



**深度\*行业\*房地产行业第 48 周  
周报:全面降准+五部委集体发声  
释放利好信号 政治局会议首提  
促进房地产业良性循环**



## 核心观点

本周新房成交量相比于上周有所上升、二手房成交量有所下降。本周47个城市新房成交套数为4.8万套，环比上升11.8%，同比下降23.6%；18个大中城市新房成交套数为3.2万套，环比上升11.0%，同比下降18.7%；一、二、三线城市新房成交套数环比分别变化+3.6%、+32.0%、-48.6%，同比分别变动-11.1%、-6.1%、-67.8%。16个城市二手房成交套数为1.2万套，环比下降2.3%，同比下降33.4%；12个大中城市二手房成交套数为1.1万套，环比下降1.4%，同比下降30.1%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为+11.2%、-8.4%、+0.7%，同比增速分别为-31.0%、-25.6%、-43.5%。

新房库存量相比于上周有所下降，去化周期较上周有所上升。15个城市新房库存套数为103.6万套，环比下降0.1万套，去化周期为11.8个月，环比无明显变化；8个大中城市新房库存套数为57.1万套，环比无明显变化，去化周期为8.6个月，环比下降0.1个月；一线城市新房库存量26.9万套，环比下降0.1万套，去化周期8.3个月，环比下降0.2个月，二线城市新房库存量21.0万套，环比无明显变化，去化周期为10.5个月，环比下降0.2个月。三线城市新房库存套数为9.2万套，环比无明显变化，去化周期6.7个月，环比上升0.4个月。

整体土地市场较上周相比量价齐升，土地溢价率有所上升。百城成交全类型土地数量为359宗，环比上升26.0%，同比下降37.3%；成交土地

规划建筑面积为 2535 万平方米，环比上升 2.2%，同比下降 50.4%；成交土地总价为 1169 亿元，环比上升 184.4%，同比下降 40.1%；成交土地楼面均价为 4610 元/平方米，环比上升 178.2%，同比上升 20.7%；百城成交土地溢价率为 3.36%，环比上升 1.8%，同比下降 79.9%。

## 投资建议

11 月百强房企单月销售降幅扩大，累计增速转负。百强房企 11 月单月权益口径销售额 5702 亿元，同比下降 42.7%（前值：-34.0%），1-11 月累计实现权益销售金额 8.1 万亿元，同比下降 1.1%（前值：+4.6%）。销售数据持续走弱，但全面降准+五部委集体发声+政治局会议表态释放利好信号。1) 央行于 12 月 6 日发布了年内第二次全面降准，我们认为，部分房企信用风险暴露、地产周期下行带来的稳增长压力，加速了降准托底经济的落地，宏观政策上的松动符合我们的预期。在降准的大背景下，银行对于按揭贷款、开发贷款投放的力度均有增强的可能，对房地产市场释放了一定的利好。2) 在 12 月 3 日恒大发布了未能履行 2.6 亿美元担保义务的公告后，广东省政府随即派出工作组，央行、证监会、银保监会和住建部齐发声，提及了重点满足首套房、改善性住房按揭需求，其中改善性住房按揭需求的满足是年内首次提及，是对此前保障刚需按揭后的进一步补充。政府及相关部门及时在恒大事件上再次表态，增强了市场信心。3) 12 月 6 日中央政治局会议提及要更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环，除了此前房企资金压力的关注外，关注到了目

前销售不景气需求较弱的核心矛盾，我们看好后续需求端政策的进一步松动。政策优化调整对于地产板块来说，短期内仍是政策调整所带来的估值修复的逻辑。

中长期来看，随着风险缓释，行业清整将进一步推动各类资源向优质头部房企聚拢，融资渠道畅通、综合能力突出的优质龙头房企将享有更高的估值溢价，同时可以关注更具中长期配置价值的物管公司和转型房企。

我们建议关注：1) 开发板块：保利发展、金地集团、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、新城悦服务、宝龙商业。

#### 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：恒大

**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\\_30684](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30684)

