



深度*行业*房地产行业第 44 周 周报：部分城市调整预售资金监 管保交付；生活性服务业政策利 好物管行业



核心观点

本周新房成交量相比于上周有所下降、二手房成交量有所下降。本周 47 个城市新房成交套数为 4.5 万套，环比下降 5.9%，同比下降 24.5%；18 个大中城市新房成交套数为 2.9 万套，环比下降 0.4%，同比下降 16.6%；一、二、三线城市新房成交套数环比分别变化-4.4%、+13.0%、-24.3%，同比分别变动+8.0%、-21.0%、-31.4%。16 个城市二手房成交套数为 1.0 万套，环比下降 4.3%，同比下降 43.2%；12 个大中城市二手房成交套数为 0.9 万套，环比下降 3.4%，同比下降 42.5%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-6.4%、-3.4%、+3.4%，同比增速分别为-43.0%、-43.7%、-37.1%。

新房库存量相比于上周有所上升，去化周期较上周有所上升。15 个城市新房库存套数为 101.3 万套，环比上升 0.7 万套，去化周期为 12.2 个月，环比无明显变化；8 个大中城市新房库存套数为 55.3 万套，环比上升 0.5 万套，去化周期为 9.1 个月，环比无明显变化；一线城市新房库存量 25.7 万套，环比上升 0.2 万套，去化周期 7.9 个月，环比上升 0.1 个月，二线城市新房库存量 20.6 万套，环比上升 0.2 万套，去化周期为 11.1 个月，环比无明显变化。三线城市新房库存套数为 9.1 万套，环比无明显变化，去化周期 9.4 个月，环比下降 0.1 个月。

整体土地市场较上周相比量跌价升，土地溢价率有所下降。百城成交全类型土地数量为 102 宗，环比下降 48.2%，同比下降 82.4%；成交土地

规划建筑面积为 897 万平方米，环比下降 50.1%，同比下降 81.4%；成交土地总价为 224 亿元，环比下降 44.2%，同比下降 84.8%；成交土地楼面均价为 2495 元/平方米，环比上升 11.8%，同比下降 18.3%；百城成交土地溢价率为 1.06%，环比下降 66.6%，同比下降 88.9%。

投资建议

本周北京加强了预售资金监管，加强入账管理和监管银行审核，将预售资金重点监管额度提升 43%至每平米 5000 元；成都对开发商预售款监管也不再进行“一刀切”，对接近停工、急需建设资金的项目在放款时限、预售款例外支出等方式上更加灵活。北京、成都对预售资金监管的优化调整，实际主要目的均是防止出现房地产开发项目烂尾，保证工程建设，维护购房者权益的有效措施，长期看有利于房地产行业的健康发展。东莞降低了二手房交易税率，符合我们此前的判断：前期二手房监管严苛，成效显著，市场已经得到了良性抑制部分，二手房市场低迷的城市有调整预期。此外，发改委出台“生活性服务业 30 条”：9 个方面 30 项具体举措推动生活性服务业高质量发展，主要涉及推进社区物业延伸发展基础性、嵌入式服务；支持以企业为主体、行业组织为依托，在养老、育幼、家政、物业服务等领域开展服务业标准化试点。物业管理企业作为社会便民服务重要力量有望从中受益。

我们建议关注：1) 开发板块：金地集团、保利地产、万科 A、龙湖集团、华润置地。2) 物业板块：碧桂园服务、永升生活服务、华润万象生活、

融创服务、新城悦服务、宝龙商业、星盛商业。

风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

关键词：养老

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_29326

