



房地产行业周报：新房二手房 销售震荡企稳 “因城施策” 持续推进



市场表现

上证指数本周-0.93%，收报于 3356.08 点；创业板指本周+1.28%，收报 2817.64 点；沪深 300 本周-0.85%，收报于 4428.78 点。房地产板块-4.36%，在 31 个行业内位列第 30 位。

新房成交：成交面积同比-44.7%，环比-50.3%本周（7.1-7.7），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 244 万方，同比-44.7%，环比-50.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 69 万方，同比-25.3%、环比-41.9%；二线（14 城）一手房合计成交面积 111 万方，同比-56.2%、环比-60.5%；三线（14 城）一手房合计成交面 64 万方，同比-33.0%、环比-30.1%。

二手房成交：成交面积同比-30.5%，环比-14.0%本周（7.1-7.7），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 109 万方，同比-30.5%，环比-14.0%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 28 万方，同比-32.4%、环比-23.2%；二线（8 城）二手房合计成交面积 56 万方，同比-21.3%、环比-11.4%；三线（6 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比-43.3%、环比-7.9%。

新房库存：库存面积环比-0.74%，去化周期 11.9 月截至 2022.7.7，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 8901 万方，环比-0.74%，整体去化周期（按面积）约 11.9 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2883 万方，环比-0.54%，去化周期 9.7 月；二线（6 城）新房库存 3286 万方，

环比-0.57%，去化周期 9.8 月；三线（6 城市）新房库存 2733 万方，环比-1.15%，去化周期 23.9 月。

土地市场：百城土地成交面积 3278 万方，成交土地总价 628 亿元，土地溢价率 2.10%

上周（6.27-7.3），百城土地供应数量为 718 宗，对应土地供应建面约 5239 万方；百城土地成交数量为 470 宗，对应土地成交建面约 3278 万方，成交土地总价约 628 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 156 万方、823 万方和 2299 万方，同比分别为+165%、-63%和-32%，对应土地溢价率分别为 0.00%、+1.45%和+2.60%。

投资建议：

本周成都市住房和城乡建设局发布了《成都市商品房预售款监管办法实施细则》，细则适用于成都市行政区域内新申请预售许可的商品房，其预售款的收存、支取和监管工作。本次监管新规分别对：①适用范围（监管主体和对象）、②监管银行的确定及账户的设立、③监管额度的核定、④预收款收支方式、⑤提取节点、⑥监督管理等方面做了较为详细的规定，我们认为 1) 成都的政策优化具备先导性，成都作为新一线和中西部的核心城市，抢先出台较为详细的宽松的预售资金监管细则，极有可能在近期传导至其他同能级城市。2) 细则中既有“博采众长”，又有“启示意义”。如以公开招投标方式确定有资格进行监管的银行白名单等细则其实已经在

三四线城市中普遍实施；成都细则中对各个房企监管额度的“差异化调整”、优化特殊条款等举措可能会推广至其他地区。3) “因城施策”下“松紧并行”，低能级城市的预售资金监管制度下浮比例空间有限。因高能级城市的房价处于较高水平，因此对预售款的监管比例做一定下浮也可以起到“保交付”的目的，但是三四线城市三种监管口径下（①总预售款一定比例、②工程预算基数、③单位面积建安成本），监管资金下浮比例空间有限，所以可能会更倾向于优化房企提取节点等措施，遵循“松紧并行”的趋势。4) 国内预售资金监管“宽松+灵活”趋势下，有利于信用较高的稳健型房企及具备区域优势的民企。如成都新政中规定“根据开发企业申请商品房预售许可时在本市信用信息平台公示的信用等级，对符合条件的商品房项目，相应调整监管额度”，其中开发企业信用等级为 A++ 级的，监管额度可下浮 50%。

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”、“土地供应两集中”、“房地产税改革试点”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控主风向未变，“以稳为主”仍为主基调，政策大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位 往后看 2022 年下半年市场有望逐步企稳恢复

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_43764

