



# 房地产行业周报：新房与二手房销售环比回升 多地继续调降首付比例



本周核心观点：本周新房、二手房成交面积环比均有改善，16城库存面积环比基本持平，去化周期延长。土地市场方面，郑州和北京两城分别完成二三轮土拍。郑州第二批次供地于9月21日结束，土地交易市场仍然低迷。地方国资仍是主力，民企参与热情不高。北京第三轮土拍于9月23日结束，共挂出18宗地块，全部成交。收金规模与第二批次接近，溢价率上行，市场热度略有提升。从成交结果看，中海收获3宗地块，建发竞得2宗，首开、海开、金茂均有斩获。房企信用方面，1家企业出现债券未按时兑付本息，3家出现境内债展期。

重点政策解读：郑州地产政策密集出台，稳定住房市场需求。郑州8月商品住宅销售面积71.6万平方米，同比增速-2.74%，跌幅明显收窄。不过新建和二手商品住宅环比分别负增0.4%和0.8%，房价下跌压力仍然较大。郑州受停贷风波影响较大，从保交楼政策看，本月初郑州召开“确保全面复工”的保交楼动员会，本周加快推进交房即交证工作，优化交楼交证流程。另外，户籍制度和首付政策继续调整，郑州市公安局本月发布进一步深化户籍制度改革的征求意见稿，拟完全放开落户要求的社保和居住年限限制。同时，本周将限购区内二套房首付比例降至40%，加大需求端刺激力度。

一周行情回顾：本周（2022/09/19-2022/09/25）申万房地产指数下跌2.45%，跑输上证综指1.23pct，在各类板块中位列第20/32，恒生地产建筑业指数下跌5.86%，跑输恒生综指0.97pct。本周涨幅前3的地产公

司分别为：我爱我家 (20.00%)、新华联 (19.39%)、天房发展 (9.95%)；  
本周跌幅前 3 的地产公司分别为：旭辉控股集团 (-29.51%)、雅居乐集团  
(-20.00%)、德信中国 (-20.00%)。恒生物业服务及管理板块下跌 11.10%，  
跑输恒生综指 6.21pct，在各类板块中位列第 13/13。本周涨幅前 3 的物  
业公司分别为：金科服务 (0.00%)、绿城管理控股 (-1.87%)、建发物业  
(-2.07%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：旭辉永升服务 (-19.69%)、  
融创服务 (-16.60%)、雅生活服务 (-16.04%)。

地产市场监测：本周 (2022/09/17-2022/09/23) 30 个大中城新房  
成交面积 346.66 万平方米，同比下降 9.30%，环比上升 79.48%。15 城  
二手房成交面积 185.43 万平方米，同比上升 60.94%，环比上升 83.99%。  
监测 16 个重点城市库存面积 19296.49 万平方米，环比上升 0.07%，去化  
周期 88.96 周，较上周延长 5.15 周。100 大中城市土地供应建面 2547.22  
万平方米，同比下降 56.10%，环比下降 52.59%；土地成交建面 2253.60  
万平方米，同比下降 38.34%，环比下降 11.78%；供需比下降为 1.13，溢  
价率为 2.04%。

**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\\_46442](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_46442)

