



房地产及物业行业周报：供给 侧预期逐步兑现 救地产仍需 加大力度



央行发声加大房地产金融支持，供给侧预期逐步兑现。当前行业基本面下滑态势延续，4月以来重点城市高频数据销售面积同比下降53.2%，跌幅持续扩大。近期各地在因城施策框架下，需求端支持政策加速出台，泰州、龙岩、盐城、苏州在公积金层面，降低首付比例和提高贷款额度。广东多地和环京区域房贷利率有所下调。近期在因城施策框架下的政策出台密集度明显提升，涉及城市范围进一步延伸至部分二线城市，但总体而言宽松范围和力度仍具备较大改善空间。

本周央行发声加大对房地产领域的金融支持，提出实施好差别化住房信贷政策，合理确定商贷最低首付款比例、最低贷款利率要求，进一步明确加大需求端支持力度的态度，而针对供给端，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产开发贷款平稳有序投放，并传央行召集6大行、12家股份制银行、5大AMC就12家问题房企纾困并购业务情况召开专题会议。近期针对房企风险层面的相关流动性支持逐步形成方案，我们认为供给侧的纾困政策落地迫在眉睫，近期对于出险房企的融资支持有望逐步兑现。

基金配置比例连续回升。2022年Q1房地产板块的公募基金持仓总市值为1280.4亿元，环比上升16.6%，连续3个季度环比提升。地产板块持仓市值占股票投资市值比重2.12%，环比上升0.56个百分点，持仓占比自2021年Q2触底后，连续3季度回升。我们认为目前政策宽松范围和力度仍有改善空间，板块配置比例有望进一步提升。

因城施策框架下政策力度及范围均有进一步释放预期，地产板块二季度将持续受益估值修复红利。行业一季度各项指标均呈现下滑趋势，叠加疫情扩散对整体经济的冲击，全年经济增速目标面临的压力陡增，因此在地产供需两端的政策层面仍需进一步加码放松力度。近期在因城施策框架下的政策出台密集度明显提升，涉及城市范围进一步延伸至部分二线城市，但总体而言宽松范围和力度仍具备较大改善空间。同时央行、外汇管理局 4 月 18 日提出实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，进一步明确了继续加大需求端支持力度的态度，而针对供给端，在目前销售回款有限叠加融资尚未根本性改善的背景下，房企仍需更有针对性的纾困政策来应对即将面临的还债高峰。从全局的角度来看，针对房地产的政策工具将随着经济基本面的不断探底，释放的预期将进一步提升。

我们继续推荐开发类：万科 A、保利发展、金地集团、招商蛇口、中国海外发展、旭辉控股集团；物业管理类：招商积余、碧桂园服务、保利物业、旭辉永升服务、新城悦服务。

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_40845

