



房地产行业周观点：“二十大” 报告坚持房住不炒定位、强调 租购并举



周度观点：

坚持“房住不炒”定位：10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会开幕，“二十大”报告中指出，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。

重申“房住不炒”彰显了政策定力，强化了房屋的居住属性。我们认为，在此基调下，购房者的刚需及改善型住房需求将进一步得到满足。此外，租购并举模式下，核心城市租赁及保障性住房用地供应有望增加，有利于提前布局长租公寓等的房企打造新的增长极。

两地完成第三轮集中供地：1) 10月20日，南京第三批次集中供地收官，挂牌的32宗地块中31宗成功出让；其中，27宗地块底价成交，整体溢价率为2.6%。此外，南京市四批次地块，将于11月10日出让。2) 10月17日，天津南京第三批次集中供地落幕，推出的17宗地块全部成交；其中，16宗底价成交。

截至10月22日，第三批集中供地22个城市已有15个城市完成出让。南京本轮土拍全部取消了毛坯限价，流拍率环比上轮下降1.4pct；但由于核心区域地块较少，溢价率环比下降0.3pct。天津出台了一些列宽松政策，有利于改善预期；叠加天津本轮土拍采用预申请方式，流拍率较首轮和二轮均下降。

我们认为，随着因城施策力度的逐渐加强，叠加货币政策持续宽松，

市场将持续呈现复苏态势。宽松的政策环境与结构性复苏的市场环境将持续驱动行情演绎。我们持续三条主线：1) 受益于民企出清后竞争格局改善的地方国企：浦东金桥、南京高科；2) 中长期经营质量持续改善的全国性龙头：保利发展、万科 A、绿城中国、招商蛇口；3) 高评级的稳健经营民企：滨江集团、旭辉控股集团。

行业跟踪

销售回顾 (10.15-10.21): 重点监测 33 城合计成交面积 300.4 万 m^2 , 环比上周增长 1.1%; 2022 年累计成交 13413.4 万 m^2 , 累计同比下降 36.4%。其中, 一线城市成交 78.2 万 m^2 , 环比上周增长 19.3%, 2022 年累计成交 2647.7 万 m^2 , 累计同比下降 24.1%; 二线城市成交 157.1 万 m^2 , 环比上周下降 6.5%, 2022 年累计成交 6695.7 万 m^2 , 累计同比下降 29.6%; 三线城市成交 65.2 万 m^2 , 环比上周增长 2.6%, 2022 年累计成交 4069.9 万 m^2 , 累计同比下降 49.6%。

土地供应 (10.10-10.16): 百城土地宅地供应规划建筑面积 1327 万 m^2 , 2022 年累计供应规划建面 46689 万 m^2 , 累计同比下降 39.7%, 供求

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_47591

