



新房二手房周报：共同富裕需要房地产市场稳健发展 本周新房二手房同比下降



共同富裕需要房地产市场稳健发展。10月27日经济日报刊文表示，“推动共同富裕背景下的房地产行业，将更加平稳健康发展。房地产政策将重点在防风险、保刚需、重保障、调分配等方面持续发力。”

三季度按揭余额增速持续放缓。10月29日，央行发布2021年三季度金融机构贷款投向统计报告。个人住房贷款余额37.37万亿元，环比增长2.2%，同比增长11.3%，增速比上季末低1.7个百分点。前三季度新增个人住房贷款2.93万亿，同比下降16.8%；第三季度新增0.79万亿，同比下降35.8%。

新房方面：本周40城整体新房成交面积较去年同期变化-32%，环比+9%，相对2020年周均-7%。年初以来累计同比+14%，较2019年累计同比+12%。

其中，一/二/三线新房成交面积同比-25%/-28%/-38%，环比+16%/+0%/+15%。

年初以来累计同比+27%/+21%/+3%，较2019年累计同比+31%/+23%/-3%。

二手房方面：本周的二手房市场中统计的14个城市成交面积同比变化-50%，环比-6%。年初以来累计同比+3%，较2019年累计同比-4%。

1、新房成交情况：

新房方面：本周40城整体新房成交面积较去年同期变化-32%，环

比+9%，相对 2020 年周均-7%。其中，一/二/三线新房成交面积同比-25%/-28%/-38%，环比+16%/+0%/+15%。

10 月以来：40 城市新房成交面积同比-32%，其中，一/二/三四线新房成交面积累计同比-2%/-25%/-45%。

年初以来：40 城市新房成交面积同比+14%，较 2019 年累计同比+12%。其中，一/二/三线新房成交面积累计同比+27%/+21%/+3%，较 2019 年累计同比+31%/+23%/-3%。

库存方面，本周统计的 13 城市库存去化周期为 9.3 个月，环比变化+0.2 个月，其中一/二/三线库存分别变化+0.1/+0.2/+0.7 个月。

2、二手房成交情况：

本周的二手房市场中统计的 14 个城市成交面积同比变化-50%，环比-6%。年初以来，二手房成交面积累计同比变化+3%，较 2019 年累计同比-4%。

一线城市（北京）：二手房成交面积本周同比-37%，环比+10%。年初以来累计同比+31%，较 2019 年累计同比+48%。

二线城市（杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州）：二手房成交面积本周同比-48%，环比-4%。年初以来累计同比-3%，较 2019 年累计同比-19%。

3、按揭利率近期资讯：

10月20日，央行公布新一期LPR报价：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。自去年4月央行实行房贷利率新政，LPR下调以来，1年期和5年期LPR已连续18个月持平。

4、房企资金跟踪：

10月28日，惠誉评级已将中国房企阳光城集团股份有限公司（阳光城）的长期外币发行人违约评级自‘B+’下调至‘B-’，展望负面。惠誉同时将阳光城的高级无抵押评级自‘B+’下调至‘B-’，维持其‘RR4’的回收率评级。

10月26日，当代置业发布公告称，一笔2021年10月25日到期的美元票据，本金及应付利息的还款安排，未能于当日达成。

5、本周市场重要信息：

行业信息：

10月29日，国务院新闻办公室举行自然资源助力全面建成小康社会新闻发布会。自然资源部部长、国家自然资源总督察陆昊指出，城乡建设外延扩张的态势还没有根本扭转，人均有效利用土地资源不足是我们的基本国情。

10月29日，中国货币网关于发布个人住房抵押贷款资产支持证券（RMBS）条件早偿率指数的通知，为综合反映个人住房抵押贷款资产支持证券（RMBS）市场的基础资产早偿水平，培育 RMBS 利率互换标的指数，全国银行间同业拆借中心于即日起正式发布 RMBS 条件早偿率指数。

10月29日，上海土地交易市场发布了《上海市国有建设用地使用权出让公告》。上海第三批集中出让住宅用地共计 27 幅，总出让面积约 156 万平方米，总起拍价超 411 亿元。

10月27日，无锡、南京、苏州和深圳等地已挂牌第三批集中供地。无锡：共推出 20 宗地块，总出让面积 113.74 万平方米，总起始价 273.7 亿元；南京：

共推出 61 宗地块，总出让面积 274.2 万平方米，总起始价 482.86 亿元；苏州：共推出 26 宗地块，总出让面积 203.5 万平方米，总起始价 405.61 亿元；深圳：共推出 11 宗地块，总出让面积 192 万平方米，总起始价 351.99 亿元。

八三信自 .

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_28492

