

房地产政策暖风频吹，基建万事俱备待发力

——“稳增长”跟踪系列

投资要点：

► 房地产：各类放松政策遍地开花，销售改善待观察

为支持合理购房需求、稳定房价，今年以来全国多地“因城施策”出台有关房地产市场的放松政策，可大体分为限购限售政策放松、首付比例下降以及房贷利率下调三类。

郑州、福州、哈尔滨、兰州等城市对限购限售政策放松，对有关二套房、外地户籍购房证明、认房认贷等方面限制进行调整。菏泽、重庆、南通、昆明等城市陆续对首套房/二套房首付比例进行下调。房贷利率下调涉及的城市明显更多：全国已有一百多个城市的银行自主下调房贷利率，平均幅度在20个到60个基点不等。

3月以来30大中城市商品房日均成交面积进一步下降，70个大中城市新建商品住宅价格环比继续回落。高频数据显示房地产需求仍较低迷。

► 基建：项目储备充足，资金到位较快，实物量形成待发力

截至目前，全国共有29个省/自治区/直辖市/都市圈公布了2022年重大项目名单，数量合计达32343个，年度计划投资额超过9.6万亿元。

水利部、国家电网和国铁集团公布2022年投资计划：全年可完成水利投资约8000亿元、电网计划投资金额5012亿元、铁路投产新线3300公里以上。

结合各地重大项目以及全国水利、电网和铁路投资计划，目前已公布的2022年度投资计划已超过11万亿元。

一季度专项债累计发行约1.25万亿元，占去年12月财政部提前下达额度的86%。专项债提前下达额度发行基本完毕，发行节奏较去年明显加快。

从开工高频数据看，全国水泥磨机开工率和水泥平均出货率在3月下旬出现下降，4月以来的两周内有所回升，目前低于历年同期水平。石油沥青装置开工率延续自今年春节以来的低位震荡。

风险提示

宏观经济或政策发生超预期变化。

评级及分析师信息

宏观首席分析师：孙付
邮箱：sunfu@hx168.com.cn
SAC NO：S1120520050004
联系电话：021-50380388

宏观研究助理：李紫洋
邮箱：lizy2@hx168.com.cn
联系电话：021-50380388

正文目录

1. 房地产：各类放松政策遍地开花，销售改善待观察.....	3
2. 基建：项目储备充足，资金到位较快，实物量形成待发力.....	5
3. 风险提示.....	9

图表目录

图 1 30 大中城市商品房日均成交面积进一步下降（万平方米）.....	5
图 2 3 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增速继续回落.....	5
图 3 2022 年一季度专项债累计发行约 1.25 万亿元.....	8
图 4 4 月以来水泥磨机开工率和水泥平均出货率回升.....	8
图 5 石油沥青装置开工率低位震荡.....	9
表 1 各城市限购限售放松政策内容.....	3
表 2 各城市关于商品房首付比例下降政策内容.....	3
表 3 近期各城市房贷利率下调情况.....	4
表 4 各地 2022 年重大项目清单.....	6

1. 房地产：各类放松政策遍地开花，销售改善待观察

今年以来房地产需求持续低迷，根据稳地价、稳房价、稳预期和因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的原则，全国多地均出台有关房地产市场的放松政策，根据内容可以大体分为限购限售政策放松、首付比例下降以及房贷利率下调三类。

今年3月以来，郑州、福州、哈尔滨、兰州等城市对此前的限购限售政策进行放松，对有关二套房、外地户籍购房证明、认房认贷等方面限制进行调整。相比其他两类宽松性政策，限购政策放宽对市场影响程度更大，因此目前采取限购限售政策放松的城市相对较少。

表 1 各城市限购限售放松政策内容

城市	日期	政策内容
郑州市	3月1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，银行业金融机构执行首套房贷款政策，政策还包括货币化安置、允许有老人异地来郑的家庭新购一套住房等。
哈尔滨市	3月23日	经报请市政府同意，鉴于《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》（哈政办规[2018]12号）已完成其阶段性调控使命，拟予以废止。
福州市	3月30日	外地户籍在福州主城区内购房已无需提供社保或纳税证明或落户，并且已经可以办理过户手续。
衢州市	4月1日	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，视同本市户籍家庭执行相关购房政策。
秦皇岛市	4月2日	自2017年以来实行的限购令（《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》（秦政字[2017]16号）和《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》（秦政字[2017]19号））公布废止。
兰州市	4月5日	《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第1号）》在降低个人购买住房门槛、取消“认房又认贷”，执行“认贷不认房”、升级公积金和限购政策、支持企业良性循环等方面均作出新的安排。

资料来源：华西证券研究所整理

今年以来菏泽、重庆、南通、昆明等城市陆续对首套房/二套房首付比例进行下调，以支持合理购房需求。此外，北海、自贡、中山等城市也出台提高住房公积金申请贷款额度或降低住房公积金最低首付比例等宽松性政策。

表 2 各城市关于商品房首付比例下降政策内容

地区	日期	政策内容
菏泽市	2月17日	各家银行对名下有无住房、有无住房贷款记录、是否已结清贷款的首付比例进行分级执行。其中无房无贷的购房者，首付比例可执行20%。
赣州市	2月19日	首付比例最低已降到20%。二套房在非限购区首付30%、在限购区首付50%。
重庆市	2月19日	购房者满足1年社保要求，购买首套房首付比例降为20%。
南通市	2月25日	首次购房、首次申请住房贷款的购房人首付比例从之前最低30%，降至最低20%。
中山市	3月1日	提高住房公积金申请贷款额度，个人住房贷款最高额度由现行40万元调整至50万元。
唐山市	3月4日	职工购买第二套自住住房的，最低首付款比例由原来的不低于60%调整为不低于30%；提高公积金贷款最高额度。
德州市	3月4日	首套房首付比由之前的最低30%降至最低20%。
昆明市	3月4日	部分客户首套房的首付比例最低可以申请到20%。
广西	3月19日	广西壮族自治区市场利率定价自律机制召开会议，商定下调部分城市房贷首付比例：在南宁市区二套房贷款最低首付比例由40%下降为30%，北海、防城港首套房贷最低首付比例由25%下降为20%。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

丽水市	4月6日	提高公积金贷款最高额度，双缴存职工最高限额由50万元调整为70万元，单缴存职工最高限额由25万元调整为35万元；职工首套房最低首付款比例降为20%。
临沂市	4月8日	第二套改善性住房公积金贷款首付款比例由40%下调为30%。
荆州市	4月8日	将二套房贷款首付比例从40%降至30%，并取消在中心城区已实施5年的“个人购房公积金提取和贷款只能二选一”规定，扩大对购房人公积金资金供给。
昆明市	4月16日	加大住房公积金对首套房、改善性住房等合理购房需求的支持力度，适度调高住房公积金贷款额度，降低购买二套住房首付款比例。

资料来源：华西证券研究所整理

与限购限售政策放松和首付比例下降相比，今年以来房贷利率下调涉及的城市则明显更多。根据央行一季度金融统计数据新闻发布会，全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况，自主下调了房贷利率，平均幅度在20个到60个基点不等。下表对近期主要城市房贷利率调降幅度及目前首套房/二套房房贷利率水平进行罗列。

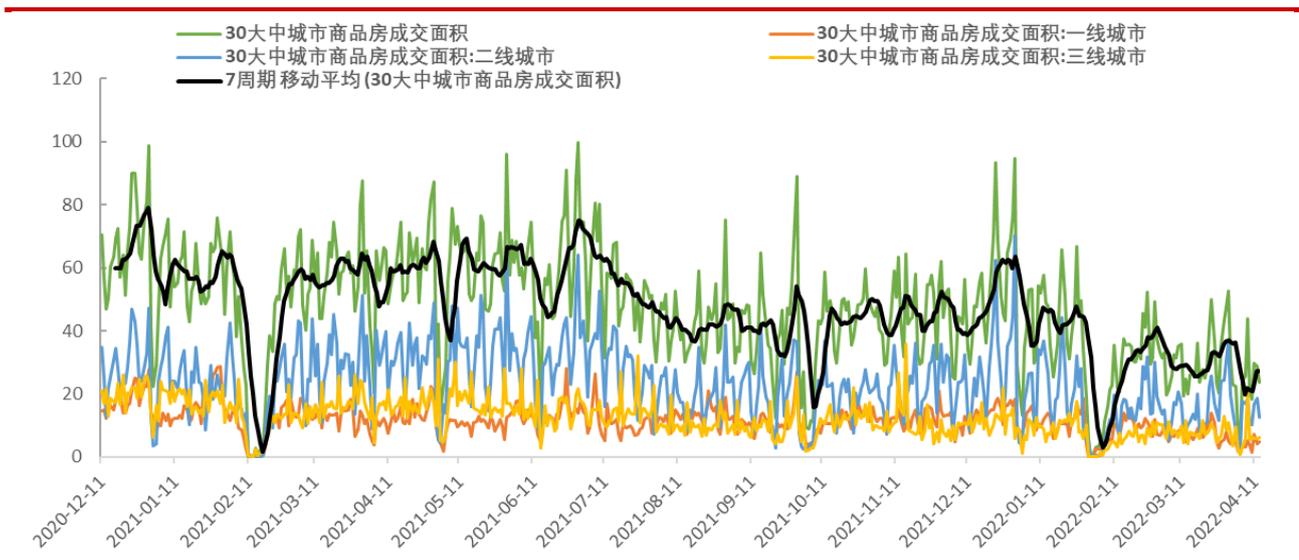
表3 近期各城市房贷利率下调情况

地区	日期	政策内容
广州市	3月21日	农业银行、邮储银行、平安银行等银行首套和二套房贷利率均下调了20BP。
成都市	3月21日	本月成都首套利率下调69个基点，二套房贷利率降低34个基点。
十堰市	3月22日	首套房房贷利率下调约45个BP，降至LPR+58BP（5.18%）左右；二套房房贷利率下调约40个BP，降至LPR+88BP（5.48%）。
襄阳市	3月22日	目前首套房利率为5.28%，二套房利率为5.57%，是近4年来的最低水平。
苏州市	3月22日	多家银行的首套房最低贷款利率由2月末的4.8%进一步下调至当前的4.6%，苏州成为全国首个房贷利率“无加点”的地区。
哈尔滨	3月23日	部分国有大行对新签约的新房和二手房的首套房贷款利率由此前的4.95%和5.05%分别下降为4.75%和4.85%。
武汉市	3月25日	主要银行机构对新签约的按揭贷款首套房利率按照LPR+60BP，即5.2%执行；二套房利率按照LPR+80BP，即5.4%执行。
杭州市	3月27日	多家银行二手房房贷利率从月初时首套房利率5.6%和二套房利率5.7%分别降到5.3%和5.5%。
湖北省	4月11日	咸宁、荆门、黄石、宜昌等四地下调了房贷利率，下调最多的达到56个基点。其中黄石下调首套房贷利率最低至5.2%，二套房贷利率最低至5.4%，分别下降56个和53个基点。
四川省	4月14日	四川遂宁、乐山、宜宾、巴中、阿坝等十余个市州银行均下调了房贷利率，首套房最低利率降至4.9%，二套房最低降至5.4%。
山东省	4月14日	继3月份山东泰安、临沂、烟台三地部分银行下调房贷利率后，近期日照、聊城、潍坊、济宁、威海、德州六市银行机构普遍下调了个人住房贷款利率，下调幅度20个BP到45个BP不等。

资料来源：华西证券研究所整理

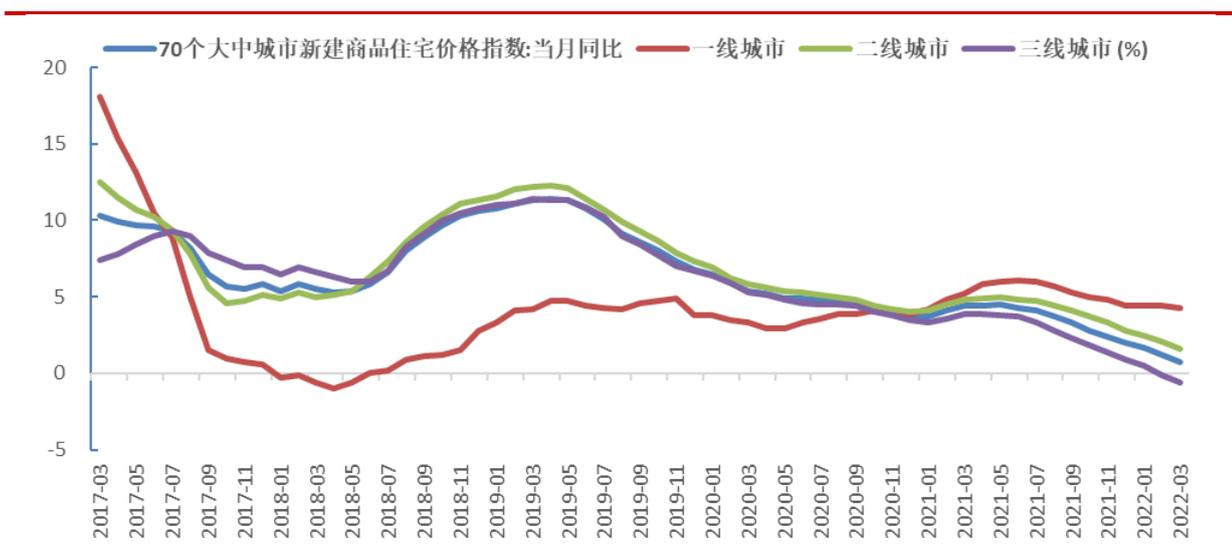
房地产销售方面，受到疫情等因素影响，当前30大中城市商品房日均成交面积中枢低于30万平方米，一二三线城市商品房销售均进一步走弱。价格方面，3月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比增速0.7%，继续回落0.5个百分点；环比降低-0.1%。其中价格在城市间形成分化：一线城市新建商品住宅价格增速回落幅度较低，而三线城市连续第二个月出现同比下降。

图 1 30 大中城市商品房日均成交面积进一步下降（万平方米）



资料来源：WIND，华西证券研究所

图 2 3 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增速继续回落



资料来源：WIND，华西证券研究所

2. 基建：项目储备充足，资金到位较快，实物量形成待发力

截至目前，除辽宁、吉林、云南三省未公布全年重大项目清单外，全国共有 29 个省/自治区/直辖市/都市圈公布了 2022 年重大项目名单。其中，多数省份均在一季度发布重大项目清单，发布时间与往年相比明显提前，为今年开年固定资产投资的稳健增长打下基础。经统计，已公布地区的 2022 年重大项目数量合计达 32343 个。

从规模上看，已公布全国各地重大项目投资额合计超过 43 万亿元，其中年度计划投资额超过 9.6 万亿元。

从项目类别上看，重大项目中的产业项目方面以制造业升级为重点，涵盖数字经济、生物医药、创新科技等新兴重点领域；基础设施项目方面，传统基建与新基建均有侧重，以交通运输、生态环保、能源等方向为重点。

表 4 各地 2022 年重大项目清单

省份	项目个数	总投资(万亿元)	年度计划投资(亿元)	具体内容
河北	695	1.12	2500 以上	新开工项目 356 项，续建项目 243 项，建成投产项目 96 项，数字基础设施及应用项目 32 项，主要包括大数据中心、数字基础设施、数字赋能等领域项目。
山西	518			项目主要涉及产业领域 286 项、科技创新领域 18 项、基础设施领域 142 项、社会民生领域 72 项，主要包括新材料、生物医药、能源、数字经济、节能环保等领域。
黑龙江	3502	1.4	1733.7	项目计划中，数字经济、生物经济、冰雪经济等新经济形态项目 189 个。2022 年重点项目中，总投资 50 亿元以上项目 34 个，总投资 30 亿元以上项目有 55 个。
江苏	220		5590	共安排实施项目 220 个、储备项目 27 个。其中，基础设施项目 28 个，产业项目 166 个，创新载体项目 6 个，民生保障项目 10 个，生态环保项目 10 个。
浙江	843		10972	浙江 2022 年重点项目中，交通重大项目 121 个，生态环保、城市更新和水利设施重大项目 154 个，高新技术与产业的重大项目 568 个。
安徽	8897	1.66		主要涵盖战略性新兴产业 1817 个，传统产业升级改造 2215 个，现代服务业 1256 个，创新能力 192 个，新型城镇化 2004 个，交通 228 个，农林 174 个，水利 92 个，社会事业 606 个，文化产业 429 个，生态环保 312 个。
福建	1587	4.08	6168	项目主要覆盖农林水利 (95 个) 交通 (91 个) 能源 (37 个) 城乡建设与生态环保 (234 个) 工业 (626 个) 服务业 (158 个) 社会事业 (113 个)
江西	491	1.7	4165	2022 省级项目中，基础设施建设方面 641 个，产业升级方面 1853 个，公共服务方面 823 个，生态环保方面 138 个。其中，建成投产项目 62 项，续建项目 228 项，计划新开工项目 189 项，预备项目 12 项。
山东	600	2.14		项目清单涵盖重大产业、重大基础设施、重大平台、重大社会民生四大领域，投资 10 亿元以上项目共 383 个。
河南	1794	4.8	13000	河南 2022 年重点项目涵盖创新驱动能力提升项目 (142)、新型基础设施建设项目 (62)、新型城镇化项目 (73)、重大基础设施项目 (154)、产业转型升级项目 (1241)、生态环保项目 (67)、民生和社会事业项目 (55)。
湖南	309	1.85	4527	湖南省 2022 年项目清单中，产业发展项目 178 个，基础设施项目 109 个，社会民生项目 16 个，生态环保项目 6 个。
湖北	545		3038.29	其中建设项目 456 件，前期推进项目 89 件。包含：格力智能制造武汉产业园、欧派家居智能制造 (武汉) 项目、小鹏汽车武汉智能网联汽车制造基地及研发中心、第 6 代半导体新型显示器件生产线扩产项目、路特斯全球总部智造中心等
广东	1570	7.67	9000	计划新开工项目 294 个，续建项目 1276 个。统筹新型基础设施和传统基础设施建设，加快建设现代产业体系，加强民生保障，统筹推进全局性、基础性、战略性的重点项目建设。重点项目服务“双区”建设重大战略。
海南	152	0.43	856	涵盖交通枢纽建设、社会文化场所建设、产业基地、旅游区、能源工程等领域
四川	700			续建项目 454 个，计划 2022 年开工项目 246 个。产业项目数量最多，达 327 个。基础设施项目居第二位，达 269 个，重点涵盖 G4216 线仁寿至攀枝花段高速公路、亭子口灌区一期工程等。民生工程及社会事业项目、生态建设及环境保护项目分别为 78 个、26 个。
贵州	3347		6448.79	新型工业化项目 945 个，新型城镇化项目 1322 个，农业现代化项目 131 个，旅游产业化项目 250 个，重大基础设施项目 436，重大民生工程项目 263 个。
甘肃	234	1.3	2225	重点项目计划中，涵盖农业水利项目，交通物流项目，交通物流项目，产业转型升级及科技创新项目，城市基础设施项目，其中计划新开工项目 80 个，续建项目 138 个，预备项目 16 个。
青海	730 以上		2000 以上	
北京	300	1.2	2802	北京市“3 个 100”市重点工程突出扩大有效投资促进新需求，集中推进 100 个重大科技创新及高精尖产业项目、100 个重大基础设施项目和 100 个重大民生改善项目。
天津	452	1.17	2158	计划项目中，科技和产业创新 32 个，产业链提升 182 个，重大基础设施 99 个，重大民生改善 139 个。
上海	173		2000 以上	项目计划科技产业类 67 项，社会民生类 24 项，生态文明建设类 17 项，城市基础设施类 56 项，城乡融合与乡村振兴类 9 项；另计划安排预备项目 43 项。
重庆	877	2.6	3600	涵盖科技创新、产业转型升级、乡村振兴、城市升级、生态环境、民生等多个重点领域。877 个项目中，有 597 个续建项目，计划投资 2502 亿元；新开工项目 280 个，计划投资 1098 亿元。

请仔细阅读在本报告尾部的重要法律声明

内蒙古	347	0.5		产业领域 286 个，科技创新领域 18 个，基础设施建设领域 142 个，社会民生领域 72 个。
广西	1996	3.78	4007.9	计划新开工项目 190 个，总投资 3447.8 亿元，年度计划投资 282.8 亿元；续建项目 1066 个，总投资 22572.9 亿元，年度计划投资 3236.5 亿元；竣工投产项目 217 个，总投资 3146.5 亿元，年度计划投资 488.6 亿元；预备项目 523 个，总投资 8659 亿元。
宁夏	133	0.3	601	重点建设项目总投资 3078.2 亿元，年度计划投资 601 亿元，包含重大产业项目 68 个，重大基础设施体系建设项目 21 个，社会事业与民生改善工程 11 个；重点预备开工项目年度计划投资 248 亿元；重点前期工作项目总投资 2866 亿元。
新疆	370	2.17	2700	其中投资在 50 亿元以上的项目多达 91 个，单个项目平均投资达 59 亿元。乌鲁木齐的机场改扩建工程、阿克苏大石峡水利枢纽工程、和田至若羌铁路建设项目、伊宁至阿克苏铁路建设项目等一大波带动引导强、示范作用大的重大项目的落地开复工。
西藏	181	0.14		181 个项目中有重大基础设施类 61 个，计划投资 461 亿元，包括铁路、公路、机场、水利、市政等方面；产业发展类 75 个，计划投资 765 亿元，主要包括清洁能源、绿色工业、旅游文化、高原生物、高新数字、边贸物流等。
陕西	620	1.9	4629	新开工项目 221 个，同比增长 6.3%，创五年新高；百亿元以上重点项目 45 个，总投资超 1 万亿元；创新驱动、先进制造类项目占比达到 35%。
成渝经济圈	160	2	1835	其中合力建设现代基础设施网络项目投资总量规模最大，总投资 1.35 万亿元，包括成渝中线高铁、川渝十亿方天然气基地等，涉及世界级机场群、高铁、高速公路、能源基础设施等领域的 40 个项目。

资料来源：各省政府网站和发改委网站，华西证券研究所

除各地公布今年重大项目清单外，4月8日国务院政策例行吹风会上也公布了今年水利工程新开工项目及全年完成投资额：今年再开工一批已纳入规划、条件成熟的项目，包括南水北调后续工程等重大引调水、骨干防洪减灾、病险水库除险加固、灌区建设和改造等工程。这些工程加上其他水利项目，全年可完成投资约 8000 亿元。

此前，国家电网和国铁集团也已经公布了 2022 年的投资计划：

国家电网 2022 年在电网投资方面计划投资金额为 5012 亿元，首次突破 5000 亿元，创历史新高。与 2021 年电网计划投资金额（4730 亿元）相比，增速达到 6.0%。

国铁集团在 2022 年的铁路工作主要目标中提出，投产新线 3300 公里以上，其中普速铁路 1900 公里左右；其中投产新线里程目标较 2021 年投资计划中的 3700 公里与实际完成的 4208 公里有所回落。

结合各地重大项目年度投资额以及全国水利、电网和铁路全年投资计划，目前已公布的年度投资计划已超过 11 万亿元。

专项债发行方面，根据 4 月 12 日国新办举行国务院政策例行吹风会，提前下达专项债券额度大部分已发行完毕。截至 2022 年 3 月末，各省份基本都已组织开展了

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_40466

