



# 房地产行业周报：除竣工外其余各项基本面指标维持低位运行 房地产贷款持续回暖



## 报告摘要:

市场表现：上周申万房地产板块收于 3309.06 点，累计下跌 0.71%，同期上证综指累计下跌 0.93%，深证成指累计下跌 1.61%，沪深 300 累计下跌 1.99%；横向对比，板块表现位于下游。

公司新闻：万科公司子公司投资设立“上海城市更新引导私募基金合伙企业”。

行业新闻：桂林市给予房地产开发企业经营贡献奖励并发放消费券。

土地市场：12 月 6 日-12 月 12 日，全国百城合计成交土地建面 1368 万方，环比-15.1%，同比-55.1%；楼面价 2620 元/平，环比-53.0%，同比-19.8%；溢价率为 6.7%，环比上周走阔 4.4%，同比收窄 3.9%。

成交市场：12 月 10 日-12 月 16 日，新房成交面积 308 万方，环比+13.0%，同比-26.1%，年初至今累计成交面积 17361 万方，同比+0.5%，其中一线城市上周成交面积 85 万方，环比+25.8%，同比-20.6%。

推盘去化：12 月 10 日-12 月 16 日，15 城商品房推盘面积为 295 万方，环比+17.6%，同比-44.5%；去化周期为 21.9 月，相比上周+0.6；批售比（移动平均 3 月）为 1.39，相比上周-0.03，相比去年-0.00。

重点事件点评：统计局公布 1-11 月地产数据，11 月单月投资降幅小幅改善 1.1pct 至-4.3%，仍延续了今年下半年以来的低位振荡趋势，-4.3%的单月增速仍然处于历史大底；当月竣工增速大幅转正至 15.4%，新开工

增速历史低位振荡，在下半年来销售市场景气度跌至谷底，叠加房企资金承压的局面没有得到有效缓解，房企开工意愿较低；集中供地影响下，当月土地购置面积/成交价款增速分别改善 11.7pct/24.5pct；11 月单月销售金额、面积降幅小幅改善，分别录得-16.3%、-14.0%，合理购房需求内涵扩容下居民按揭改善逐步兑现，叠加地方政府底线之上的宽松政策将有效支撑销售边际修复，11 月单月销售增速有所修复或预示着销售阶段性见底；当月到位资金增速改善至-7.0%，居民按揭修复持续兑现。

投资建议：本周，统计局数据显示除竣工/土地成交价款增速分别转正至 15.4%/24.2%外，其余各项基本面指标维持低位运行；近期，经济工作会议重申“房住不炒”、首提“加强预期引导”，中央整体对于房地产行业的总基调偏暖；发改委再度定调“房地产是支柱产业”，支柱产业的提法最早要追溯至 2003 年 8 月的 18 号文，上次提及为 2017 年国家统计局局长宁吉喆就 2016 年全年国民经济运行情况答记者问时强调：建筑业以及房地产中的实体经济部分，还是国家的重要支柱产业，是满足群众住房需求的主要载体。继近期一行两会多次发声结构性宽松后，发改委的本次定调具备积极的信号意义；央行全面降准，行业再度迎来结构性宽信用，同时，招商蛇口拟在银行间债市注册发行并购票据用于兼并收购，银行间市场交易商协会举行房企座谈会，表示将优先支持符合房地产调控政策的企业注册债务融资工具用于并购项目或已售在建项目建设。近期中央对于房企融资频频吹风，龙湖、龙光、金科等民营房企也计划发行 ABS 等固收产品，行业信贷持续改善。我们认为现阶段的逆周期政策调节力度稍显不

足，后续有望看见力度更大的调节政策出台，行业 beta 趋势性向上趋势不变，稳健绿档房企将加速集中，我们推荐投融资方面具备优势的头部绿档房企，A 股推荐万科 A、保利发展、金地集团、招商蛇口、新城控股；H 股推荐龙湖集团、华润置地、中国海外发展、旭辉控股集团风险提示：行业资金面超预期收紧；市场表现超预期下行

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\\_31633](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31633)

