房地产行业月报：基本面筑底 但政策正在“对症下药”

政策“对症下药”，关注优质央国企和少数头部民企 10 月统计局数据显示房地产基本面仍在筑底，但 11 月以来行业积极政策不断，从“第二支箭”、“16 条”再到预售资金监管优化，我们看到供给端已经发生积极改变，“对症下药”这一行为的开始本身也很重要。再结合需求端重点城市购房杠杆的宽松，稳市场、托信用、保交楼的政策组合拳已在持续发力，我们期待能够加速房地产销售的企稳回升。建议继续关注有机会将融资优势转化为拿地和销售优势的央国企和少数头部民企。

开发投资同比降幅再次走阔

10 月全国房地产开发投资同比降幅再次走阔，拿地、开工、施工、竣工等指标表现仍不理想，预示着开发投资未来仍将面临一定压力。1、10 月 300 城住宅类土地成交建面同比上升，主要是低基数的影响，与 2017-2020 年 10 月的成交仍有较大差距，结合溢价率和流拍率来看，土地市场表现仍然偏弱。2、新开工仍然不佳，停工面积仍然较高，导致施工面积同比降幅继续扩大。3、保交付政策发力，竣工延续修复。

销售仍在筑底，重点城市宽松空间进一步打开

10 月全国商品房销售同比降幅再次走阔，而 11 月以来，60 城新房销售面积同比降幅进一步扩大，市场筑底的态势未有明显改观。11 月 10 日杭州放松限贷政策，今年以来杭州新房去化率相对更具韧性，但仍然出台了放松政策。本次杭州新政的核心即放宽了购房杠杆，延续了从解放房票到放宽购房杠杆的政策思路。据我们统计，今年以来已有约 90 个城市调整

https://www.yunbaogao.cn

首付比例以及认房认贷政策，城市能级也在逐步提升。我们认为杭州作为市场相对较强的准一线城市，本轮新政为其它城市打开了购房杠杆的放松空间，未来有望看到更多重点城市在需求端持续宽松，以达到稳需求目的。

房企资金继续承压，供给端纾困提速

10 月全国房地产开发企业到位资金同比下降 26.0%，连续 16 个月同比下滑。

11 月以来房企供给端纾困提速，有望从融资、预售资金调用等角度改善民企资金流情况。11 月 8 日，交易商协会发文推进民营企业债券融资支持工具，这是年内房地产融资支持第三弹，且支持力度显著扩大。政策出台后落地迅速，三日之内龙湖集团 200 亿元、新城控股 150 亿元发债注册已在推进，我们预计后续还将有更多民企融资利好消息落地。11 日 14 日，银保监会、住建部、央行联合发布《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》，支持房企合理使用预售监管资金，对民企痛点“对症下药”。

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_48945