



房地产行业 10 月数据与近期政策点评



央行、银保监会出台政策支持房地产平稳健康发展中国人民银行和银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，银保监会、住建部、人民银行等三部门发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，支持房地产市场平稳健康发展。

今年以来，需求端出台了积极的房地产政策，多数城市出台了放松限购、限贷、降低首付比例、降低房贷利率、加大住房补贴等政策措施，但房地产市场仍未发生明显好转，复苏力度较弱。在销售不畅的情况下，部分房企的现金流仍处于持续恶化中，房企融资难度较大，房企债务违约范围继续扩大。房地产开发企业作为市场主体，其风险状况直接影响房地产开发投资，影响地产产业链的高质量发展，影响我国经济保持稳定健康发展的大局。本次央行及银保监会的政策力度较大，有望明显改善房地产开发企业的融资状况，稳定房企现金流，防止房地产市场硬着陆。

10 月房地产投资销售降幅扩大

国家统计局公布 2022 年 10 月房地产数据，房地产投资销售降幅扩大，新开工降幅有所收窄，土地市场仍然处于低位，房地产景气指数继续下滑。在 9 月房地产市场降幅环比有所改善之后，10 月房地产投资和销售重回低迷状态，需求端政策持续发力，但房地产市场仍较为低迷，复苏力度较弱。

2022 年 10 月份，70 个大中城市商品住宅价格指数同比下降 2.4%，降幅比 9 月扩大 0.1 个百分点，环比下降 0.4%，降幅扩大 0.1 个百分点。二手房方面，70 个大中城市二手房价格指数同比下降 3.7%，降幅比 9 月

扩大 0.2 个百分点，二手房价格指数环比下降 0.5%，降幅扩大 0.1 个百分点。10 月份房价同比和环比跌幅继续扩大，房价同环比下跌的城市均增加，在销售不振的背景下，房价持续下行，多数城市房价均处于下行周期。

投资建议

中央和地方房地产支持政策陆续出台刺激房地产市场需求，但受多方面因素影响，房地产市场复苏力度较弱，市场成交低迷加剧了房地产企业现金流压力，房企债务违约问题未得到根本好转。近期供给侧政策支持力度加大，房地产企业融资状况有望好转，降低房地产市场风险。从今年的土地市场来看，央企和国企拿地比例大幅上升。房地产行业风险化解逐步完成之后，行业格局将进一步优化，具有融资优势的央企和国企具有较强的抗风险能力。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、疫情对房地产市场产生不良影响。

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_48936

