



地产行业周报：储架式注册发行工作全面开展 “因地制宜”政策已陆续接档



“融资放松”政策逐渐落地，多家房企开展储架式注册发行工作。在保函政策、房地产融资“16条”及“第二支箭”等政策密集出台后，供应端融资渠道被进一步拓宽，其中民企龙湖集团于11月15日，完成200亿元储架式中期票据的注册，美的置业、新城控股紧随其后加入“第二支箭”，三个企业的合计注册金额将达到500亿元；混合所有制企业万科与金地近日也向中国银行间市场交易商协会递交了280亿元和150亿元的储架式债券注册发行申请。近期“第二支箭”政策框架下增信发债、债券储架式注册发行得到市场广泛认可，取得了良好政策效果。

“保交楼”任务仍未松懈，央行再发2000亿元保交楼无息借款。人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。会议明确，要用好“第二支箭”支持民营房企发债融资，完善保交楼专项借款新增配套融资的法律保障、监管政策支持等。座谈会上提到，至2023年3月31日前，央行将向商业银行提供2000亿元免息再贷款，支持商业银行提供配套资金用于支持“保交楼”，封闭运行、专款专用。本轮政策或将撬动较大的市场信心，体现了金融系统对保交楼的信心，债权人挤兑企业甚至项目公司的现象或将被改善。

部分核心二线城市放松限购，需求端因城施策或将接档金融端政策。11月18日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室印发的《关于进一步优化区域限购措施的通知》(以下简称《通知》)正式实施。这是

成都年内第三次松绑楼市限购，政策涉及重划限购区域、取消购房资格顺位等；11月19日，陕西省西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组发布《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》，包括大幅放松二手房的限购、降低人才购房标准、增加多孩家庭购房套数、外围区限购松绑。未来更多的二线城市或将陆续接档成都和西安。

上周全国重点城市新房市场一线，二线城市成交回暖。一线城市方面，上海、广州分别成交12.7万平、9.1万平，周环比分别上升13.6%、14.5%，北京由于疫情原因成交面积周环比下降37.4%；二线城市成交较上周涨跌参半，杭州（22.2万平）、青岛（18.9万平）、南京（11.6万平）、福州（1.5万平）周环比上涨超过30%，成都（27.0万平）、长沙（8.6万平）、宁波（8.1万平）出现环比下降。

投资建议：我们认为不管是金融端“三支箭”还是需求端“因城施策”的政策放松，其根本目的是为了提升市场信心。本轮政策是可持续的，并仍有调整空间，一旦市场信心承压，政策仍有加码的可能。复苏的必要因素已出现，整个行业景气度后续将是缓慢上升的趋势，但部分企业还是有

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_49225

