



# 内地房地产行业周报：二手房 市场成交小幅波动 部分民企 融资或有望改善



## 数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 1%，2021 年累计成交面积同比上升 6%。北京和上海环比分别下降 36%和上升 32%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升 19%、10%及下降 4%。芜湖、福州、珠海和杭州 2021 年累计交易量分别上升约 144%、77%、60%和 55%。

截至 12 月 4 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 11 个月，平均环比上升 0.4%。南宁和东营去化周期分别由上周的 8.9 个月和 14.1 个月变动至 9.5 个月和 14.9 个月，分别环比上周上升 7%和 6%。

本周，15 个主要城市二手房交易建面环比下降 1%。东莞和厦门环比分别下降 26%和 19%。2021 年累计成交面积同比下降 7%。深圳、南宁和东莞 2021 年分别累计同比下降 57%、38%和 31%。

## 本周观点:

本周，重点城市新房成交面积与上周相比有所上升，一、二线城市成交环比下降，三线城市环比有所上升带动本周成交环比略有上升。重点城市二手房成交面积有所下降，如成都、厦门等成交环比分别由上周上升 85%和 10%变动为下降 19%和 19%。

库存方面，受本周新房销售边际改善及第二批供地规则调整等因素影响，一线城市可售面积降幅较大导致本周重点城市可售面积环比有所下降，

南宁、东营等城市带动平均去化周期环比有所上升。

### 投资建议:

中央强调维持信贷的合理投放,部分民企市场信心或有所提升。周五,中央就部分房企信用事件进行表态。央行表示短期个别房企出现风险不会影响行业的中长期正常融资、银保监会强调现阶段重点依然为满足首套房需求、改善住房按揭及房地产开发贷款、维持行业的平稳健康发展,部分民企融资环境有望边际改善。本周,部分财务稳健型房企融资情况已略有改善,民企市场信心或有所提升:碧桂园拟在银行间市场申报注册发行 50 亿元中期票据,有望提升市场对于民企的投资信心;另一方面,多家房企获股东支持,如新城发展大股东将至少投入 4.8 亿港元认购 2.05 亿新股、碧桂园服务总裁兼执董的联系人拟增持不低于 6,000 万港元,体现出房企对于自身财务及运营情况、未来发展具有一定信心。地方政策方面,多地进一步加快保障民生工作,推动城市均衡、高质量发展。广州实行灵活就业人员同样享受提取公积金按月还房租等福利、杭州发布政策明确非杭州户籍可购买共有产权房、甘肃强调从土地及金融支持发展保障性租赁住房政策,调整相关要求有利于提高城市人才吸引力,缓解部分有住房刚需居民的租购房压力。总体来看,在市场情绪逐渐回暖及行业融资逐步稳定的环境下,保持经营稳定、资金流动性良好、核心业务成熟依然为房企的短期发展重心。维持行业“强于大市”评级。

风险提示:行业调控及融资政策或存一定不确定性,影响上市公司销

售业绩；宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；疫情控制具有不确定性。

关键词: 疫情 票据

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\\_30694](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_30694)

