

分析师：杨畅

执业证书编号：S0740519090004

电话：021-20315708

Email: yangchang@r.qlzq.com.cn

联系人：夏知非

Email: xiazf@r.qlzq.com.cn

**投资要点**

- 货币政策方面，本周5年期以上LPR下降15个基点，叠加上周首套住房商业性个人住房贷款利率下限降低20个基点，反映了加力刺激住房需求的政策意图；另外，各地政策聚焦刺激省内工业经济、助力小微企业发展和乡村振兴等方面。
- 房地产政策方面，各地主要围绕着放宽限购、降低首付比、提高住房公积金贷款额度等房地产销售端的政策放松，旨在刺激居民端购房需求，激活房地产市场；而土拍规则的放松以及预售环节的优化政策，旨在缓解房企流动性压力，刺激土地市场回暖；值得注意的是，武汉、杭州将限购放宽政策与家庭人口相结合，在满足多孩家庭合理住房需求的前提下，既能提升住房市场购买力，又能起到促进生育意愿的作用，具有较强导向意义。
- 就业政策方面，围绕两个主线，一是通过稳市场主体保住存量就业岗位，二是通过提供就业服务以及鼓励毕业生自主创业等政策开拓毕业生新增就业岗位；4月份就业数据显示，当前整体就业压力仍偏大，并呈现非主力就业人群压力加大、大城市就业压力偏大的特点，后续就业政策可针对这两个方面有所侧重发力。
- 风险提示事件：1、政策变动风险。2、疫情变化风险。

**相关报告**

## 内容目录

<b>1. 货币政策</b> .....	<b>- 3 -</b>
1.1 本周政策 .....	- 3 -
1.2 政策聚焦 .....	- 3 -
1.3 政策意图 .....	- 4 -
1.4 我们对未来增量政策的判断 .....	- 4 -
<b>2. 房地产政策</b> .....	<b>- 4 -</b>
2.1 本周政策 .....	- 4 -
2.2 政策聚焦 .....	- 6 -
2.3 政策意图 .....	- 6 -
2.4 我们对未来增量政策的判断 .....	- 6 -
<b>3. 就业政策</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1 本周政策 .....	- 7 -
3.2 政策聚焦 .....	- 7 -
3.3 政策意图 .....	- 7 -
3.4 我们对未来增量政策的判断 .....	- 7 -
<b>4. 风险提示</b> .....	<b>- 8 -</b>

## 图表目录

<b>图表 1: 本周出台货币政策</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>图表 2: 本周出台房地产政策</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>图表 3: 本周就业政策相关文件及会议内容</b> .....	<b>- 7 -</b>

## 1. 货币政策

### 1.1 本周政策

本周（2022/5/16-2022/5/22）央行及各地方分行、支行出台主要政策如下：

图表 1：本周出台货币政策

层级	发布时间	相关部门	政策类型	主要内容
央行	2022/5/20	全国银行间同业拆解中心	5年期LPR下调	5年期LPR下调15bp，由4.60%降至4.45%。
地方支行	2022/5/18	人民银行太原中心支行	加大对全省工业经济的信贷支持	人民银行太原中心支行配合省政府印发了《山西省促进工业经济平稳增长行动方案》，并结合自身职责，从用好货币政策工具、推动贷款利率下行、丰富企业融资方式、完善激励约束机制等方面，鼓励和引导金融机构加大对全省工业经济的信贷支持。
地方分行	2022/5/17	人民银行西安分行	提升中小微企业首贷、信用贷比例	人民银行西安分行于近日印发《陕西省信用能力提升工程实施方案》（以下简称《实施方案》），《实施方案》的出台对破解银企信息不对称，提升中小微企业首贷、信用贷比例，优化区域信用环境具有重要意义。
地方支行	2022/5/16	人民银行无锡市中心支行	开展中小微外贸企业汇率避险扶持专项行动	人民银行无锡市中心支行联合无锡市商务局、地方金融监督管理局出台《关于开展中小微外贸企业汇率避险扶持专项行动的通知》，旨在加强政汇银联动作用，更好发挥政策引导作用，引导企业合理运用汇率避险产品有效管理汇率风险，推动更多企业享受政策红利，调动企业汇率避险的积极性、主动性，激发内生动力。专项扶持政策出台过程中，人民银行无锡市中心支行多措并举推动政汇银形成合力，共同探索建立聚焦中小微的激励机制。
地方支行	2022/5/16	人民银行海口中心支行	金融支持乡村振兴工作	人民银行海口中心支行印发《关于做好2022年海南省金融支持全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》（以下简称《实施意见》），指导银行业金融机构创新金融产品和服务模式，精准发力，切实做好海南省金融服务乡村振兴工作。

来源：央行及各地方分行支行网站、中泰证券研究所

### 1.2 政策聚焦

（1）利率调降，5 年期以上 LPR 下降 15 个基点，叠加上周首套房商业性个人住房贷款利率下限降低 20 个基点，如果按照最新 5 年期 LPR 4.45% 计算，个人首套房房贷利率下限将降至 4.25%。

（2）工业经济。人民银行太原中心支行配合省政府印发《山西省促进工业经济平稳增长行动方案》，鼓励和引导金融机构加大对全省工业经济的信贷支持，具体政策包括推动金融机构降低贷款利率、强化融资担保服务、推动银行机构信贷向制造业倾斜、合理利用再贷款工具和碳减排工具、对地方法人银行的普惠小微贷款提供激励资金等。

（3）中小微企业发展和乡村振兴。人民银行西安分行印发《陕西省信用能力提升工程实施方案》，聚焦破解银企信息不对称，提升中小微企业首贷、信用贷比例；无锡市中心支行开展中小微外贸企业汇率避险扶持专项行动，引导企业合理运用汇率避险产品有效管理汇率风险；人民银行海口中心支行印发《关于做好 2022 年海南省金融支持全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》，指导银行业金融机构创新金融产品和服务模式，精准发力，切实做好海南省金融服务乡村振兴工作。

### 1.3 政策意图

(1) 利率调降，反映了加力刺激住房需求的政策意图。下调 LPR 是房地产市场需求端政策组合拳的一部分，从政策层面来看，房地产政策已经释放比较明显，近期包括通过差异化信贷利率的设计，降低了首套普通商品住房贷款的基准利率，叠加诸多地方地产政策密集出台，充分体现了激活房地产市场、推动房地产市场良性循环的政策意图。尤其是差异化住房信贷利率的设计，反映了精准调控，满足刚性购房的目的。

(2) 山西印发文件鼓励和引导金融机构加大对全省工业经济的信贷支持，提升金融机构服务省内工业经济的能力和水平，反映了在经济下行压力下促进省内工业经济稳步增长的政策意图。

(3) 余下政策均围绕着金融服务中小微企业发展、助力乡村振兴这两大主线，其中人民银行西安分行、无锡市中心支行分别通过提升小微企业首贷信用贷比例、开展中小微外贸企业汇率避险扶持专项行动支持中小微企业发展；人民银行海口中心支行通过指导银行业金融机构创新金融产品和服务模式，助力乡村振兴工作。

### 1.4 我们对未来增量政策的判断

(1) 利率方面，当前房地产市场仍然处于降温阶段，如 70 个大中城市新建商品住宅价格环比下降 0.3%，连续 3 个月下降，二手住宅价格环比下降 0.3%，连续 8 个月回落；此次下调房贷利率下限以及调降 5 年期 LPR，会否引发房贷利率的长期下行趋势，从而持续提升居民端需求，值得关注。

(2) 年初至今，人民银行各地方分行、支行所出台政策存在共性，即鼓励和引导金融机构服务乡村振兴、扶持中小微企业发展、帮助受疫情影响企业纾困、支持绿色低碳转型这几大主线，具体政策聚焦在创新金融产品、优化金融服务、优惠贷款利率以及合理利用再贷款工具等方面。后续其他分行、支行出台政策的着力点可重点关注以上方面。

## 2. 房地产政策

### 2.1 本周政策

本周（2022/5/16-2022/5/22）各地出台房地产政策如下：

---

**图表 2：本周出台房地产政策**

---

地区	发布时间	政策类型	主要内容
武汉	2022/5/22	放宽二孩三孩家庭限购	对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，在限购区域可新购买1套住房。
大连	2022/5/20	限购放松	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，支持对住房区域进行选择的合理需求；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，满足住房改善的合理需求。
天津	2022/5/20	提高住房公积金贷款额度	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。
南通	2022/5/20	降低首付比例	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%。
六安	2022/5/19	提高住房公积金贷款额度、土拍规则放松、放宽商品房预售条件等	提高公积金贷款额度，允许提取住房公积金支付首付款；调整土地竞拍保证金比例，土地价款可分期付款；取消新建商品房限售，适度放宽商品房预售条件，合理顺延商品房交付时间等。
天津	2022/5/18	加快发展保障性租赁住房	涵盖了土地支持政策、财政支持政策、公积金支持政策以及税收、金融支持政策等多个方面，例如土地支持政策：对利用存量住宅房屋转化为保障性租赁住房的，在原土地使用年限内维持原供地方式，不补缴土地价款。闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合要求下可申请改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。
泸州	2022/5/18	土拍政策放松、调整公积金贷款政策等	优化土地出让条件，新出让的开发建设用地，按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%；余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。优化公积金贷款住房套数认定标准，实行“认贷不认房”。
楚雄	2022/5/17	提高住房公积金贷款额度、降低公积金贷款首付比等	提高住房公积金贷款额度，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%。降低首套住房公积金贷款首付比例为20%。
中山	2022/5/17	土拍政策放松、加快项目用地开发建设等	保证金比例下降，竞买保证金可按不低于出让起始价20%设置；成交后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，余款需于签订出让合同之日起365日内一次性或分期付清，并按合同约定支付利息；加快项目用地开发建设，2022年新供应的住宅用地，经市政府同意后，受让人已缴纳50%出让价款，且已足额缴纳对应契税印花税的，可将土地交付给受让人使用，受让人可凭相应证件开发报建。
大冶	2022/5/17	契税补贴、降低首付比例等	在大冶行政区域内买房给予100%契税补贴，鼓励银行业金融机构根据市场变化，相应调整商业性个人住房贷款利率，首套房贷款最低首付比例为20%，二套房贷款最低首付比例为30%。
杭州	2022/5/17	放宽二手房限购、增值税免征年限调整、放宽三孩家庭限购	在本市范围内购买二手住房的，对落户本市未满5年的户籍家庭取消原“在购房之日前2年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月”的规定；对本市限购范围内，个人转让家庭唯一住房的，增值税免征年限由5年调整到2年。符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加1套；符合条件的三孩家庭在报名参加新建商品住房公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号。
宿州	2022/5/17	土拍政策放松、降低首付比等	新出让经营性用地原则上可按不低于起始价的20%确定竞买保证金。房地产开发企业可申请延期缴纳城市基础设施配套费，延期缴纳时间最长不超过6个月。二次申请自住住房公积金贷款首付比例由40%下调至30%。
高安	2022/5/17	提高住房公积金贷款额度、降低首付比	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%。对双缴存职工家庭(夫妻双方均连续缴存住房公积金满6个月)由最高贷款额度60万元调整为最高贷款额度80万元。单缴存职工家庭(夫妻中有一方连续缴存住房公积金满6个月)最高贷款额度为60万元。
安阳	2022/5/17	提高住房公积金贷款额度、放宽贷款条件	提高贷款额度，在安阳市内正常缴存职工使用住房公积金贷款购买自住住房的，夫妻双方一方或单身人员最高贷款额度由40万元上浮至50万元，夫妻双方最高贷款额度由50万元上浮至60万元。放宽贷款条件，缴存人提取住房公积金账户资金后，符合住房公积金贷款条件的，可同时申请住房公积金个人住房贷款。

来源：各地政府、房管局、公积金管理中心网站、中泰证券研究所

## 2.2 政策聚焦

(1) 各地房产政策的聚焦点存在一定共性，从销售端政策来看，主要聚焦在提供购房补贴、降低首付比、上调公积金贷款额度、放宽限购、下调房贷利率、放松增值税免征年限等方面；从企业拿地、预售端来看，主要围绕着放松土拍规则（下调保证金比例、土地价款分期支付）、提高预售监管资金使用效率以及下调预售许可形象进度要求等方面。

(2) 相较其他地方范围较广的限购放宽政策，武汉、杭州的做法存在差异性，两城将限购放宽政策与家庭人口相结合，分别仅针对符合条件的二孩三孩、三孩家庭增加限购套数。

## 2.3 政策意图

(1) 在共性政策方面，放宽限购、降低首付比、提高住房公积金贷款额度等房地产销售端的政策放松，旨在刺激居民端购房需求，激活房地产市场；而土拍规则的放松以及预售环节的优化政策，旨在缓解房企流动性压力，刺激土地市场回暖。

(2) 将限购放宽政策与家庭人口相结合的差异性政策，在满足多孩家庭合理住房需求的前提下，既能提升住房市场购买力，又能起到促进生育意愿的作用，具有更大的导向意义。其中杭州放宽限购的对象为符合条件的三孩家庭，相比于武汉的二孩或三孩家庭，政策的支持范围更小，在促进生育方面具备更强的导向性。

## 2.4 我们对未来增量政策的判断

统计局4月份数据显示，地产投资端，前4个月房地产开发投资累计同比下降2.7%（前3个月累计增长0.7%，上年全年累计增长4.4%），根据累计值折算后的当月同比下降10.1%（前值下降2.4%）；销售端，根据累计值折算后，商品房销售当月同比下降38.8%（前值下降17.7%）、住房销售当月同比下降42.4%（前值下降23.1%），降速明显。从数据来看，房地产市场表现相对偏弱，整体信心仍然不足，未来打通良性循环，还需要政策持续发力。

**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\\_42270](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42270)

