



房地产行业第 47 周周报：销售尚处低位 政策托底进入落地阶段



本周核心观点：11 月第 4 周，30 个大中城新房成交面积 237.40 万平方米，同比下降 31.05%，环比下降 5.90%。15 城二手房成交面积 139.07 万平方米，同比上升 1.83%，环比下降 7.96%，热度基本维持。16 城库存面积环比微升，去化周期有所延长。11 月 25 日，郑州结束第三批土拍，本次共出让 23 宗涉宅用地，20 宗底价成交，剩余 3 宗流拍，共收金 114.83 亿元。从成交结果来看，郑州第三批次集中供地延续了上一轮土拍的惨淡，无一宗地块溢价成交；从拿地企业来看，所有地块均由郑州当地房企或平台公司托底。同日，深圳完成第四批次集中供地，本次共挂牌 7 宗地块，最终 1 宗流拍、2 宗底价成交、3 宗触顶成交，共收金 97.27 亿元。由于本次供应的 7 宗地块均涉及安居房，并且公共住房的比例进一步提升，本次楼面价维持在相对低位，整体溢价率较第三轮土拍进一步下滑至 3.68%，热度创下自 2021 年集中供地以来的新低。

重点政策解读：11 月 23 日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《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》，本次《通知》与前期的政策一脉相承，并在存量融资展期、“保交楼”专项借款配套融资等方面做了增量，增量措施中涵盖商业银行贷款、政策性银行贷款、债券融资、资产并购以及信托等资管产品融资；此外针对金融机构，也要求延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。11 月 21 日，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，同日金融街年会召开，其央行行长在信贷工作座谈会上提出将向商业银行提供 2000 亿元免息再贷款，“保交楼”确定性再提高；证监会主席在金融街年

会上公开表示要改善优质房企资产负债表，支持涉房企业并购重组、股权融资等，“第三支箭”或可期待。

一周行情回顾：本周（2022/11/21-2022/11/27）申万房地产指数上涨 5.09%，跑赢上证综指 4.95pct，在各类板块中位列第 14/31，恒生地产建筑业指数上涨 3.48%，跑赢恒生综指 5.73pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：弘阳地产（75.00%）、德信中国（58.18%）、三湘印象（40.45%）；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：*ST 银亿（-14.35%）、九龙仓集团（-13.20%）、新城发展（-8.17%）。本周恒生物业服务及管理板块上涨 6.68%，跑赢恒生综指 8.93pct，在各类板块中位列第 1/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：雅生活服务（37.37%）、旭辉永升服务（30.51%）、碧桂园服务（29.44%）；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：第一服务控股（-7.35%）、弘阳服务（-4.26%）、建发物业（-2.37%）。

地产市场监测：本周（2022/11/19-2022/11/25）30 个大中城新房成交面积 285.85 万平方米，同比下降 16.98%，环比上升 13.30%。15 城二手房成交面积 139.07 万平方米，同比上升 1.83%，环比下降 7.96%。

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_49425

