



房地产行业周报：保障房工作 进一步推进 多城放宽公积金 贷款限制



销售：新房、二手房销售持续降温

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅销售面积合计 25620 万平方米，相对 2020 年同期增长 16.9%，相对 2019 年同期增长 19.1%，样本城市销售增幅整体下降。从单城来看，北上广深四大一线城市商品住宅成交面积累计同比分别增长 29%/20%/5%/14%。样本城市中，福州、杭州、武汉、大连成交面积累计同比分别增长 70%/41%/28%/20%。

二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 65.9 万套，相对 2020 年同期减少 11.6%，相对 2019 年同期减少 12.6%。样本城市中，北京、苏州、厦门成交套数同比增速分别为 16%/11%/3%。

融资：内债发行环比下降，外债无发行

上周房企发行国内债券 29 亿元，环比-37%，未发行海外债券，合计债权融资 29 亿元，环比-37%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 6514 亿元，同比-5%，累计发行海外债券 2675 亿元，同比-35%，合计债券融资金额 9189 亿元，同比-16%。

重要事件

1、央行召开 2022 年工作会议，指出稳妥实施好房地产金融审慎管理制度；2、住建部发布关于加强保障性住房质量常见问题防治的征求意见稿；3、北京第三批集中供地收官，全年揽金 1905 亿元；4、郑州第三批集中供地收官，全年揽金 578 亿；5、北京进一步规范新供住宅项目配建公租

房、保障性租赁住房工作；6、福州缩短人才限价商品住房上市交易限制期限，取消按家庭人口对应购买户型面积及之后购买普通商品住房的约束；7、上海房管局放宽廉租住房准入标准，调整租赁补贴；8、宁波 2022 年起生育二孩三孩家庭，公积金首贷额度提高至 80 万元/户；9、马鞍山高层次人才首次购买普通商品住房公积金贷款最高至 60 万元；10、济南取消公积金异地贷款户籍限制，1 月 1 日起执行。

投资建议

从开发模式的角度分析，之所以短短半年的市场下行就能引起如此多的信用事件，其根源还是快周转模式本身的不稳定性。随着三大核心条件（融资快、回款快、预售资金自由使用）逐渐难以满足，快周转模式将退出历史舞台。行业在慢下来的同时，也会好起来。当前，一系列托底措施出台，房企现金流量表的风险将消弭，被打断的资产负债表修复将继续进行，行业估值修复已在眼前。我们认为，稳健型龙头房企将脱颖而出。这些房企在极端压力下仍能保持健康的财务状况，在行业恢复期必将是金融机构融资额度的优先发放对象，进而有实力在依旧冷淡的土地市场上获取高性价比地块，修复远期利润表。个股方面，我们推荐金地集团、保利发展、龙湖集团、华润置地。

风险提示

1、政策超预期收紧；2、行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

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_35617

