



11 月房地产行业月报(第 41 期): 保交房下 预售资金监管趋严 全年土地成交同比预计下行



宏观环境：美联储官宣 Taper，国内重点支持实体经济 11 月，美联储 Taper 落地，预计到 2022 年 6 月结束购债计划，但对于是否执行加息计划仍不明朗。对此，我国三季度货币政策执行报告明确提出“以我为主”，强调自主性，减少外部环境的干扰。与此同时，为推动经济持续性增长，加强对资本市场的改革，设立“北交所”，重点支持科创型中小企业，加强创新技术的发展。另外，在疫情影响下，大宗商品及原材料价格上涨导致制造业 PMI 指数前期处于荣枯线以下，虽然 11 月 PMI 超过 50%，但是仍面临内需偏弱的影响。

行业政策：预售监管仍呈趋严态势，市场秩序整治持续推进 11 月，行业政策主要涉及预售监管、市场管理以及住房保障三个方面。预售监管整体呈趋严态势，预计年内政策难有变化，可重点关注 2022 年的 330 以及 630 两个时间点；市场管理方面，各地密集制定市场秩序整治规划，着力全面清理各类“顽疾”，推动房地产市场健康发展，同时加强二手房重点环节监管有助于稳定市场情绪，引导理性交易；住房保障方面，上海、浙江、深圳等省市相继出台住房保障相关政策，为保障性租赁住房发展奠定坚实制度基础。

住宅市场：成交保持低位，一二线与三四线分化加剧 2021 年 11 月，亿翰智库监测的 40 城商品住宅销售面积 1805.8 万平米，同比下降 22.6%，环比上升 4.9%。一二线城市环比均上升，三四线城市同环比均下降。

我们认为，短期内，按揭小幅放松和房产税的不确定性是影响一二线

商品房成交的核心因素；存量商品房规模或是影响三四线城市购房者预期乃至决策的关键。对于一二线城市，个人按揭贷款释放利好，将促使购房需求释放，但是房产税的不确定性使部分购房者保持观望，正负相抵，使高能级城市处于中位水平。对于三四线城市，在市场降温的情况下，三四线城市的高住宅存量、高新房供应量将二手房流动性差的缺点放大，影响改善型购房者预期，而限购限贷类政策又难以放松，需求乏力。但是随着农历新年即将到来，部分城市返乡置业可能陆续释放，成交或将小幅改善。

土地市场：供应与成交环比上升，但全年成交同比预计下降 2021 年 11 月，亿翰智库监测城市住宅用地供应建筑面积 28204.3 万平米，同比下降 2%，环比上升 57%。成交建筑面积为 12285.2 万平米，同比下降 36%，环比上升 30%。

11 月第三轮集中供地开展，叠加年底传统供地高峰的到来，多能级城市供地规模上升，同时地产融资方面释放积极信号，鼓励银行正常提供贷款服务，因此房企资金压力有望缓解，进而带动土地成交量上升。分能级来看，一线及核心二线城市市场需求面强劲，因此土地成交长期内有保证。与此同时，强三线城市多位于核心城市周边，同样是土地成交的热点城市。普通二线城市以及三四线城市由于住房库存压力以及商品房需求抑制影响，预期土地成交短期内不会有较大的变动。

企业表现：投资暂缓，融资紧张，销售低迷，民营房企蛰伏过冬投资方面，受销售低迷和融资持续紧张的影响，除部分国央企仍在持续拿地外，

多数规模民企已暂缓拿地。16 家典型房企 1-11 月拿地面积 18521.3 万平方米，同比下降 28.23%，拿地金额 12746.1 亿元，同比下降 11.5%。销售方面，TOP200 房企 1-11 月累计销售金额同比增速降至 1.5%，较 1-10 月继续收窄 5.3 个百分点。单月销售金额同比下降 37.9%，延续了 6 月以来的低迷状态。尽管政策端有边际宽松的迹象，房企也积极促销，以价换量，但购房预期转向已难以逆转，销售不见起色，房企在销售端的压力持续。融资方面，11 月房企境内债发行规模在国央企的拉动下有所回升，但净融资额仍然为负，且海外市场在短期内已基本失去再融资功能，房企频繁通过资产转让回笼资金，整体融资环境仍不乐观。

关键词：疫情

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_30792

