



地产行业双周报：国庆节前 政策利好兑现 销售数据加 速回暖



维持“房住不炒”定调，符合预期。在二十大报告全文中，涉及地产的表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，如我们此前预期，地产政策在二十大期间未有大变化、也未就地产有针对性讨论或新政出台。我们预计“房住不炒”的定调将不会有太大改变，但从国庆前央行、财政部的政策内容和上海提出“大力促进购房等大宗消费”可看出，刚性需求和改善需求的释放或将逐渐被鼓励。预计后续房贷利率还有下调空间，各城市四批次集中拍地前后因城施策也将继续。

周度成交环比大增，反映国庆假期销售回暖。由于网签较开盘当日认购有滞后反应，外加节假日期间的网签延迟，近两周（20221003-20221016）绝大部分重点城市销售出现了环比大幅增长。北京的增长最为明显，由于北京的二手房交易税费按增值部分一定比例收取，金额较高，因此节前的税费减免政策对当地市场提振有明显作用，释放了更多置换改善需求，预计提振效果还将持续。其余城市中，深圳、成都、长沙等周度成交额也有较大环比增幅且高于今年周度成交额平均值。但值得注意的是，近两周（20221003-20221016）项目新开盘较少，南京、宁波等城市去化情况依然不佳。

投资建议：当前地产行业正处在政策宽松、销售回暖迹象显现的阶段，预计优质公司的基本面“不会更差”，并且这些公司随着竞争格局的不断优化，或将实现项目净利率回升。我们认为随着更多促进购房需求的政策

出台，销售企稳回升的城市范围或将扩大。利好财务稳健、土地储备充足的地产公司。建议关注：

中国金茂、保利发展、中国海外发展、越秀地产、中国海外宏洋、金茂服务。维持房地产行业“推荐”评级。

风险提示：政策变动风险，房价下跌风险，市场波动风险

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_47540

