



房地产行业销售周报：11月八 成房企单月业绩同比降低 信 贷融资有所转暖



行业追踪 (2021.11.22-2021.11.28)

一手房：环比下降 15.57%，同比下降 43.88%，累计同比上升 1.37%
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.5 万套，环比下降 15.57%，同比下降 43.88%，累计同比上升 1.37%，较前一周减少 1.24 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-11.23%、7.75%、-49.82%；同比增速分别为-48.24%、-28.85%、-63.11%；累计同比增速分别为 10.88%、6.1%、-13.66%，较上周分别增加-1.94、-0.93、-1.36 个百分点。一线城市中，北京、上海、深圳环比增速分别为-48.55%、23.56%、-7.54%；累计同比分别为 31.72%、24.33%、6.2%，较上周分别变动-2.59、-0.41、-1.39 个百分点。

二手房：环比下降 2.84%，同比下降 45.28%，累计同比下降 7.35%
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.74 万套，环比下降 2.84%，同比下降 45.28%，累计同比下降 7.35%，较上周减少 0.25 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-1.71%、-4.49%、4.27%；同比增速分别为-35.54%、-49%、-71.99%；累计同比增速分别为-6.89%、-7.66%、-8.03%，较上周分别变动了 0.86、-1.07、-1.46 个百分点。

库存：去化周期 40.9 周，环比下降 11.14%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 70.42 万套，去化周期 40.9 周，环比下降 11.14%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-42.34%、0.74%、0.28%。

投资建议:

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 2.5 万套, 环比下降 15.57%, 同比下降 43.88%, 累计同比上升 1.37%, 较前一周减少 1.24 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.74 万套, 环比下降 2.84%, 同比下降 45.28%, 累计同比下降 7.35%, 较上周减少 0.25 个百分点。截止本次统计日, 全国 14 大城市住宅可售套数合计 70.42 万套, 去化周期 40.9 周, 环比下降 11.14%, 其中一线、二线、三线城市环比增速分别-42.34%、0.74%、0.28%。

11 月八成房企单月业绩同比降低。克而瑞研究中心的数据显示, 11 月, TOP100 房企实现销售操盘金额 7507.8 亿元, 环比明显回落 3.4%, 同比下降 37.6%, 降幅进一步扩大。逾八成百强房企单月业绩同比降低, 其中超半数房企同比降幅大于 30%。同时, 包括绝大部分 TOP30 房企在内, 有近 9 成企业单月业绩不及上半年月均水平。整体来看, 11 月百强房企单月业绩表现不及上半年及历史同期, 同环比双降的企业数量较上月有明显增加, 达到 56 家。

信贷融资有所转暖, 边际调整效果显现。根据贝壳研究院统计, 2021 年 1-11 月份, 房企境内外债券融资累计约 8466 亿元, 较 2020 年同期下降 19%, 规模减少 1990 亿元。其中, 11 月份, 境内外债券融资共发行 48 笔, 较上月增加 17 笔, 发行规模折合人民币约 473 亿元, 环比增加 55.6%, 同比减少 43.4%。

楼市因城施策。杭州共有产权保障住房“同权”商品住房。12月1日，杭州市对外发布《杭州市共有产权保障住房管理办法》，其中明确，共有产权保障住房面向符合条件的市区户籍和稳定就业的非市区户籍家庭供应，购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。共有产权保障住房销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。单套销售价格按照销售基准价及其浮动幅度确定，在售房阶段向社会公布。划拨土地共有产权保障住房，购房家庭可根据支付能力在 50%至 80%范围内选择产权份额比例，按照单套销售价格对应的不同比例支付购房款。我们认为，供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。

房地产价格持续下行，随着多地加强对房地产预售资金监管、房地产税改革试点，短期可能对市场预期产生冲击，长期量价由房地产基本面决定。面对第三轮集中供地政策上有所松动，房企拿地积极性提高，房地产贷款环境改善的情况，我们维持 10 月看好地产板块的净利率触底、地产供给侧改革、持仓低、估值低的四个原因，持续推荐：1) 优质龙头：金地集团 保利发展 融创中国 万科 A 龙湖集团 招商蛇口。2) 优质成长·

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_30582

