

2021 年报及 2022 一季报点评：否极终将泰来

——房地产行业研究周报



申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要：

每周一谈：2021 年报及 2022 一季报点评：否极终将泰来

- ◆ 2021 年房地产板块营收增速略有放缓，2021 年营收同比增长 9%，较 2020 年减少 3 个百分点；2021 年四季度、2022 年一季度营收同比增速分别为-10%、-13%，为近期季度同比增速最低位。主要受房企资金紧张影响，行业竣工规模同比下行，影响项目结算确认，导致近 2 个季度营收出现同比负增速。随着行业政策面、融资面支持力度增加，及销售改善预期渐强，房企资金环境将改善，进而拉动竣工结算规模回升，行业营收增速底部有支撑。
- ◆ 2021 年行业盈利规模大幅下降，同比增速为-85%，较 2020 年减少 72 个百分点，2021 年四季度-2022 年一季度行业利润规模由负转正，2022 年一季度同比增速为-41%，单季度盈利规模触底反弹。
- ◆ 2021 年行业盈利能力持续下行，2021 年毛利率及净利率分别为 20.8%、2.5%，较 2020 年减少 6.2、6.8 个百分点，2021 年四季度行业整体录得单季度亏损，2022 年一季度实现反弹，毛利率及净利率分别为 20.3%、2.3%，环比减少 0.6、增加 7.4 个百分点，实现季度同比增速回正。当前行业盈利能力已处于底部，结算项目毛利率将随着土地成本上升幅度减缓而逐步企稳，且行业基本面将持续改善，未来行业盈利能力触底反弹将开启。
- ◆ 行业整体负债水平有所压降，2021 年行业整体净负债率为 79.3%，剔除预收款资产负债率为 72.4%，现金短债比为 0.97，分别较上年减少 2.1 个百分点、持平、减少 0.13。随着 2021 年行业融资端进入净偿还，行业整体资产负债水平有所下降，其中净负债率及剔除预收款资产负债率均下行，而现金短债比受偿债影响，出现小幅降低，短期偿债压力有所增加。
- ◆ 2022 年上半年关注短期偿债压力，2021 年四季度-2022 年一季度，行业整体净负债率增加，现金短债比回落，2022 年上半年仍是房企偿债高峰期，负债风险端看，仍需关注短期偿债压力。
- ◆ 2021 年行业出现筹资资金大幅净流出，导致行业现金流为负，2021 年行业经营、筹资、投资活动现金流净额分别为 3793 亿、-2213 亿、-3297 亿，受融资环境收紧影响，行业出现筹资端净流出，房企的资金链承压。
- ◆ 筹资及投资端现金流净流出在改善，但经营性现金流面临压力。行业现金流压力最大点出现在 2021 年三季度，随着近期融资环境改善，筹资端现金流净流出现象已出现明显改善；当前行业资金压力由筹资端向经营端转移，受销售市场弱势影响，经营现金流在 2022 年一季度出现流出 975 亿。
- ◆ 2021 年行业年报结果并不理想，但基本面在 2022 年将持续改善，另一方面房企已在 2021 年报中计提了减值损失，2022 年行业再启程，必将有一份更令人满意答卷。

数据追踪（4 月 24 日-4 月 30 日）：

- ◆ 新房市场：30 城成交面积单周同比及累计同比分别为-50 PCT、-38 PCT，一线城市-53 PCT，-36 PCT，二线城市-73 PCT，-69 PCT，三线城市+2 PCT，+9 PCT。
- ◆ 二手房市场：13 城二手房成交面积单周同比-30 PCT，累计同比-31 PCT。
- ◆ 土地市场：100 城土地供应建筑面积累计同比+13 PCT，成交建筑面积累计同比-11 PCT，成交金额累计同比-56 PCT，土地成交溢价率为 5.06%。
- ◆ 城市行情环比：北京（-35 PCT），上海（-8 PCT），广州（+45 PCT），深圳（-8 PCT），南京（-4 PCT），杭州（-14 PCT），武汉（-17 PCT）

敬请参阅最后一页免责声明

评级

增持

2021 年 5 月 4 日

曹旭特

分析师

SAC 执业证书编号：S1660519040001

翟苏宁

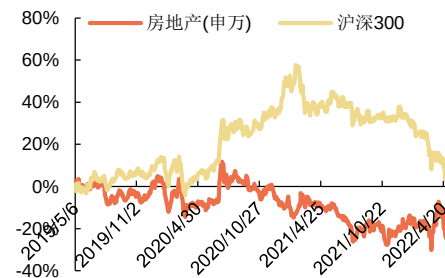
研究助理

SAC 执业证书编号：S1660121100010

行业基本资料

股票家数	126
行业平均市盈率	10.66
市场平均市盈率	11.85

行业表现走势图



资料来源：wind 申港证券研究所

- 1、《物业管理行业研究周报：北京开展“物业服务+养老服务”试点》2022-02-13
- 2、《房地产行业研究周报：销售维持弱势合理需求待进一步释放》2022-02-07
- 3、《物业管理行业研究周报：华润置地及万象生活与招行签署 230 亿并购融资战略合作协议》2022-02-06

证券研究报告

投资策略：“稳增长”背景下行业基本面改善需求强烈，持续看好未来政策宽松引导行业基本面复苏；建议优选经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团；产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等；资信背景良好，有发展潜力的地方国央企龙头建发国际、越秀地产；关注优质民企的修复机会，如旭辉控股、金科股份等；代建领域推荐行业龙头绿城管理控股。

风险提示：销售市场下行，个别房企出现债务违约暴雷。

内容目录

1. 每周一谈：2021 年报及 2022 一季报点评：否极终将泰来.....	4
1.1 营收增速放缓 盈利能力行至历史低位	4
1.2 负债水平有所压降 但仍需关注短期偿债压力	6
1.3 筹资承压导致行业现金流净额为负 未来关注经营现金流走向	7
1.4 商业地产及产业地产维持高盈利能力	8
1.5 投资策略	9
2. 本周行情回顾	9
3. 行业动态	11
3.1 新房成交数据	12
3.2 二手房成交数据	13
3.3 土地成交数据	13
3.4 部分重点城市周度销售数据	14
4. 风险提示	14

图表目录

图 1： 2017-2021 年申万房地产营收及增速（亿，%）	4
图 2： 2020-2022 年申万房地产季度营收及增速（亿，%）	4
图 3： 2017-2021 年申万房地产归母净利润及增速（亿，%）	4
图 4： 2020-2022 年申万房地产季度归母净利及增速（亿，%）	4
图 5： 2017-2021 年申万房地产毛利率及净利率（%）	5
图 6： 2020-2022Q1 年申万房地产季度毛利率及净利率（%）	5
图 7： 2017-2021 年申万房地产费率（%）	5
图 8： 2020-2022 年申万房地产季度费率（%）	5
图 9： 2016-2021 年房地产行业三道红线	6
图 10： 2020Q1-2022Q1 房地产行三道红线	6
图 11： 2017-2021Q 房地产行业现金流量净额（亿）	7
图 12： 2017-2021Q 房地产行业现金及现金等价物净额（亿）	8
图 13： 子板块营收占比	9
图 14： 子板块算术平均毛利率（%）	9
图 15： 申万一级行业涨跌幅（%）	10
图 16： 本周涨跌幅前十位（%）	10
图 17： 本周涨跌幅后十位（%）	10
图 18： 房地产行业近三年 PE（TTM）	10
图 19： 房地产行业近三年 PB（LF）	11
图 20： 30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速	12
图 21： 一二三线城市（30 城）周度成交面积同比	12
图 22： 一二三线城市（30 城）累计成交面积同比	13
图 23： 13 城二手房周度成交面积及同比环比增速	13
图 24： 13 城二手房周度成交面积累计同比增速	13
图 25： 100 大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比	13
图 26： 100 大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率	13
图 27： 一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比	14
图 28： 二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比	14
图 29： 一二三线城市成交土地总价累计同比	14
图 30： 一二三线城市成交土地周度溢价率	14
表 1： 2016-2021 年行业资产负债表结构	7
表 2： 2020Q1-2022Q1 房地产行业现金流量情况	8
表 3： 部分重点城市周度销售面积（万平方米）	14

1. 每周一谈：2021 年报及 2022 一季报点评：否极终将泰来

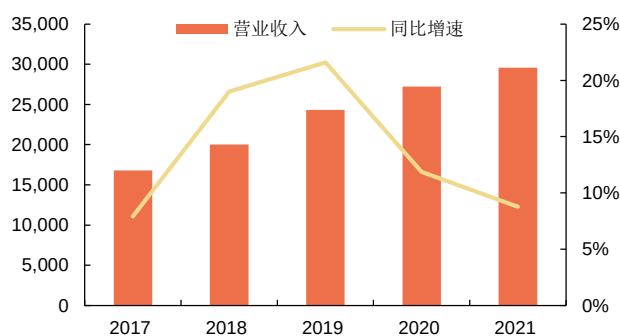
1.1 营收增速放缓 盈利能力行至历史低位

2021 年房地产板块营收增速略有放缓，2021 年申万房地产板块上市公司合计实现营业收入 29595 亿，同比增长 9%，较 2020 年减少 3 个百分点；随着全国商品房销售规模在 2017 年后进入慢速增长，房地产行业结算营收确认金额增速也随之下降通道。

2021 年四季度-2022 年一季度为近期营收增速最低位。进入 2021 年，行业营收同比增速逐季度下行，2021 年四季度、2022 年一季度营收同比增速分别为-10%、-13%，为近期季度同比增速最低位。主要受房企资金紧张影响，行业竣工规模同比大幅下行，影响了项目结算确认，导致近 2 个季度营收出现同比负增速。

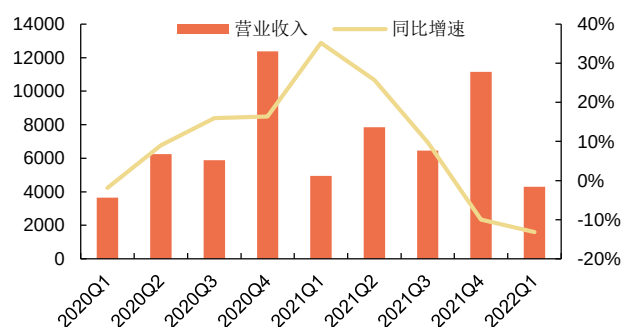
随着近期行业政策面、融资面支持力度增加，以及销售改善预期渐强，房企资金环境将改善，进而拉动竣工及结算规模回升，行业营收增速底部有一定支撑。

图1：2017-2021 年申万房地产营收及增速（亿，%）



资料来源：wind 申港证券研究所

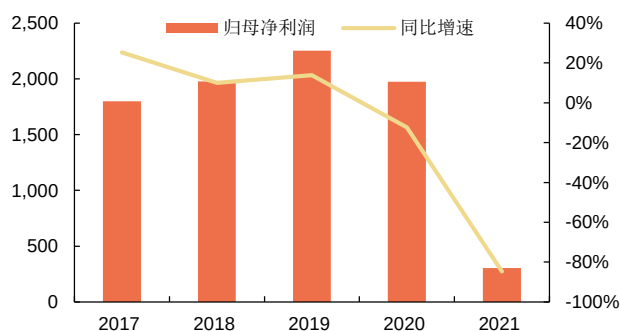
图2：2020-2022 年申万房地产季度营收及增速（亿，%）



资料来源：wind 申港证券研究所

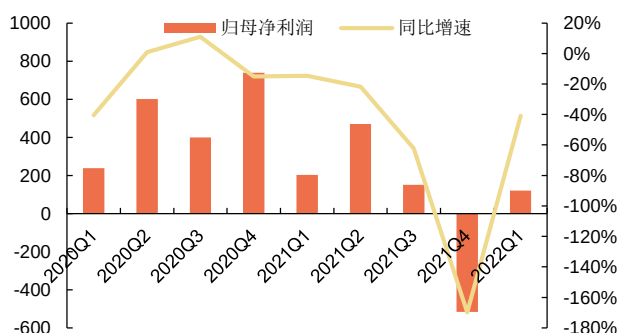
2021 年行业盈利规模大幅下降，申万房地产板块上市公司整体规模净利润为 303 亿，同比减少 85%，较 2020 年减少 72 个百分点，行业利润规模出现大幅下降。2021 年四季度-2022 年一季度行业利润规模由负转正，行业归母净利润规模自 2021 年一季度起即进入下行，并在 2021 年四季度至最低位，2022 年一季度同比增速为-41%，单季度盈利规模触底反弹。

图3：2017-2021 年申万房地产归母净利润及增速（亿，%）



资料来源：wind 申港证券研究所

图4：2020-2022 年申万房地产季度归母净利及增速（亿，%）



资料来源：wind 申港证券研究所

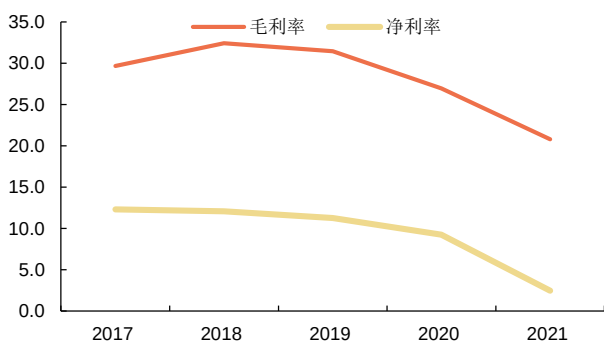
2021 年行业盈利能力持续下行，2021 年毛利率及净利率分别为 20.8%、2.5%，较

2020 年减少 6.2、6.8 个百分点，增收不增利现象背后是行业整体盈利能力下行。

2021 年四季度行业整体录得单季度亏损，2022 年一季度实现反弹，2021 年四季度行业毛利率及净利率分别为 20.8%、-4.6%，环比分别增加 1.9、减少 7 个百分点，行业净利率近期首次录得负值且与毛利率走势出现背离，主要因房企在四季度资产减值损失计提导致。进入 2022 年一季度，行业毛利率及净利率分别为 20.3%、2.3%，环比减少 0.6、增加 7.4 个百分点，实现季度同比增速回正。

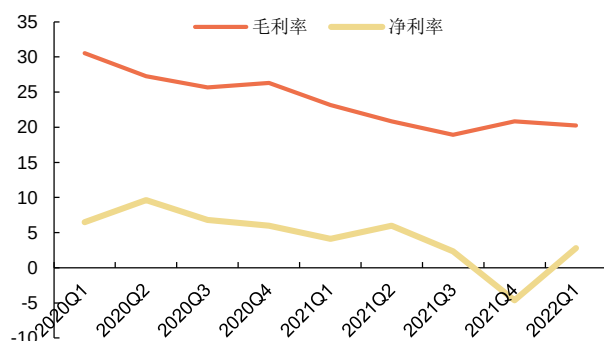
在 2021 年四季度行业整体完成大规模资产减值损失计提后，行业盈利能力已达底部，边际改善开启。在房地产行业独特的结算确认营收的模式下，房企对自身的报表调节能力较强，结合 2021 年四季度一次性大幅计提资产减值损失，我们认为各公司的盈利能力已处于底部。结算的项目毛利率将随着土地成本上升幅度减缓而逐步企稳，且行业基本面将持续改善，未来行业盈利能力触底反弹将开启。

图5：2017-2021 年申万房地产毛利率及净利率(%)



资料来源: wind 申港证券研究所

图6：2020-2022Q1 年申万房地产季度毛利率及净利率(%)



资料来源: wind 申港证券研究所

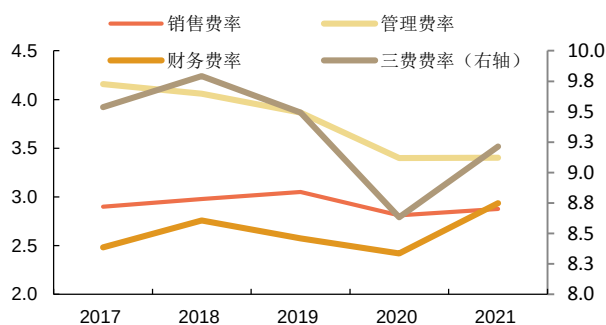
2021 年行业财务费率增长，销售及管理费率相对稳定，2021 年行业销售、管理、财务费率分别为 2.9%、3.4%、2.9%，销售及财务费率增加 0.1、0.5 个百分点，管理费率持平，年度期间费率为 9.2%，增加 0.6 个百分点。2021 年全年口径下，行业融资环境较紧张，带动期间费率上行。

2022 年一季度，行业各项费率随季节性波动上行，营销、管理、财务费率分别为 3.1%、4.7%、4.8%，财务费率较去年同期增加 0.8 个百分点，其余两项持平。

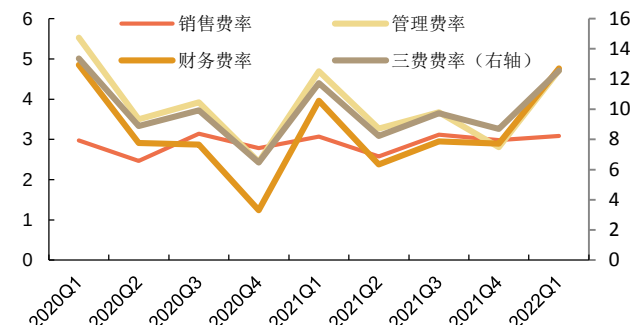
融资端政策环境改善，经营端房企向管理要红利，期间费率有下行动力。当前市场基本面仍承压，资金偏谨慎，销售难度较大，在此基础上财务费用、销售费用均有增加压力，我们也看到 2021 年度口径下二者均有增长；但随着各房企在精简组织框架上发力、融资环境逐步改善背景下，我们认为财务费用将降低，房企在管理费及营销费上的使用将更为高效，共同引导期间费率降低。

图7：2017-2021 年申万房地产费率(%)

图8：2020-2022 年申万房地产季度费率(%)



资料来源: wind 申港证券研究所



资料来源: wind 申港证券研究所

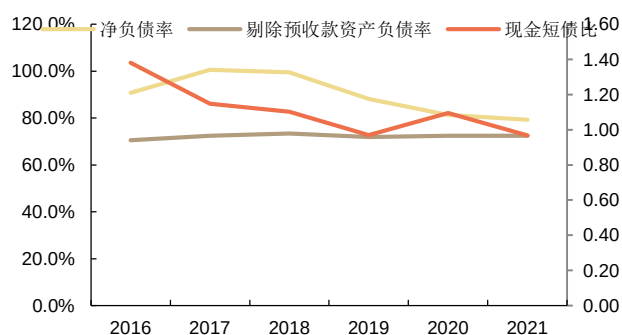
1.2 负债水平有所压降 但仍需关注短期偿债压力

从三道红线观察，行业整体负债水平有所压降。2021年行业整体净负债率为79.3%，剔除预收款资产负债率为72.4%，现金短债比为0.97，分别较上年减少2.1个百分点、持平、减少0.13。随着2021年行业融资端进入净偿还，行业整体资产负债水平有所下降，其中净负债率及剔除预收款资产负债率均下行，而现金短债比受偿债影响，出现小幅降低，短期偿债压力有所增加。

从行业整体来看，上市房企的净负债率已满足监管要求，而剔除预收款资产负债及现金短债比也已接近三道红线要求，行业负债规模管控已初见成效。

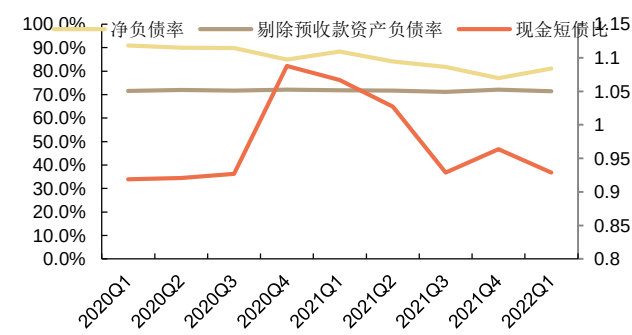
2022年上半年关注短期偿债压力，2021年四季度-2022年一季度，行业整体净负债率增加，现金短债比回落，这一背后反映的是行业在2022年一季度偿债高峰期下的资金压力。从净负债率及现金短债比公式我们可以知道，二者均受到房企在手货币影响，2022年一季度销售市场表现不佳，导致房企在手资金持续紧张，两项指标出现走弱。2022年上半年仍是房企偿债高峰期，负债风险端看，仍需关注短期偿债压力。

图9: 2016-2021年房地产行业三道红线



资料来源: wind 申港证券研究所

图10: 2020Q1-2022Q1 房地产行三道红线



资料来源: wind 申港证券研究所

从行业资产整体结构保持稳定，存货比例小幅下降，但长期股权投资及投资性房地产占比提升。2021年行业资产端主要组成中，货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产占比分别为9.2%、52.1%、5.9%、6.5%，分别减少1.6个pct、减少0.8个pct、增加0.6个pct、增加0.3个pct。

从行业资产端结构来看，货币资金比例持续下行，反映了行业资金紧张现状；随着近年房企间合作更频繁以及房企对持有型物业投资比例提升，存货虽然有所

减少，但长期股权投资及投资性房地产占比提升。

表1：2016-2021 年行业资产负债表结构

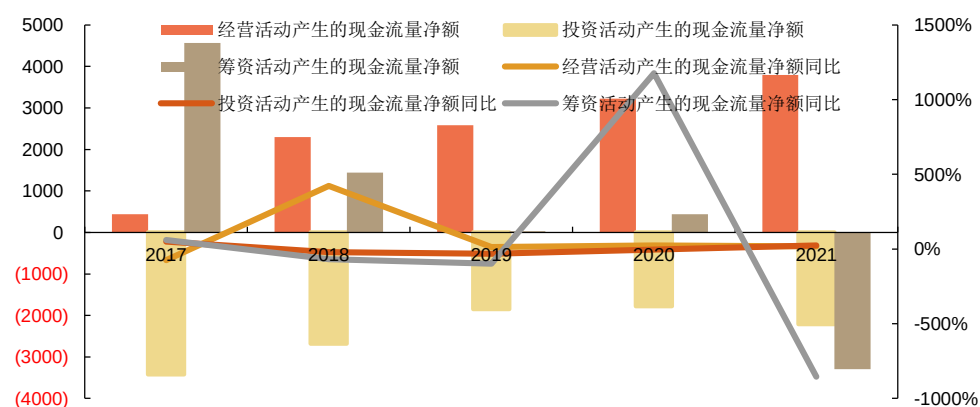
分项	2016	2017	2018	2019	2020	2021
货币资金	13.2%	12.5%	11.8%	10.8%	10.8%	9.2%
应收票据	1.4%	1.4%	1.6%	1.8%	1.9%	1.9%
预付款项	4.1%	4.0%	2.9%	2.6%	1.9%	1.6%
其他应收款	6.2%	8.2%	7.2%	6.7%	6.5%	6.9%
存货	55.9%	54.2%	53.5%	54.2%	52.9%	52.1%
其他流动资产	3.2%	3.4%	6.2%	6.1%	8.1%	9.0%
流动资产合计	83.9%	83.7%	83.2%	82.1%	82.1%	80.7%
长期股权投资	3.3%	3.9%	4.7%	4.8%	5.3%	5.9%
投资性房地产	5.4%	5.1%	5.2%	6.3%	6.2%	6.5%
固定资产	1.7%	1.6%	1.7%	1.8%	1.7%	1.7%
在建工程	0.5%	0.5%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%
其他非流动资产	5.2%	5.2%	4.6%	4.5%	4.3%	4.9%
非流动资产合计	16.1%	16.3%	16.8%	17.9%	17.9%	19.3%
合计	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

资料来源: wind 申港证券研究所

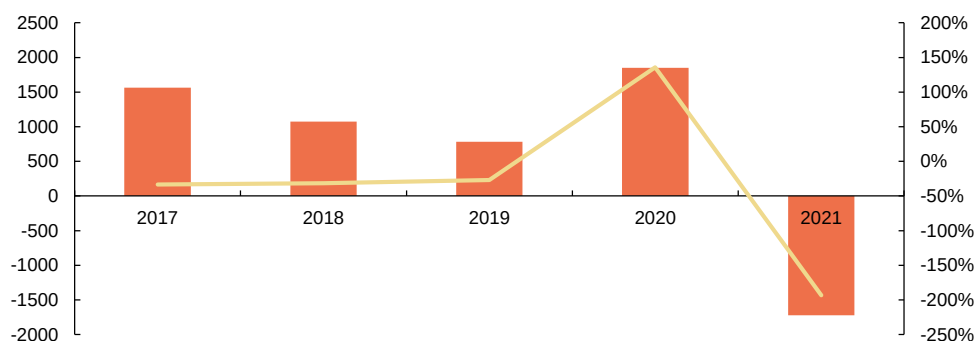
1.3 筹资承压导致行业现金流净额为负 未来关注经营现金流走向

2021 年行业出现筹资资金大幅净流出，导致行业现金流为负。2021 年房地产行业经营、筹资、投资活动现金流净额分别为 3793 亿、-2213 亿、-3297 亿，经营活动现金流净额保持小幅增长，投资现金流相对稳定，而筹资现金流出现大幅流出，受融资环境收紧影响，行业出现筹资端净流出，受筹资流出压力影响行业也首次出现现金流净额为负现象，整体流出资金 1723 亿，房企的资金链承压。

图11：2017-2021Q 房地产行业现金流量净额(亿)



资料来源: wind 申港证券研究所

图12：2017-2021Q 房地产行业现金及现金等价物净额(亿)


资料来源：wind 申港证券研究所

筹资及投资端现金流净流出现象在改善，但经营性现金流面临压力。行业现金流压力最大点出现在 2021 年三季度，主要因筹资端现金流单季度出现大幅流出；随着近期融资环境改善，筹资端现金流净流出现象已出现明显改善；当前行业资金压力由筹资端向经营端转移，受销售市场弱势影响，经营现金流在 2022 年一季度出现流出 975 亿。

预计三大现金流均将持续改善，投资活动维持流出减少趋势，在政策边际转暖背景下，筹资环境改善，筹资端将持续修复，而行业基本面底部近期将显现，支撑经营性现金流净额由负转正。

表2：2020Q1-2022Q1 房地产行业现金流量情况

现金流量分项	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1
经营活动产生的现金流量净额 (亿)	-1746	1193	796	3013	-234	1086	957	2000	-975
同比增速	89%	13%	251%	35%	-87%	-9%	20%	-34%	316%
投资活动产生的现金流量净额 (亿)	-384	-622	-318	-462	-449	-712	-757	-312	-98
同比增速	4%	20%	0%	-29%	17%	14%	138%	-33%	-78%
筹资活动产生的现金流量净额 (亿)	1709	247	-554	-946	-258	-263	-1911	-857	-140
同比增速	53%	-189%	-17%	650%	-115%	-207%	245%	-9%	-46%
现金及现金等价物净增加额 (亿)	-417	818	-95	1585	-941	107	-1710	828	-1212
同比增速	132%	205%	-87%	9%	126%	-87%	1699%	-48%	29%

资料来源：wind 申港证券研究所

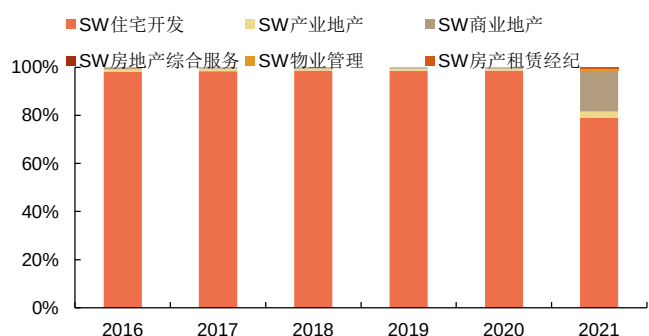
1.4 商业地产及产业地产维持高盈利能力

申万房地产板块在 2021 年三季度新增房地产服务子板块，与房地产开发业务共同构成两个二级子板块，进一步划分共有开发板块下住宅开发、商业地产、产业地产及服务板块下物业管理、房产租赁经纪、综合服务 6 个三级子板块。

从营收结构来看，住宅开发仍是行业主要收入组成，商业地产其次，其余业务营收占比较低。其中商业地产营收占比在 2021 年出现大幅提升，主因为 2021 年三季度包括大悦城、华侨城 A、金融街、招商蛇口等多只个股由住宅开发板块转入商业地产导致。

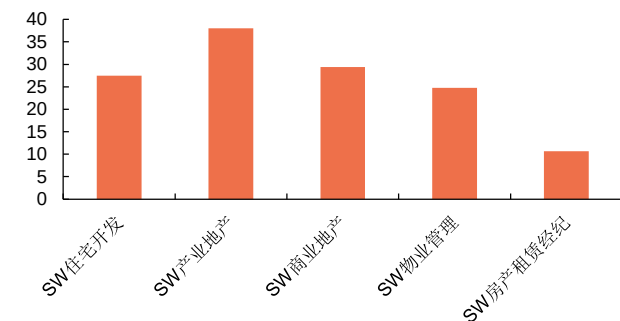
由于子板块成分股出现较大变化，我们主要关注各板块的盈利能力。**产业地产、商业地产均表现出较高毛利水平**。2021 年各子板块算术平均毛利率依次为住宅开发 27.5%、产业地产 38%、商业地产 29.4%、物业管理 24.7%、房产租赁经济 10.7%，产业地产及商业地产盈利能力较强，服务板块由于 A 股上市标的较少，毛利率统计结果偏低。

图13：子板块营收占比



资料来源: wind 申港证券研究所

图14：子板块算术平均毛利率 (%)



资料来源: wind 申港证券研究所

1.5 投资策略

2021 年无疑是行业最为困难的一年，行业先是出现筹资端净流出，随后又经历了房企暴雷、销售市场下行等一系列打击，并最终对行业的年终答卷造成了影响，行业在四季度出现单季度大幅净利润下滑。

但过去的终将过去，往前看，一方面政策在快速转暖，必将在未来几个月内主推基本面复苏，另一方面房企在 2021 年年报中已经对部分资产做足减值，抛下历史的包袱，2022 年必是轻装上阵的一年。在“稳增长”的强烈需求下，我们持续看好行业基本面改善，否极终将泰来是万物发展不变之逻辑。

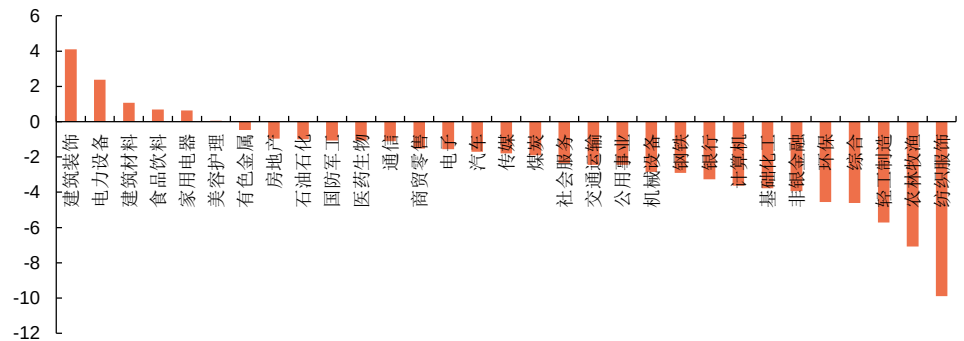
建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等，关注资信背景良好，有发展潜力的地方国央企龙头建发国际、越秀地产。随着政策底部进一步确认，可关注优质民企的修复机会，如旭辉控股、金科股份等。

2. 本周行情回顾

上周沪深 300 指数涨跌幅 0.07%，在申万一级行业中，建筑装饰 (+4.09%)、电力设备 (2.37%)、建筑材料 (1.06%) 等板块涨跌幅靠前，纺织服饰 (-9.9%)、农林牧渔 (-7.08%)、轻工制造 (-5.72%) 等板块排名靠后。

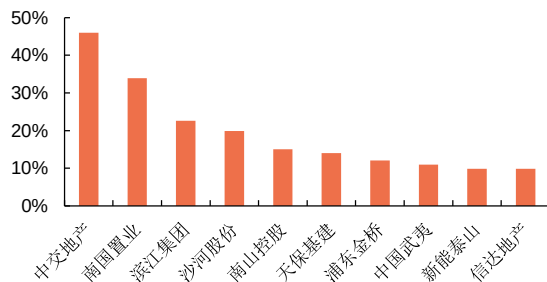
上周申万房地产板块涨跌幅-0.96%，在申万一级行业中排名 8/31，落后沪深 300 指数 1.03 个百分点。具体个股方面，涨跌幅前三位个股为中交地产 (+46%)、南国置业 (+33.9%)、滨江集团 (+22.6%)，涨跌幅后三位个股为皇庭国际 (-39.8%)、泰禾集团 (-24.5%)、*ST 绿景 (-22.4%)。

图15: 申万一级行业涨跌幅 (%)



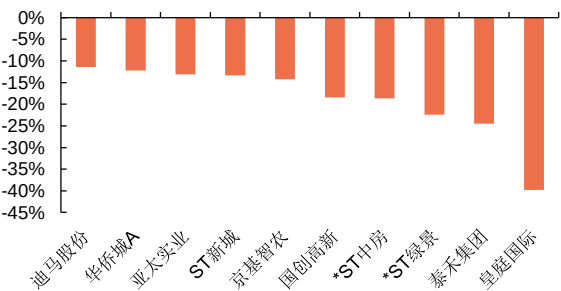
资料来源: wind 申港证券研究所

图16: 本周涨跌幅前十位 (%)



资料来源: wind 申港证券研究所

图17: 本周涨跌幅后十位 (%)



资料来源: wind 申港证券研究所

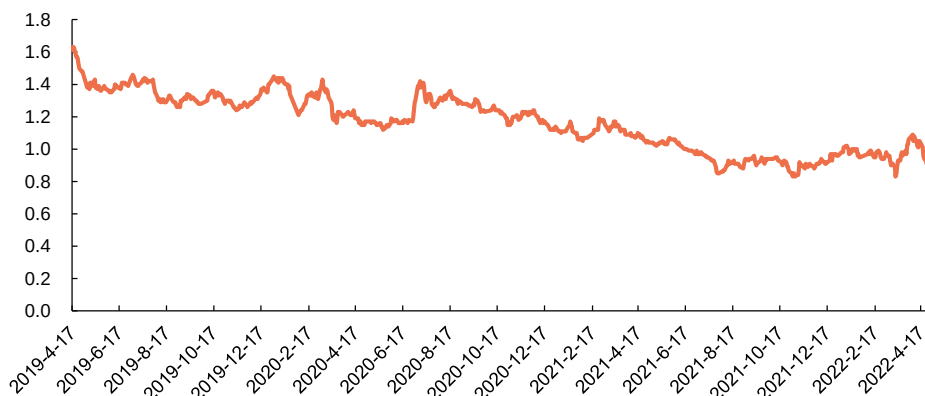
上周申万房地产行业 PE (TTM) 为 10.66 倍, 较前一周提高 0.38, 近三年均值为 8.91 倍; PB (LF) 为 0.94 倍, 较前一周减少 0.01, 近三年均值为 1.17 倍。

图18: 房地产行业近三年 PE (TTM)



资料来源: wind 申港证券研究所

图19：房地产行业近三年 PB (LF)



资料来源：wind 申港证券研究所

3. 行业动态

贵阳出台房地产新政：引导施行首付 20%政策，贷款发放时间控制在 3 个月内

4 月 28 日晚间，贵阳市发布《市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》。通知要求减轻企业开发成本、满足合理信贷需求、提升商品房存量流动性、完善住房体系等五大项 17 条。其中提到，加大住房公积金支持力度。利用住房公积金增值收益，采取个人贴息贷款方式撬动商业银行资金，扩大住房公积金制度受益面。新增个人贴息贷款规模 20 亿元，贷款发放时间控制在 3 个月内。降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付 20%政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。

中央支持各地完善房地产政策

中共中央政治局 4 月 29 日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。其中提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

此次会议提出，“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”。表明了对各地因城施策完善房地产政策的支持态度，释放了更为积极明确的政策信号。当前，一些城市房价仍有下降趋势，居民购房观望情绪较为浓厚。房地产市场调控的主体责任在地方，一些城市在市场出现变化时因城施策出台调控举措是职责所在，也有其必要性。

预计明确的政策信号之下，有助于提振预期，市场下行压力较大的城市或将进一步积极出台稳楼市举措，更好支持刚需和改善性需求，房地产开发企业信心也会更足。房地产市场有望更加平稳健康发展。

沈阳连续调整房地产政策：增值税免征年限 5 改 2 全面放开住房限购

4 月 29 日，沈阳市房产局、沈阳市自然资源局、沈阳住房公积金管理中心联合印发了《关于优化外地人在沈购房服务的通知》。该通知明确，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 年内在沈阳市连续缴纳 6 个月及以上个人所得税或社会保险证明。

同时，该通知还规定，缴存住房公积金的外地职工家庭在沈阳市购买自住住房的，可按规定在沈阳市申请住房公积金购房贷款。

达州发布促进房地产市场良性循环 健康发展十条措施

达州市人民政府办公室印发达州市促进房地产市场良性循环 健康发展十条措施的通知，通知称，为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于房地产工作的决策部署，坚持“房住不炒”定位，进一步规范房地产市场秩序，满足购房者合理住房需求，促进达州房地产市场良性循环、健康发展，结合达州实际提出十条措施。

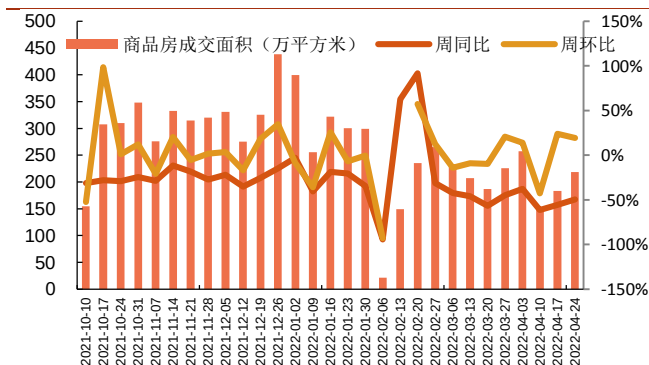
重点包括：1. 调整房屋套数、贷款次数认定标准，适当放宽公积金贷款政策。在达州市域范围内购买自住住房的，没有达州市住房公积金贷款并具有足够偿还能力、征信良好的缴存职工可申请住房公积金贷款。符合国家生育政策生育二孩或三孩家庭在达州市范围内购买第二套新建商品房的，可视为首套房，享受首套房利率，住房公积金贷款额度可提高 10 万元。

2. 实行父母或子女住房公积金贷款及提取互助。允许没有达州市住房公积金贷款的缴存职工提取住房公积金为子女或父母在达州市域范围内购买自住住房。在达州市域范围内购买自住住房的，允许缴存职工申请使用住房公积金为成年子女或父母贷款。

3. 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，可申请提取其账户余额支付首付，实行又提又贷。

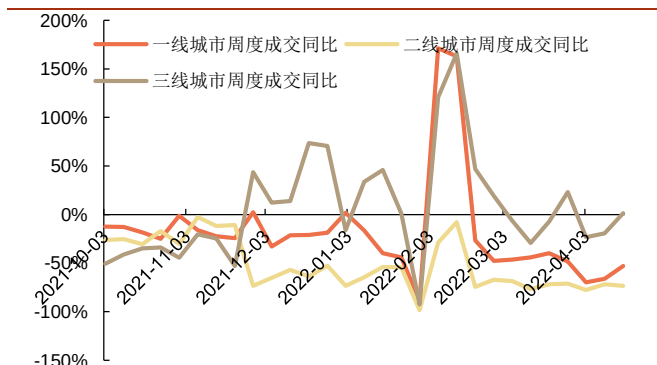
3.1 新房成交数据

图20：30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速



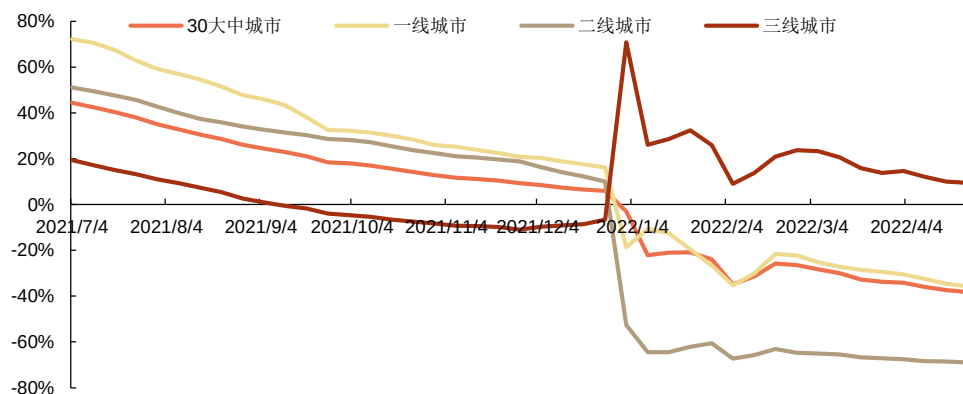
资料来源：wind 申港证券研究所

图21：一二三线城市（30 城）周度成交面积同比



资料来源：wind 申港证券研究所

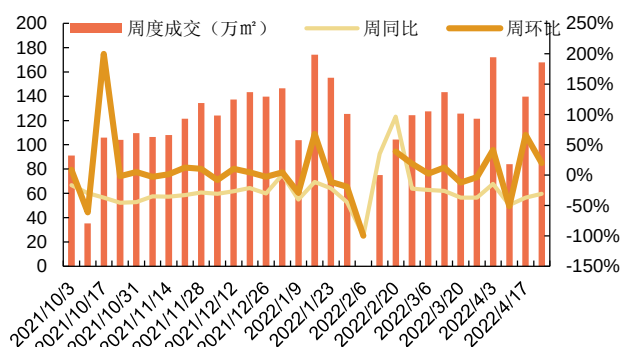
图22：一二三线城市（30城）累计成交面积同比



资料来源: wind 申港证券研究所

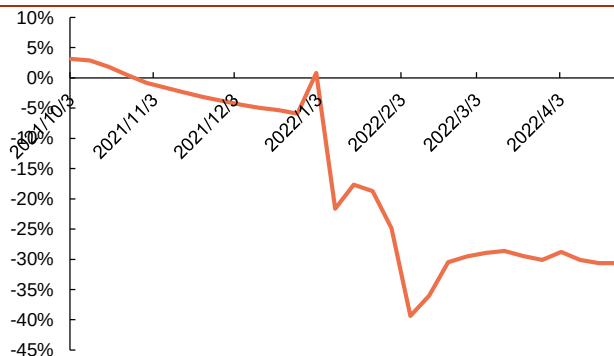
3.2 二手房成交数据

图23：13城二手房周度成交面积及同比环比增速



资料来源: wind 申港证券研究所

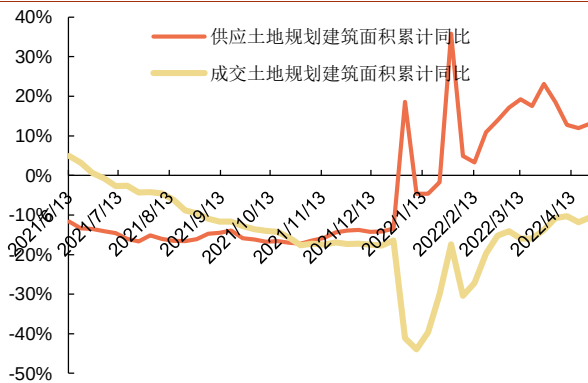
图24：13城二手房周度成交面积累计同比增速



资料来源: wind 申港证券研究所

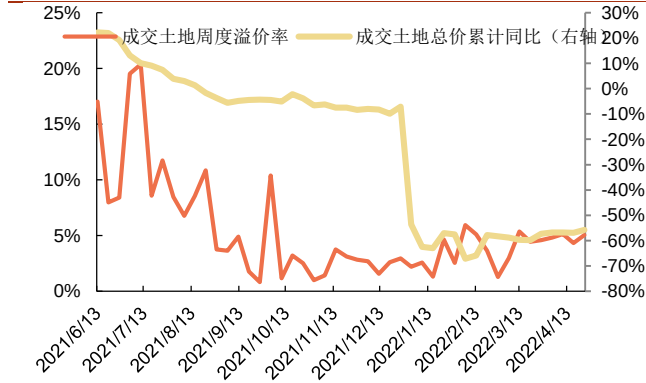
3.3 土地成交数据

图25：100大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比



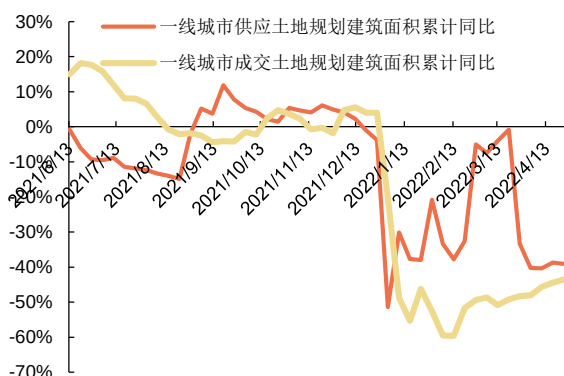
资料来源: wind 申港证券研究所

图26：100大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率



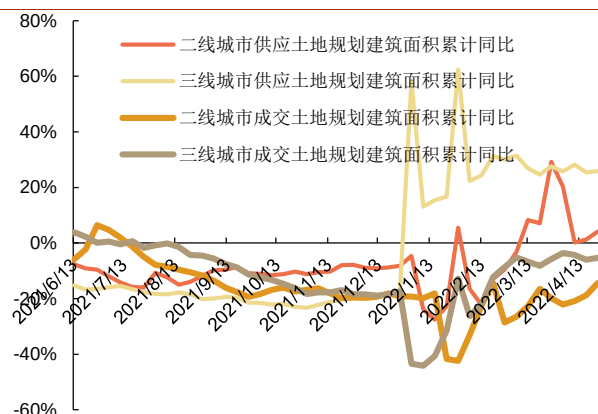
资料来源: wind 申港证券研究所

图27：一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比



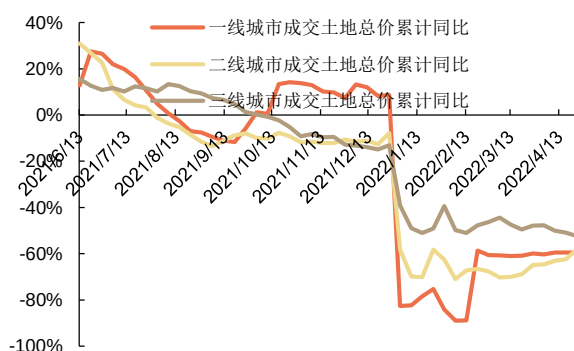
资料来源：wind 申港证券研究所

图28：二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比



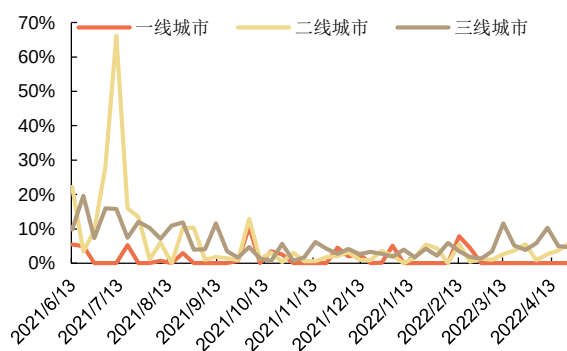
资料来源：wind 申港证券研究所

图29：一二三线城市成交土地总价累计同比



资料来源：wind 申港证券研究所

图30：一二三线城市成交土地周度溢价率



资料来源：wind 申港证券研究所

3.4 部分重点城市周度销售数据

表3：部分重点城市周度销售面积（万平方米）

城市	销售面积				环比			
	4.4-4.10	4.11-4.17	4.18-4.23	4.24-4.30	4.4-4.10	4.11-4.17	4.18-4.23	4.24-4.30
北京	13.6	28.0	32.6	21.0	-47%	106%	16%	-35%
上海	2.6	1.9	2.8	2.6	-75%	-26%	48%	-8%
广州	1.4	0.0	17.2	24.9	/	-100%	/	45%
深圳	10.4	12.0	10.1	9.2	-42%	15%	-16%	-8%
杭州	9.8	20.8	19.1	16.4	-40%	112%	-8%	-14%
南京	12.0	13.8	16.9	16.2	-17%	15%	22%	-4%
武汉	23.1	28.3	35.7	29.5	-56%	23%	26%	-17%
成都	22.9	37.0	40.9	37.2	-37%	62%	11%	-9%
青岛	13.9	21.2	24.2	32.3	-71%	53%	14%	33%
苏州	12.2	11.5	9.2	11.2	-61%	-6%	-19%	21%

资料来源：wind 申港证券研究所

4. 风险提示

销售市场加速下行，个别房企出现债务违约暴雷。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、发布、转载和引用者承担。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

市场基准指数为沪深 300 指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15%之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上