋套数限制。 6) 因家庭成员患病、就学等急需资金支付医疗费、学费等特殊情况的，房屋所有权人进行承诺，可解除对其限售住房的限制，满足合理售房要求。
	山东	济南	5月22日	不再将长清区、章丘区列入限购范围。济南市户籍家庭，限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投靠养老情况并取得居住证6个月以上的，可在限购区域内增购商品住房1套；家庭有2个（含）以上子女的（子女已经取得本市户籍，其中至少1个未成年），可在限购区域内增购商品住房1套。非济南市户籍家庭在济南市限购区域内限购1套住房，在济南市缴纳个人所得税或社会保险由“近3年内连续2年”调整为“近2年内连续1年”；大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险由“6个月以上”调整为“3个月以上”。
	湖北	武汉	5月22日	1) 对父母来汉投靠子女或子女来汉投靠父母的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，在限购区域可新购买1套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）；对于符合国家生育政策生育二孩或三孩的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，在限购区域也可新购买1套住房。 2) 对限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在武汉市缴纳社会保险或个人所得税年限由2年调整为1年。 3) 武汉经开区的沌阳、沌口、军山新城区域从原限购区域调整为不限购区域。
	福建	厦门	5月25日	拥有二孩及以上（其中至少1个未成年）的本市户籍家庭可在本市购买第3套自住商品住房。在我市稳定就业半年以上的无住房非本市户籍家庭和个人，可在本市岛外购买一套自住商品住房。
	陕西	西安	5月29日	西安市外迁入本市户籍家庭购房只需落户满一年，取消连续缴纳12个月社保或个税要求。二孩及以上家庭购买商品住房、28周岁及以上的未婚人士购买首套商品住房的，按照“刚需家庭”对待。
	四川	成都	5月31日	二孩及以上家庭可在现有限购套数基础上新购买1套住房。对于自愿将自有存量住房用于保障性租赁住房出租给新市民、青年人等群体，承诺遵守保障性租赁住房相关政策规定且5年内不上市交易，并纳入成都市保障性租赁住房管理服务平台管理的居民，可一次性新增购买一套住房。
	江苏	无锡	5月31日	对购买144平方米（含）以上商品住房适当放宽限购。
	广东	江门	5月31日	从2022年6月1日起，在江门市蓬江区全区、江海区全区、新会区会城街道办购买新建商品住房的，实行限售政策，购房人须在办理合同网签满3年后方可转让，对上述区域暂停实行限购政策。
	陕西	西安	5月5日	缴存职工每年可以申请一种住房消费类提取。《通知》调整了二手房提取公积金的政策以及调整公积金还贷提取限制。
	四川	乐山	5月6日	实行住房公积金“认贷不认房”认定标准
	辽宁	吉林	5月9日	缴存职工连续、正常、足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，即可申请住房公积金贷款。
	四川	绵阳	5月13日	2022年12月31日前，以中国人民银行个人征信报告住房贷款记录作为住房公积金贷款房屋套数认定方式，无尚未结清住房商业贷款的，执行首套房住房公积金贷款政策；有一笔尚未结清住房商业贷款的，执行第二套房住房公积金贷款政策。
	吉林	长春	5月17日	第2次申请住房公积金个人住房贷款，贷款利率执行同期首次住房公积金个人住房贷款利率。期限不超过2022年12月31日。
	安徽	宿州	5月17日	支持申请公积金贷款职工先提后贷。准许职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款。持续执行首次申请公积金贷款20%首付款比例政策。二次申请自住住房公积金贷款首付款比例由40%下调至30%。
	宁夏	银川	5月19日	允许全国范围内缴存公积金职工在银川市内购房申请公积金贷款。
	江苏	宿迁	5月20日	缴存人及配偶在宿迁本地购买住房的，办理购房提取后，可再申请住房公积金贷款。
	广西	贵港	5月20日	符合住房公积金贷款条件的职工，购买第二套住房时可以申请住房公积金贷款，首付比例按最低30%执行。
	山东	青岛	5月23日	1) 调整公积金贷款申贷缴存条件。 2) 调整二手房公积金贷款房龄有关规定。
	贵州	六盘水	5月24日	住房公积金资金不足以保障职工住房贷款需求的情况下，利用住房公积金增值收益，用于补贴商业贷款还款期内利息之间的差额。
	福建	厦门	5月25日	购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款，由原来采用“垫资”后报销的方式，正在优化为公积金直接支付的“预付制”。

公积金 额度提 升	四川	凉山彝族自治州	5月25日	将公积金贷款额度与缴存余额挂钩倍数由20倍提高至25倍。贷款住房套数认定标准执行“认房不认贷”。
	辽宁	马鞍山	5月6日	夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元提高至60万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由35万元提高至45万元。
	广东	中山	5月6日	提高住房公积金贷款额度，调整住房公积金贷款流动性系数；加大住房公积金对人才贷款优惠支持力度；提高住房公积金对购买装配式建筑商品住房的贷款优惠额度；提高住房公积金用于租赁住房提取额度；全面支持住房公积金受委托银行办理商转公业务。
	辽宁	沈阳	5月9日	对生育二孩、三孩未满18周岁的住房公积金缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买自住住房的，贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.3倍。
	浙江	金华	5月9日	首套贷款个人最高贷款为40万元，夫妻两人合计80万元。
	山东	德州	5月10日	住房公积金贷款最高额度在现有基础上提高10万元。
	广西	钦州	5月10日	双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为40万元；单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为33万元。
	福建	泉州	5月10日	借款人夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元。
	河南	洛阳	5月11日	决定阶段性取消《洛阳市住房公积金流动性风险预警管理暂行办法》中第五条第2款：个人住房公积金贷款额度计算公式中，公积金缴存余额倍数下调为6倍；第六条第2款：个人住房公积金贷款额度计算公式中各档次时间系数分别下调0.3。
	江苏	常州	5月13日	贷款申请人中有一人符合条件的，最高贷款额度从30万元提高至60万元，两人(含)以上符合条件的，最高贷款额度从60万元提高至90万元。
	四川	雅安	5月13日	正常缴存住房公积金的单职工最高贷款额度45万元，双职工最高贷款额度55万元。商品住房以网签备案时间为准，再交易房以住房公积金贷款面签时间为准。
	浙江	舟山	5月13日	职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度为60万元；职工首次申请公积金贷款购买第二套住房的最高额度为40万元；职工已结清公积金贷款第二次申请公积金贷款的贷款最高额度调整为40万元。
	四川	绵阳	5月13日	夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由现行60万元调整至70万元。
	江苏	泰州	5月17日	双职工由40万调整至50万，单职工由25万调整至30万。
	湖南	衡阳	5月17日	职工个人或夫妻双方正常缴存住房公积金，申请住房公积金贷款购买家庭普通自住住房的，最高贷款额度由50万元调整到60万元。对衡阳市引进的高层次人才(A、B、C、D、E类)、正高级职称专业技术人才、博士研究生，最高贷款额度为100万元。对符合国家生育政策，同一对夫妻在2021年5月31日(含)后生育三孩的缴存职工家庭，购买家庭普通自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度为80万元。职工购买家庭第二套自住住房，可以在办理购房提取住房公积金后申请贷款。
	安徽	阜阳	5月18日	公积金贷款个人贷款最高额度由30万元调整为40万元、夫妻双方贷款最高额度由40万元调整为50万元。
	云南	楚雄	5月19日	单职工和双职工分别调整为35万元和60万元，高层次人才、二孩和三孩家庭分别再上浮50%、10%和20%。
	内蒙古	赤峰	5月19日	首套住房公积金贷款最高额度为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度为70万元。
	江苏	南通	5月20日	贷款额度放宽至原可贷额度的两倍，最高贷款额度不超过40万元/人，80万元/户。
	江苏	南京	5月20日	将首次使用住房公积金贷款购买第二套住房公积金最高可贷额度由现行的30万元/人、夫妻双方60万元/户，调整至50万元/人、夫妻双方100万元/户。
	安徽	六安	5月20日	双职工缴存家庭最高为60万元，单职工缴存家庭最高为40万元；职工首次使用住房公积金贷款，双职工缴存家庭最低为40万元，单职工缴存家庭最低为30万元。
	江苏	宿迁	5月20日	申请住房公积金贷款购买首套住房的中低收入家庭，贷款额度计算的倍数由10倍调整为15倍。按照国家政策生育二孩、三孩的家庭，申请住房公积金贷款购买首套住房的，住房公积金贷款最高额度分别提高5万元、10万元。
	安徽	池州	5月20日	缴存职工家庭首次或第二次申请住房公积金贷款，夫妻双方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度均上调至50万元；单方正常缴存住房公积金的，最高贷款额度均上调至40万元。
	山东	枣庄	5月20日	自2022年5月20日起至2022年12月31日止，最高贷款额度在现行住房公积金贷款政策的基础上提高5万元。缴存职工购买装配式住宅实行差别化公积金贷款政策，最高贷款额度在现行住房公积金贷款政策的基础上上浮20%。
	山东	济南	5月22日	在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由30万元提高至35万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由60万元提高至70万元。
	天津	天津	5月22日	天津市缴存职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额由60万元上调至80万元。
	山西	太原	5月23日	首套公积金贷款购房最高额度按照100万元。
	安徽	宣城	5月24日	最高贷款额度调整为50万元。符合人才引进政策最高贷款额度增加10万元，上限60万元；符合购买绿色建筑政策的在最高贷款额度基础上上浮20%。

	广东	湛江	5月24日	第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过30万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过60万元。
	河南	安阳	5月25日	上调公积金贷款额度：提高住房公积金贷款额度，夫妻双方缴存最高贷款金额由50万元调整为60万元，“洹泉涌流”人才集聚计划引进人才、生育二孩或三孩的缴存职工最高贷款金额由60万元调整为70万元。
	四川	凉山彝族自治州	5月25日	在州内购房的正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度在原基础上各县（市）实施差异化上调。
	广东	肇庆	5月26日	提高首套住房公积金贷款上限。
	安徽	淮南	5月26日	双职工缴存家庭最高为五十万元，单职工缴存家庭最高为四十万元。购买新建商品住房可提取住房公积金支付购房首付款。
	贵州	遵义	5月27日	单缴存职工购买非成品房、成品房中最高贷款额度分别提高至45万元、50万元；双缴存职工购买非成品房、成品房申请住房公积金个人住房贷款的最高贷款额度分别提高至55万元、60万元；A类引进高层次人才住房公积金个人住房贷款最高贷款额度提高至70万元。
	陕西	西安	5月29日	单缴存职工贷款最高额度不超过65万元，双缴存职工贷款最高额度不超过85万元。
	安徽	亳州	5月30日	单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买商品住房时，最高贷款额度由33万元提高至40万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买商品住房时，最高贷款额度由43万元提高至50万元。
	四川	雅安	5月30日	正常缴存住房公积金单职工、双职工最高贷款额度调整为45万元、55万元。以全额付款、商业贷款形式购买自住住房的，配偶可提取住房公积金用于支付购房款、偿还贷款本息。
	福建	福州	5月30日	对于生育、抚养两个及以上未成年子女的职工家庭，首次申请住房公积金贷款，在符合其他住房公积金贷款条件下，其住房公积金贷款额度按公式测算时另加10万元，且最高可贷额度由目前的双职工80万元、单职工50万元，调整为双职工按100万元、单职工按70万元执行。
	浙江	宁波	5月30日	职工按规定连续缴存住房公积金满2年，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，最高贷款额度由60万元/户提高至100万元/户。
	四川	成都	5月31日	双职工家庭购买首套住房的最高贷款额度提高至80万元。
	浙江	温州	5月31日	住房公积金缴存职工在政策执行期购买家庭首套住房，单人缴存的最高贷款额度提高15万元，夫妻双人缴存的最高贷款额度提高30万元。
公积金降低首付比	江苏	镇江	5月6日	降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。
	辽宁	吉林	5月9日	职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于20%。
	浙江	金华	5月9日	公积金首套购房首付比例最低三成，二套购房首付最低四成。
	山东	德州	5月10日	公积金购房贷款首付比例在现有基础上降低10个百分点。
	江苏	常州	5月13日	第二次住房公积金贷款最低首付比例由50%降低至30%。
	海南	海口	5月15日	公积金贷款购买二手住房，首次购房或已结清公积金贷款，首付比例不低于30%。
	海南	海口	5月16日	降低首付比例：公积金贷款购买二手房，首次申请或已结清，最低首付比例由40%降至30%。
	吉林	长春	5月17日	首次申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于20%；第2次申请的，首付款比例不低于30%。期限不超过2022年12月31日。
	江西	高安	5月17日	职工(含家庭)首次使用住房公积金购买首套住房的，首付比例调整为20%。
	宁夏	银川	5月19日	个人通过商业银行和公积金贷款购买首套房最低首付款比例下调至20%，二套房最低首付款比例下调至30%
	山东	泰安	5月19日	购买首套房的，公积金贷款最低首付款比例由30%降至20%；购买第二套房的，公积金贷款最低首付款比例由40%降至30%。
	云南	楚雄	5月19日	降低首套住房公积金贷款首付比例为20%。
	江苏	宿迁	5月20日	申请住房公积金贷款购买住房的，首付款比例均执行20%。
	陕西	西安	5月29日	首次申请住房公积金贷款购买普通住房（144㎡及以下）的，首付比例不低于20%；购买非普通住房（144㎡以上）的，首付比例不低于25%。第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房（144㎡及以下）的，首付比例不低于25%；购买非普通住房（144㎡以上）的，首付比例不低于30%。
	安徽	亳州	5月30日	购买首套商品住房的，公积金贷款最低首付款比例为20%；购买第二套商品住房的，公积金贷款最低首付款比例由50%降至30%。
	福建	福州	5月30日	对首次申请纯住房公积金贷款购买产权面积在90平方米以下住房的，首付款比例调整为不低于20%。对第二次申请纯住房公积金贷款购房的，首付款比例由40%再下调为不低于30%。
	浙江	温州	5月31日	申请个人住房公积金贷款的，最低首付款比例由30%调降至20%；二套房申请个人住房公积金贷款的，最低首付款比例由50%降至40%。
	四川	成都	5月31日	公积金贷款首付比例下调10%。
购房补贴	四川	乐山	5月6日	购买首套新建商品住房的，享受购房补贴8000元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴12000元/套。符合国家二孩及以上家庭购买新建商品住房的，享受购房补贴5000元/套，并且此项政策可与前两项叠加享受。

	河南	漯河	5月12日	在漯河市中心城区新购买新建商品住房(含住宅类公寓)并办理合同网签手续的购房者,每套发放5000元消费券,活动期2个月。
	江苏	连云港	5月17日	具有本市市区户籍购房家庭,购买家庭唯一住房的,90平方米以下的(含90平方米)按购房款的1%补贴,90平方米以上的按购房款的1.5%进行补贴;购买第二套改善性住房的,90平方米以下的(含90平方米)按购房款的1%补贴,90平方米以上的按购房款的2%进行补贴。
	安徽	阜阳	5月18日	引导房地产开发企业在自愿的基础上,为购买新建商品住房的个人或家庭,提供总房款减免3%-5%的优惠。
	江苏	南通	5月20日	在主城区购买首套或第二套普通商品住房(含二手住房)的购房者(以房屋买卖合同网签备案时间为准),按照购房总额(住宅部分)的0.75%给予奖补。
	山东	德州	5月23日	自2022年5月21日至2022年12月31日期间,在德城区、经济技术开发区、运河经济开发区办理新建商品住房网签、备案的,由市、区财政按比例给予房屋成交价1%的补贴。在其他县(市、区)办理新建商品住房网签、备案的,由属地制定政策和标准给予补贴。
	四川	凉山彝族自治州	5月25日	鼓励有条件的县(市)结合自身实际对农村户籍家庭、引进人才、符合国家政策生育二孩三孩的家庭等在辖区内购买商品房的给予政策性购房补贴。
	广西	柳州融安	5月26日	在2022年4月1日至2022年6月30日期间(以签订商品房购房合同并且完成备案的时间为准)购买新建商品房(含住宅、商业)的购房者,实行先缴纳契税后补贴政策。购房补贴按照所购房屋面积进行补贴,即90㎡以下(含90㎡)的补贴6000元/套,90㎡以上补贴10000元/套。
	四川	雅安	5月30日	大专及以上毕业生购房补贴。
	宁夏	银川	5月30日	对于高层次人才,给予全职引进人才最高60万元生活补贴,叠加给予最高60万元购房补贴或260平方米高端人才共有产权房。面向青年人才,在市属企事业单位工作的全日制博士研究生直接认定为D类人才,累计享受15万元生活补贴、40万元购房补贴;“双一流”硕士研究生及以上人才首次在银入企就业创业可实现“5折”购买青年高层次人才共有产权房;新就业大学本科生享受“拎包入住”的青年人才驿站。
	四川	宜宾	5月30日	购房补贴原则按不低于200元/平方米给予一次性补贴,每户最高不超过3万元
	四川	眉山	5月30日	在6月1日—9月30日购买的,由财政部门给予300元/㎡补贴,协调房地产开发企业再给予300元/㎡补贴;在10月1日—11月30日购买的,由财政部门给予200元/㎡补贴,协调房地产开发企业再给予300元/㎡补贴;在12月1日—12月31日购买的,由财政部门给予100元/㎡补贴,协调房地产开发企业再给予300元/㎡补贴。
降低首付比	江西	南昌	5月5日	江西银行、邮政银行无论限购与非限购区域,首套房贷款首付比例均按首付2成、贷8成计算,只认贷不认房。
	河南	洛阳	5月2日	对贷款购买首套普通自住房的家庭,贷款最低首付比例为20%;对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,再次申请贷款购买普通商品住房的,执行首套房贷款政策。二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围,统一按照20%执行。
	广东	中山	5月10日	中山中行、工行、农行等四大行确认,中山非限购区域,首套房实行2成首付。其中,工行特别提到,确定执行2成首付政策,具体细则还没公布;建行为中山非限购区域,首套房且面积在144㎡以下,实行2成首付。
	广西	钦州	5月10日	钦州市将推动个人住房贷款利率下调,降低首付款比例,首套房最低首付款比例为20%。
	安徽	阜阳	5月18日	首套房首付比例最低降至20%。
	河北	石家庄	5月19日	首套房首付比例由三成降至二成。
	江苏	常州	5月19日	二套房首付比例降至3成。
	江苏	南通	5月20日	居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的,首次购房首付比例最低执行20%,二套房首付比例最低执行30%。
	四川	雅安	5月30日	自5月25日起,雅安市居民家庭购买首套普通商品住房的最低首付比例下调至20%,拥有1套住房且相应购房贷款未结清的最低首付比例下调至30%。
	山西	太原	5月23日	住房按揭贷款首付比例按照20%执行
	山东	济南	5月23日	济南市户籍家庭在济南市限购区域内限购2套住房,二套房商业贷款首付比例由60%调整至40%。非济南市户籍家庭贷款首付比例由60%调整至30%。
	江苏	镇江	5月24日	镇江市将首次购买普通住宅的商业性个人住房贷款最低首付比例确定为20%。
	贵州	六盘水	5月24日	鼓励金融机构实行首套房贷款首付20%政策,并适当下调住房贷款利率。
	河北	唐山	5月25日	将路南区、路北区、高新区降至与其他县(市、区)相同,首套房首付比例为20%,二套房首付比例为30%。
	河南	安阳	5月25日	对贷款购买首套普通自住房的家庭,贷款最低首付比例为20%;对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,再次申请贷款购买普通商品住房的,执行首套房贷款政策;对拥有一套住房且未结清相应购房贷款的家庭,再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的,最低首付比例为30%。
	广东	肇庆	5月26日	指导金融机构按政策要求降低个人住房贷款门槛,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,降低首付比例和年利率。
	安徽	淮南	5月26日	切实落实首套房贷款首付比例最低20%、非首套房贷款首付比例最低30%的政策。
	贵州	遵义	5月27日	鼓励引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。

	浙江	温州	5月31日	个人首套房商贷首付降至20%，购买第二套住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例为30%。
	浙江	金华	5月9日	五年期以上首套购房的贷款利率为3.25%，二套购房的贷款利率为3.575%。
	广东	东莞	5月14日	商业银行要准确执行好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。
	福建	福州	5月15日	首套房主流利率由去年5.3%-5.5%降至4.9%-5.05%，最低的银行可以到4.6%，降至5年新低。
	天津	天津	5月17日	首套房贷利率可降至4.4%
	安徽	阜阳	5月18日	首套住房和改善性住房贷款利率降至最低，拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭再次申请贷款购买商品住房的，鼓励各金融机构执行首套房贷款政策。
	河北	石家庄	5月19日	对首套房利率实行差异化管理，一般在4.5%-4.7%之间，最低可执行4.4%。
	江苏	常州	5月19日	首套房贷利率降为4.4%。
	江苏	南通	5月20日	居民家庭购买普通住房商业贷款利率下限执行全国最低标准，首套住房商业贷款利率下限执行贷款市场报价利率（LPR）减20个基点，二套房商业贷款利率下限执行现行最低标准。
	北京	北京	5月23日	北京地区首套房贷款利率已由5.15%降为5%，二套房贷款利率由5.65%变为5.5%。
	上海	上海	5月23日	上海部分银行的首套房贷利率为4.8%、二套利率为5.5%，此前分别为4.95%、5.65%。
	广州	广州	5月23日	广州市四大行目前首套房贷利率为4.65%，此前利率一般为5%，最低可申请4.8%。
	深圳	深圳	5月23日	深圳市多家国有大行和股份制银行透露，5月20日起首套房贷利率均由4.9%调整为4.75%；二套房贷利率则普遍为5.05%。
	河北	唐山	5月25日	全市首套房贷利率降至4.25%，二套房贷利率降至5.05%。
	福建	厦门	5月25日	我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加10个基点，由上个月4.9%下降到目前4.55%。
	河南	鹤壁	5月7日	2022年1月1日至2022年12月31日期间，在鹤壁区域内购买新建商品住宅的，可获得50%契税补助；获得中级及以上专业技术职称或本科及以上学历（学位）人员在我市购买新建商品住房的，可获得全额契税补助。
	江苏	泰州	5月17日	大专以上人才、外来务工人员、进城农民今年内在市区购买首套商品住房的，补贴实际缴纳契税的50%。
	山西	太原	5月23日	按照面积补贴契税，人才补贴。
	浙江	义乌	5月24日	从即日起至2022年年底，在义乌购买商品住房的市民将获得60%—100%不等的契税补贴。即日起至9月30日期间购买首套商品住房，按所缴契税地方留存部分100%给予补贴；购买二套及以上商品住房，按所缴契税地方留存部分80%给予补贴。
	河南	安阳	5月25日	2022年4月25日至2022年12月31日，在安阳市区内购买商品住宅（含二手房）并缴纳契税的，给予已缴契税50%消费补贴等。
	江苏	无锡	5月31日	自本通知下发一年内签订商品房销售合同并网签备案的，由开发项目所在地予以已缴纳契税50%的购房补贴，具体操作细则由市（县）区政府制订。
新市民	辽宁	沈阳	5月9日	非沈阳户籍居民家庭在沈阳市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起2年内在沈阳连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明。另外，缴存住房公积金外地职工家庭在沈阳购买自住住房的，可按规定在沈阳申请住房公积金购房贷款。
	广东	中山	5月6日	根据房地产项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用的条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金。
	辽宁	大连	5月9日	《通知》要求商品房预售价格实行明码标价、一房一价备案制度。各房地产开发企业应当根据土地成本、建设成本、税费、利润等情况合理确定商品房住房销售价格，主管部门对企业预售方案中的商品住房销售均价进行分析研判。
	山西	省级	5月10日	监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。项目所在地监管部门可根据项目情况综合确定重点监管资金总额，但不得低于工程建设预算总额（包括建筑安装和区内配套建设等费用）的110%，全装修交付商品房项目，应将装修成本纳入预算总额。非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。监管部门可以根据房地产开发企业动态考核、信用评价及资产负债情况，适当降低或提高其节点留存重点监管资金额度，但每个节点降低或提高的比例不得超过5%。
	江西	九江	5月11日	放宽商品房预售资金监管比例，房地产开发企业在完成主体结构过半（形象层高）可申请全额监管资金的80%，完成主体结构封顶（形象层高）可申请全额监管资金的95%。
	河南	漯河	5月12日	推行老项目资金差别化监管制度，对2022年4月1日前办理商品房预售许可的项目，不再要求购房款全款缴存监管账户和重点监管资金留存比例。对2022年4月1日后新办理商品房预售许可的项目，将商品房预售重点监管资金比例由40%调整为30%。
	广东	东莞	5月14日	完善商品房预售资金监管制度，强化预售资金信息化监管。合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金并专款专用，超出监管额度的资金可由开发企业提取使用。
	海南	海口	5月15日	设立商品房预售资金监管账户时合理确定监管额度。开发企业可凭商业银行出具的保函，抵扣同等额度的监管资金。监管额度外的资金可由房地产企业根据需要提取使用。优化支付节点，精细管理，细分工程进度，多节点及时支付，提高资金使用效率。对信用良好的企业，适度降低监管重点资金的比例，支持企业生产经营。

	四川	成都	5月16日	允许企业在符合土地出让合同约定的开竣工时限前提下，按栋办理预售许可证进行销售。支持各区（市）县落实属地监管责任，在《成都市商品房预售款监管办法实施细则》明确的监管额度核算方式、标准下，根据实际情况合理确定项目预售资金监管额度。
	江苏	泰州	5月17日	监管额度按价格备案时申报成本总额75%执行。信用综合评价得分前30的企业可申请保险保函置换同等额度监管资金。A+、A级开发企业可分别以可售房源担保的方式置换30%、20%额度的监管资金。
	安徽	阜阳	5月18日	以“保交楼”、“多一分不留”原则确定监管额度；增设主体结构1/3、2/3两个资金拨付节点，允许房地产开发企业使用银行保函释放相应额度监管资金，支持企业使用银行在途按揭贷款资金顶抵监管额度，提高资金使用效率。
	宁夏	银川	5月19日	工程施工至首层室内地坪标高时，拨付监管重点资金的20%，完成外立面装饰的拨付重点监管资金的85%；完成竣工验收备案后资金拨付比例由90%提高至95%。采用装配式建造方式开发的房地产项目装配率由50%下调至35%，同时对信用评价为AA的房地产开发企业，实行“正负零”预售。
	山西	太原	5月23日	优化预售监管资金使用。
	福建	厦门	5月25日	允许房地产开发企业采用商业银行保函替代一半的应留存预售监管资金，支持企业盘活资金。商品住房项目在投入开发建设资金达到项目工程建设总投资25%以上的基础上，适当降低预售许可工程形象进度要求，支持企业加快建设销售。
	河南	安阳	5月25日	房地产开发项目可凭银行保函、商业保险、国有担保公司担保函替代预售资金监管账户中的资金，保函额度不超过应监管资金的50%，并可按照预售资金拨付节点予以相应调整。
	广东	肇庆	5月26日	结合企业信誉度的不同，对信誉度高的房地产企业，适当降低预售资金留存比例，减轻企业的资金压力。对短期出现资金周转困难的房地产企业，适度增加批款额度，以确保项目竣工交付所需资金。
	四川	雅安	5月30日	除涉险房地产项目外，上一季度无工程款、民工工资拖欠投诉的开发项目，允许监管账户里的全部资金用于项目建设。
企业纾困	四川	乐山	5月6日	金融机构不得随意对房地产开发企业的房地产开发贷款进行抽贷、断贷、压贷。
	江苏	泰州	5月17日	加大对优质项目的金融支持力度，做好重点房地产开发企业风险处置项目并购金融服务，加大并购债券融资支持力度。
	山西	太原	5月23日	稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。
	安徽	省级	5月23日	在首套按揭贷款利率和还款便利上给予优惠政策支持；围绕支持房地产开发企业合理融资需求，加大房地产开发贷款投放，稳妥开展房地产项目并购贷款业务；围绕保障性租赁住房建设资金需求，提出银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产集中度管理，促进房地产市场平稳健康发展。
	贵州	六盘水	5月24日	加强房地产项目信贷支持，定期组织银企对接，引导金融机构对受困企业落实好相关信贷政策，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，加大对房地产项目并购信贷支持，督促金融机构不随意停贷、抽贷、压贷。
	河南	安阳	5月25日	金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不随意抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放；要在风险可控基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足企业合理融资需求。
	广东	肇庆	5月26日	引导金融机构支持房地产企业开发贷款和新增购房贷款的合理需求，不得盲目抽贷、断贷、压贷，有效缓解房地产市场资金链运行压力。
	上海	上海	5月29日	促进房地产开发投资健康发展，建立房地产项目前期审批绿色通道，阶段性放宽新建商品房项目预售条件，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。
	河南	郑州	5月29日	郑州将实施住房公积金阶段性支持政策，对于受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。
	安徽	亳州	5月30日	加大对房地产企业的信贷支持力度。促进房地产企业贷款提质增效，优化各类贷款审批、发放、资金使用流程，办理时限缩短三分之一。按季度考核各银行业金融机构房地产开发贷款同比增速及同比增量，对房地产项目投放贷款较好的银行，在财政资金存放方面予以倾斜支持。
优化土地出让	陕西	西安	5月31日	强化房地产金融支持力度。开展金融机构支持房地产企业专项行动，建立信用优秀、良好等级的房地产企业名录共享机制，组织商业银行开展融资对接，加大信贷投放力度。实行“81+62+X”包抓帮扶（“81”：81家重点建筑业企业；“62”：62家龙头房地产企业、“X”：全市建筑业和房地产企业），联合统计部门通过上门服务、摸排问题等方式进行精准帮扶，协调解决企业发展中的难题，推进建筑业企业、房地产企业健康发展。聚焦民生工程加快速度建设方面，多措并举推进保障性住房建设。
	海南	海口	5月15日	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权的，竞买保证金不低于土地评估价的60%。
	江苏	泰州	5月17日	土地出让合同签订一个月内缴纳成交价50%，三个月内缴至75%，六个月内缴清。可采用“现金+银行保函”或“现金+保险保函”缴纳。
	安徽	阜阳	5月18日	新出让土地可按土地起始价的20%缴纳竞买保证金，签订合同一个月后缴纳土地出让款的50%，余款可按合同约定分期缴纳。
	宁夏	银川	5月19日	土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌起始价的50%。

	福建	厦门	5月25日	商住用地的土地出让金缴交时间最长由9个月延长至1年，适当减轻企业资金支付压力。
	广东	中山	5月26日	竞买保证金可按不低于出让起始价20%设置。成交后，竞买保证金自动转作合同定金后若不足成交价20%的，竞得人应于签订出让合同之前按时交纳不足部分。可约定分期缴纳地价款，受让人于签订出让合同之日起30日内必须缴纳出让价款50%的首付款（含定金），余款（出让价款50%）需于签订出让合同之日起365日内一次性或分期（具体以出让方案约定为准）付清，并按合同约定支付利息。
	四川	雅安	5月30日	分期缴纳土地出让金。
其他	辽宁	沈阳	5月9日	个人住房增值税免征年限由5年调整为2年。
其他	福建	泉州	5月10日	凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房的，购房职工（含共有产权人）、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款
其他	广东	东莞	5月14日	将个人住房转让增值税征免年限由5年调整为2年。
其他	浙江	杭州	5月15日	本市限购范围内，个人转让家庭唯一住房，增值税征免年限由5年调整到2年。
其他	广东	惠州	5月16日	支持职工购买预售商品房提取住房公积金支付首付款。
其他	江苏	泰州	5月17日	鼓励货币化安置：政府整栋团购商品房、新出让土地配建等。
其他	福建	漳州	5月19日	公积金可直接用于支付购房首付。
其他	安徽	六安	5月20日	职工在六安市购买新建商品住房时，可提取住房公积金支付购房首付款。
其他	四川	凉山彝族自治州	5月25日	各县（市）在棚户区改造和集体土地、国有土地上房屋征收补偿中积极推行货币化安置，其中西昌市、会理市、德昌县、会东县、宁南县、冕宁县货币化安置比例不低于30%。

资料来源：各地政府官网，信达证券研发中心整理

风险因素

政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险：地产行业销售下行幅度超预期。

业务风险：公司地产开发业务和物流地产业务拓展不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	李若琳	13122616887	liruolin@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jiali@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	许锦川	13699765009	xujinchuan@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入 ：股价相对强于基准 20% 以上；	看好 ：行业指数超越基准；
	增持 ：股价相对强于基准 5%~20%；	中性 ：行业指数与基准基本持平；
	持有 ：股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡 ：行业指数弱于基准。
	卖出 ：股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。