



新房二手房周报：稳增长 因城施策 促进房地产业良性循环和健康发展



投资要点

把稳增长放在更加突出的位置。1月25日，李克强总理召开政府工作报告征求意见稿座谈会。会上提到围绕“六稳”“六保”加大宏观政策力度，把稳增长放在更加突出位置。求是本周亦以《2022年，房地产市场有望平稳健康发展》为题发文，提到随着新型城镇化推进，居民正常住房消费愿望转化为现实，再加上金融等政策支持，城市住房需求特别是改善性住房需求有望持续释放。当前地产基本面维持下行趋势，可能需要政策进一步边际改善来保持稳定。

防范化解金融风险，因城施策促进房地产业良性循环。1月24日，银保监会2022年工作会议召开。针对房地产要求，要坚持不懈防范化解金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

此外，因城施策之下，各地政策持续边际变化。1) 1月27日，安徽省发改委发布通知，以满足外出务工春节返乡人员消费为重点，引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季，通过分期免手续费、赠送折扣券、降低首付比例、补贴置换等方式，扩大大宗商品消费；2) 1月29日，福州调整住房公积金政策，二次申请住房公积金贷款条件放宽，第二次申请纯住房公积金贷款的，首付款比例从“50%”调整为“40%”。

1、本周新房、二手房成交情况：

新房方面：本周 36 城整体新房成交面积较去年同期变化-34.0%，环比+8.2%，相对 2021 年周均-21.1%。年初以来累计同比-34.5%。其中，一/二/三线新房成交面积同比 -46.1%/+0.2%/-51.5%，环比变化 +17.1%/-5.8%/+30.3%，年初以来累计同比-21.1%/-16.9%/-57.3%。

二手房方面：本周的二手房市场中统计的 13 个城市成交面积同比变化-45.7%，环比-16.6%。年初以来，二手房成交面积累计同比变化-32.0%。

(1) 新房成交情况：

新房方面：本周 36 城整体新房成交面积较去年同期变化-34.0%，环比+8.2%，相对 2021 年周均-21.1%。其中，一/二/三线新房成交面积同比-46.1%/+0.2%/-51.5%，环比变化+17.1%/-5.8%/+30.3%。

年初以来：36 城市新房成交面积同比-34.5%。其中，一/二/三线新房成交面积累计同比-21.1%/-16.9%/-57.3%。

库存方面：本周统计的 12 个城市库存去化周期为 10.4 个月，环比变化 -0.01 个月，其中一/二/三线库存分别变化-0.1/-0.05/+0.5 个月。

(2) 二手房成交情况：

本周的二手房市场中统计的 13 个城市成交面积同比变化-45.7%，环比-16.6%，年初以来，二手房成交面积累计同比变化-32.0%。

一线城市(北京、深圳)：二手房成交面积本周同比-46.4%，环比+4.7%，

年初以来累计同比-34.3%。

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-31.7%，环比-15.6%，年初以来累计同比-21.7%。

2、房企资金跟踪：

1月28日，滨江集团2022年度第二期超短期融资券票面利率确定为3.66%，发行金额9.3亿元，发行期限210天，募集资金全部用于归还发行人存续期债务融资工具本金及利息。

1月28日，越秀地产子公司已向上交所及证监会申请公开发行本金总额最高为人民币98.5亿元的公司债券，用途为根据发行人其他现有公司债券的条款偿还其项下相关公司债券的本金及利息。

1月27日，万科完成2022年度第一期30亿中票发行，发行利率2.95%。

1月25日，招商银行将分别授予华润置地200亿元、华润万象生活30亿元并购融资额度，专用于并购业务。

1月24日，招商蛇口完成两品种合计12.9亿的2022年度第一期中期票据（并购）的发行。发行利率分别为2.89%、3.30%。

3、本周市场重要信息：

(1) 行业信息：

1月29日，财政部、税务总局发布基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策，支持基础设施领域不动产投资信托基金试点。

1月26日，银保监会召开2022年工作会议要求，提出要坚持“房住不炒”定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，稳步化解房地产“灰犀牛”风险。

1月28日，石家庄市住房和城乡建设局发布了关于《石家庄市新建商品房预售资金监管办法》的通知，规定要求预售资金监管要实行差异化监管，根据企业信用记录设置不同监管资金比例。

1月26日，安徽省发改委发布《关于印发进一步做好近期促进消费工作若干措施的通知》。此次政策明确，引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季，通过分期免手续费、赠送抵扣券、降低首付比例、补贴置换等方式，扩大大宗商品消费。

1月24日，四川省发布《2022年四川省人民政府工作报告》，2021年城镇老旧小区改造新开工6245个，筹集保障性租赁住房6.3万套(间)。

“楼 筑” 八 半 儿 幼 童 地 立 网 险 降 串 收 地 防 止 地 立 网 险 向 企 融 社

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_36989

