



房地产行业周观点：行业改善性政策持续落地



国内疫情进一步扩散，一定程度影响行业修复预期，但同时也进一步加强“稳增长”政策预期，在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。推荐三类企业：（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

投资要点：

上周行情回顾：政策利好持续释放，上周申万一级行业房地产指数上涨 1.64%，沪深 300 指数下跌 1.06%，房地产板块表现明显强于大盘。2022 年以来房地产行业上涨 12.58%，沪深 300 指数下跌 14.36%，相对收益显著。

重点政策要闻：（1）国常会指出，研究采取金融支持消费和有效投资的举措，提升对新市民的金融服务水平，优化保障性住房金融服务，保障重点项目建设融资，推动制造业中长期贷款较快增长。（2）公积金贷款相关政策持续放松：台州调整公积金贷款，三孩家庭购买首套首次申请公积金贷款最高额度上浮 20%；丽水市调整住房公积金政策，贷款最高限额 70 万元，且首套房最低首付款比例降为 20%，放宽公积金贷款期限为“最长不超过 30 年”；（3）重庆银保监局印发金融支持新市民安居乐业相关细则，包含加大对公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇

老旧小区改造工程的支持力度；合理确定符合购房条件的新市民首套住房按揭贷款标准，提升借款和还款便利度；大力发展住房储蓄业务，以“先存后贷”、“恒定低息”的特点降低购房信贷成本等。

行业基本面情况：销售下滑幅度小幅缩窄，土地市场环比有所改善。3月28日-4月3日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑46.89%，其中一线下跌44.32%，二线下滑44.05%，三线下滑53.66%；百城住宅类土地供应建面积为1161.2万平方米，四周滚动同比下降-34.9%，年初至今累计同比下降49.04%，百城住宅类土地成交建面同比下滑73.2%，百城住宅类土地溢价率为1.5%。

重点公司动态：多家公司公布2022年3月销售数据，整体表现不佳，多数同比下滑30%以上；保利发展处理旗下合富中国全部股份，更加聚焦于主业，退出一二手房代理和市场顾问业务；融创中国转让广州创行地产50%股权，受让方为广州地方国企，加速资产处理以缓解偿债压力；融资方面，上周债券发行规模下降；中国交建发行的93.99亿元公募REITs获超额认购。

风险因素：

超预期

关键词：疫情

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_40154

