



# 房地产及物业行业周报：多 地下调首套利率 二手房市 场持续回暖



政策端：中央方面：财政部发布加强“三公”经费支出管理严控通知，严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。央行明确公积金下调规定。因城施策方面：多地跟进下调房贷利率，天津、武汉、贵阳等十多个城市首套按揭利率至4%以下；宜宾降低首套二套商贷首付比例；湛江、柳州等地出台公积金宽松政策；贵州鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。

市场端：2022年第41周，全国46城商品房成交面积399万方，环比260.5%，同比-26.6%；10月前14天46城成交面积同比-35.2%，降幅较9月扩大16.2pct。一线城市年度累计销售面积同比-25.1%，优于二三线城市。41周重点城市开盘去化率39.1%，环比下降7.1pct。二手房方面，2022年41周，17城二手房成交套数18409套，同比63.3%；10月前14天17城二手房成交同比51.4%，涨幅较9月扩大27pct。

土地端：集中供地方面，广州2022年第三批次共推出20宗土地中最终成交15宗，成交建面353万方，成交地价总额约479.2亿元，整体溢价率0.5%。3宗土地流拍，2宗地块提前终止交易。从拿地企业来看，地块均由国央企和地方企业竞得，保利、华润均有竞得。

行业格局优化 Alpha 与政策持续宽松 Beta 行情共振。本轮周期中央房住不炒的大基调未曾改变，宽松政策并非全面放开，对于时间和城市范围仍有所限制。从先前各地因城施策的散点式宽松政策上升到各部委自上

而下的协同发力，随着政策宽松预期的打开，板块将迎来 beta 行情。中长期来看，融资以及土地获取集中度的提升带来行业格局优化，优质房企将迎来集中度及利润率的双升。

持续推荐：1) 经营稳健、融资畅通、一二线土储占较高的龙头房企：保利发展、招商蛇口、华润置地、中国海外发展；2) 行业底部拿地扩张的优质房企：滨江集团、华发股份。

**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\\_47518](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_47518)

