



# 房地产行业周观点：贷款支持 合理住房需求 北京发布首批 集中供地公告



周度观点:

购房者合理住房需求进一步得到满足: 1月6日, 银保监会公布2021年1-11月银行业、保险业运行情况, 重申“房住不炒”。2021年11月末, 房地产贷款同比增长8.4%, 整体保持稳定; 个人住房贷款中90%以上用于支持首套房。

2022年房地产贷款政策将继续支持居民刚性住房需求。消费者方面, 贷款主要满足首套房购买需求; 房企方面, 加大对于长租房市场保障性住房建设的金融支持力度。

2021年12月以来, 各地区“因城施策”的优惠购房政策也主要针对首套房。我们认为, 购房补贴+贷款支持将双轮驱动刚性购房需求的释放。

北京率先发布2022年首批集中供地公告: 1月7日, 北京市规自委公告2022年首批集中供地挂牌18宗地, 挂牌竞价截止时间为2月16日。北京本次集中供地50%的项目设置了竞现房销售面积环节, 6宗地设置了高标准方案评选环节, 11宗地设置了“定高标准住宅建设+摇号”的竞争方式。

北京此次集中供地规则有利于保障消费者权益, 提振消费者信心。首先, 竞现房销售面积的比例提高, 现房销售模式下消费者能实地看房考察, 且避免了烂尾风险。

其次, 对房企购地资金审查做了进一步优化, 确保房企资金合规安全。

最后，每宗地均设置最低品质保障要求，保障产品质量。

我们认为，当前行业景气度面临持续下行压力，过于紧缩的房地产调控政策将持续纠偏，从供给和消费两个方向分别引导房企和购房者形成积极预期。建议关注头部房企在调控政策改善的同时，土地市场竞争格局优化的投资机会。推荐 A 股龙头房企保利发展、万科 A、新城控股，及 H 股成长型房企绿城中国、旭辉控股集团。

### 行业跟踪

销售回顾 (01.01-01.07): 重点监测 33 城合计成交面积 315.9 万 $\text{m}^2$ ，环比上周下降 42.5%; 2022 年累计成交 315.9 万 $\text{m}^2$ ，累计同比下降 37.3%。其中，一线城市成交 80.5 万 $\text{m}^2$ ，环比上周下降 27.7%，2022 年累计成交 80.5 万 $\text{m}^2$ ，累计同比下降 1.5%; 二线城市成交 149.1 万 $\text{m}^2$ ，环比上周下降 47.6%，2022 年累计成交 149.1 万 $\text{m}^2$ ，累计同比下降 28.8%; 三线城市成交 86.4 万 $\text{m}^2$ ，环比上周下降 43.9%，2022 年累计成交 86.4 万 $\text{m}^2$ ，累计同比下降 59.5%。受元旦假期影响，销售网签数据可能滞后。

土地供应 (12.27-01.02): 百城土地宅地供应规划建筑面积 63 万 $\text{m}^2$ ，2022 年累计供应规划建面 63 万 $\text{m}^2$ ，累计同比下降 97.6%，供求比 0.16。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 3317 元/ $\text{m}^2$ ，近四周平均挂牌均价 2880 元/ $\text{m}^2$ ，环比增长 2.6%，同比下降 8.4%。

土地成交 (12.27-01.02): 百城土地住宅用地成交规划建筑面积 390

万方，2022 年累计成交 390 万 $\text{m}^2$ ，累计同比下降 90.9%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 4302 元/ $\text{m}^2$ ，环比下降 40.1%，同比增长 6.7%，整体溢价率为 6.3%，2022 年平均楼面价 4302 元/ $\text{m}^2$ ，同比上升 6.8%，溢价率 6.3%，较去年同期下降 5.0 个百分点。

风险提示事件：融资环境超预期收紧；调控政策超预期收紧。

**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\\_35842](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_35842)

