



房地产第 45 周周报：从“救项目”到“稳房企” 民企融资迎来政策暖风



投资摘要:

市场行情:

本周 (11.7-11.11) A 股地产指数 (申万房地产) 涨幅 10.24% (上周 0.61%), A 股大盘 (中证 A 股) 涨幅 0.20% (上周 6.77%); H 股地产指数 (克而瑞内房股领先指数) 涨幅 23.77% (上周 2.81%), H 股大盘 (恒生指数) 涨幅 7.21% (上周 8.73%)。本周 A 股、H 股地产板块表现均强于大盘。

行业基本面:

新房销售继续偏弱, 二手房销售增速回落。从数据来看, 29 城商品房累计销售面积 (11.1~11.12) 同比-23.1%, 上月同比-13.8%; 12 城二手房成交面积 (11.1~11.12) 同比 17.8%, 上月同比 26.2%。

土地市场供需两弱, 但下滑趋势有所缓和。从数据来看, 100 大中城市本年累计 (截至 11.13) 成交土地建面同比-13.3%, 上周累计同比-13.4%; 本周 100 大中城市 (11.7~11.13) 土地成交溢价率 2.5%, 上周 2.8%; 100 大中城市本年累计 (截至 11.13 土地成交总价同比-32.6%, 上周累计同比-33.2%。

投资策略:

本周监管部门接连出台重大的支持政策, 在供需两端特别是民企融资端, 给予了大力度的支持。11 月 8 日, 中国银行间市场交易协会将民营房

企纳入“第二支箭”政策,预计可支持至少 2500 亿元民营企业债券融资。

11 月 13 日,央行、银保监会出手,出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展,内容涉及稳定房地产融资、做好“保交楼”金融服务、保障住房金融消费者合法权益、做好受困房地产企业风险处置、阶段性调整部分金融管理政策、支持住房租赁金融等六个方面。两部门明确,稳定房地产开发贷款投放,支持个人住房贷款合理需求,支持开发贷款及信托贷款等存量融资合理展期,支持优质房地产企业发行债券融资,阶段性优化房地产项目并购融资政策,加快推动房地产风险市场化出清。

我们认为随着对融资端支持力度的加强,行业融资持续紧缩的状况有望得到扭转。当前的纾困思路已经从“救项目”扩展到了“稳房企”,随着对优质民企融资支持的加速落地,市场对优质民企的信心有望得到修复。11 月 8 日“第二支箭”政策发布后,仅隔两天就受理龙湖集团 200 亿元储架式注册发行,落地速度及金额体现出了政策的力度与决心。“金融十六条”措施,从供需两端全面维护行业的稳定发展。在供给端,强调对国有、民营等各类房地产企业一视同仁,重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。从开发贷款、债券和信托融资等各方面全面加

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_48778

