



房地产行业研究周报：政策 端资金监管趋缓 市场探底 仍需时间



投资摘要：

每周一谈：政策端资金监管趋缓市场探底仍需时间事件：房地产试点政策推出一周，申万房地产指数表现强烈，当周跌幅达-8.1%，尽管在政策层面，房产税利空已落地，资金层面监管层已表态合理的资金需求将得到满足，资金紧张情况将有所改善，市场仍然表现出悲观情绪。

在资金监管政策触底后，行业层面的资金风险在减轻，后续应更多关注公司层面的资金风险。而当前市场对整个行业表现出的悲观更多来源于对商品房市场走弱的担忧，以及部分房企债务违约事件带来的情绪释放。对此，应重点关注行业资金层面影响减弱后，商品房市场今年四季度及明年一季度走势，警惕房产税政策及近期行业整体下行导致的购房者整体购买意愿减弱。时间进入 10 月，监管层在行业资金政策面频繁发声，预示着房地产行业层面资金最紧迫的时间已过去。10 月 25 日当代置业优先票据到期未能偿付，房企个体层面的资金紧张情况仍然存在，需关注企业级别的资金风险。10 月 26 日当代置业公告称公司一笔当月 25 日到期的优先票据，未能按时偿还票据本金及其应计但未付利息，发生票据违约。10 月 29 日阳光城三季报发布后来自泰康保险的两名董事投反对票，股价当日跌停，体现出市场对房企资金层面的担忧之情。

近期房地产市场表现疲软，来自资金紧缩与购房者情绪层面产生共振。本轮房地产市场走弱首先起于资金端房贷集中管理，一二手房贷款额度收紧，放款速度减缓导致整体市场出现明显热度下降。随着近期房企暴雷及

房产税试点出台，部分置业需求及市场预期已出现一定影响，导致销售持续疲软。

市场对商品房置业需求下降最担忧，部分房企暴雷事件也影响着市场情绪。

参考历史上三轮房地产市场调控，股票市场价格对政策敏感程度快于新房市场，政策虽逐步筑底，但调控力度仍在压制市场预期。以历史数据来看，调控放松往往出现在商品房销售市场持续累计同比负增长连续 7-8 个月时点。

结合本轮调控的力度，对于政策进一步放宽的预期条件尚不充足。

重点关注今年 11-12 月及明年 3-4 月商品房市场走势。

数据追踪 (10 月 24-31 日):

新房市场: 30 城成交面积单周同比及累计同比分别为-29PCT、+21PCT, 一线城市-18PCT, +36PCT, 二线城市-30PCT, +31PCT, 三线城市-35PCT, -2PCT。

二手房市场: 14 城二手房成交面积单周同比-45PCT, 累计同比-2PCT。

土地市场: 100 城土地供应建筑面积累计同比-19PCT, 成交建筑面积累计同比-17PCT, 成交金额累计同比-5PCT, 土地成交溢价率为 4%。

城市行情: 本周一线城市销售面积整体稳定, 北京环比-5PCT、上海

+2PCT，广州+5PCT、深圳网签数据未公布。二线城市青岛+43PCT，杭州+29PCT，南京+17PCT

投资策略：政策层面已出现底部特征，未来行业资金紧张的现状有望边际改善，但市场层面持续探底中，资金层面修复传导至新房销售市场仍需一定时间。建议关注自造血能力强行业龙头保利发展、万科 A，财务稳健的龙头民营企业龙湖集团。

风险提示：销售市场加速下行，个别房企出现债务违约暴雷，政策超预期调控。

关键词：票据

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_28493

