



深度\*行业\*房地产行业第 28 周  
周报：新房成交同环比持续下降；  
多地停贷事件解决核心在于  
“保交付”



本周新房成交面积同环比持续下降，二手房同环比由负转正。地产集中停贷事件成为本周焦点，市场担心金融风险的爆发，同时影响楼市信心的修复，但我们认为此事件整体影响有限。我们认为对于此事件，最核心的解决方案是“保交付”，地方政府、银行、开发商三方应积极协调尽快复工，在项目资金、审批流程等方面给予一定的放松空间。

### 核心观点

本周新房成交面积同环比持续下降、二手房成交面积同环比由负转正。43 城新房成交面积 361.2 万平，环比下降 4.0%，同比下降 40.1%；一、二、三线城市环比增速分别为-3.9%、7.8%、0.7%，同比增速分别为-6.6%、-45.2%、-35.7%。15 城二手房成交面积 160.4 万平，环比上升 9.0%，同比上升 8.7%；一、二、三线城市环比增速分别为 13.7%、1.4%、188.2%，同比增速分别为-26.7%、45.9%、11.1%。

库存面积与去化周期同环比均有所上升。15 城新房库存面积为 1.0 亿平，环比上升 1.2%，同比上升 10.1%，去化周期为 13.4 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 5.3 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为 3.0%、-0.4%、0.1%；去化周期分别为 11.7、11.1、13.8 个月，环比变动-0.1 个月、0.1 个月、0.7 个月。

土地市场环比量价齐跌，溢价率有所下降。百城土地成交建面 1679 万平，环比-63.2%，同比-35.7%；成交土地总价 255 亿元，环比-71.3%，同比-46.5%；楼面均价 1517 元/平，环比-22.1%，同比-16.8%；溢价率

2.21%，环比-33.8%，同比-85.1%。

本周房企国内债券发行规模同环比上升。房地产行业国内债券总发行量为 193.6 亿元，同比+71.4%，环比+48.3%；净融资额为 10.6 亿元。其中国企国内债券总发行量为 193.6 亿元，同比+92.0%，环比+109.2%；净融资额为 129.3 亿元。北京城建、华发股份、华润置地发行量最大，分别发行 23.0、21.6、20.0 亿元。本周民企未发行国内债券，总偿还量 118.7 亿元，同比+15.5%，环比-7.6%，净融资额为-118.7 亿元。

板块收益较上周有所下降。房地产行业绝对收益为-6.1%，较上周下降 1.7pct；相对沪深 300 收益为-2.0%，较上周上升 1.6pct。房地产板块 PE 为 11.37X，较上周下降 0.77。

本周北上资金对电力设备、汽车、建筑装饰行业加仓金额较大，分别为 20.4、20.3、10.5 亿元。对房地产的持股占比下降 0.09%（上周下降 0.07%），净流出 17.0 亿元（上周净流出 2.33 亿元）。

### 投资建议

**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\\_44185](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44185)

