



新房二手房周报：金融化泡沫 化势头得到实质性扭转 千方 百计推动“保交楼、稳民生”



本周新房二手房成交面积受中秋网签滞后及季末冲量影响，同比、环比均有大幅度回升。1) 新房方面：本周 36 城整体新房成交面积 404 万方，同比上升 10.7%，环比上升 85.6%，但相对 2021 年周均仍下降 24.3%。其中，一/二/三线新房成交面积环比分别为 +69.0%/+97.5%/+85.0%，一线城市中上海环比增幅达 112.6%。二线城市中，济南、宁波、成都、苏州四个城市环比增幅超 100%。9 月以来，成交面积同比下降 32.9%，但较上周的-46.4%收窄明显，环比上升 3.5%。城市表现方面，北京、上海、苏州、扬州、江阴、温州、东莞、江门、连云港同比正增长。2) 二手房方面，本周 13 城二手房成交面积 125 万方，同比上升 93.4%，环比上升 60.2%。本周城市表现方面，成都、青岛、厦门、南宁、扬州同比正增长幅度较大。9 月以来，成交面积同比增长 13.9%，环比下降 25.4%。城市表现方面，北京、深圳、杭州、成都、青岛、南宁、苏州、扬州、江门、无锡同比正增长。

房地产金融化泡沫化势头得到实质性扭转。9 月 23 日，银保监会相关部门负责人表示，银保监会坚持“房住不炒”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”

目标，持续完善房地产金融管理长效机制，合理满足房地产市场融资需求。

同时该负责人指出，当前房地产金融化泡沫化势头已得到实质性扭转。

全国首笔“保交楼”专项借款到位，千方百计推动“保交楼、稳民生”。

9月22日，国家开发银行向辽宁省沈阳市支付全国首笔“保交楼”专项借款，支持辽宁“保交楼”项目。银保监会表示将指导银行积极主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究，做好具备条件的信贷投放，千方百计推动“保交楼、稳民生”。

维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。

因城施策各地持续变化。1) 天津未成年二孩家庭首套住房公积金贷款限额上浮20%；2) 海南阶段性免申即享缓缴住房公积金；3) 湖南家庭唯一住房用于长租后，再次购房可按首套执行公积金贷款；4) 银川支持一人购房全家帮，公积金最高贷款额度提高至80万元；5) 河南洛阳拟推出房贷商转公政策，采取先还后贷方式；6) 江苏兴化市限售2年改1年，外来务工人员等购房补贴一半契税；7) 浙江临海市公积金贷款额度提至最高100万元，落实“房票”

安置；8) 内蒙古通辽放宽住房公积金贷款申办条件，规避贷款风险。

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相较于去年同期变化+10.7%，环比+85.6%，相对2021年周均-24.3%。年初以来累计同比-39.1%。其中，一/二/三线新房成交面积同比+64.2%/+0.9%/-1.8%，环比变化+69.0%/+97.5%/+85.0%，年初以来累计同比-26.4%/-33.6%/-50.8%。

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+93.4%，环比+60.2%。年初以来，二手房成交面积累计同比变化-23.6%。

(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+10.7%，环比+85.6%，相对 2021 年周均-24.3%。其中，一/二/三线新房成交面积同比+64.2%/+0.9%/-1.8%，环比变化+69.0%/+97.5%/+85.0%。

9 月累计：36 城市新房成交面积同比-32.9%。其中，一/二/三线新房成交面积累计同比+11.1%/-46.2%/-33.6%。

年初以来：36 城市新房成交面积同比-39.1%。其中，一/二/三线新房成交面积累计同比-26.4%/-33.6%/-50.8%。

库存方面：本周统计的 12 城市库存去化周期为 14.0 个月，环比变化-0.3 个月，其中一/二/三线库存分别变化-0.2/-0.3/-1.4 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+93.4%，环比+60.2%。9 月以来累计同比+13.9%。年初以来，二手房成交面积累计同比变化-23.6%。

一线城市（北京、深圳）：二手房成交面积本周同比+56.5%，环比+33.6%。

9 月以来累计同比+9.4%。年初以来累计同比-33.7%。

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+127.7%，环比+93.5%。9月以来累计同比+20.7%。年初以来累计同比-6.9%。

2、房企资金跟踪：

9月19日，保利置业全资附属公司获准发行不超50亿元公司债。

9月22日，购买万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)（简称“19万科02”）投资者已选择全部回售，最终回售金额为25亿元。

9月22日，财信发展发布公告称石家庄融创贵和未归还控股子公司石家庄融创财信的本息金额合计4269万元。

3、本周市场重要信息：

(1) 行业信息：

9月22日，央行宏观审慎局表态将认真履行宏观审慎管理牵头职责，

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_46471

