



新房二手房周报：维护股债 楼市健康发展 9 月销售延续 收窄趋势



投资要点

本周新房二手房成交面积环比均提升，新房同比下降。1) 新房方面：本周 36 城整体新房成交面积 358 万方，同比-22.7%，环比+10.4%，相对 2021 年周均 -33.0%。其中，一/二/三线新房成交面积同比 -10.7%/-8.0%/-42.0%。一线城市中，北京同比正增长 56.6%；二线城市中，济南、杭州、成都实现同比正增长。

10 月以来，累计成交面积同比-31.7%，环比-21.9%。城市表现方面，北京、济南、厦门、苏州、金华、惠州、泉州、莆田、江门同比正增长。2) 二手房方面：本周 13 城二手房成交面积 134 万方，同比+74.1%，环比+1.9%。本周城市表现方面，成都、青岛、扬州、无锡同比增幅超 200%。10 月以来，成交面积同比+68.3%，环比+2.1%。城市表现方面，成都、青岛、扬州三城同比增幅超 200%。此外，北京、深圳、杭州、南京、苏州、无锡等城市亦实现同比正增长。

维护股市、债市、楼市健康发展。10 月 25 日，人民银行党委、外汇局党组召开扩大会议。其中关于房地产提及加强部门协作，维护股市、债市、楼市健康发展。更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作。牢牢守住不发生系统性风险的底线。

9 月统计局数据销售跌幅持续收窄，投资依旧偏弱。10 月 24 日，统计局发布 9 月销售投资数据。9 月单月，商品房销售面积 1.35 亿方，同比 -16.2%(8 月-22.6%)；销售金额 1.35 万亿元，同比-14.2%(8 月-19.9%)。

1-9 月销售面积、金额分别同比-22.2%、-26.3%，跌幅延续收窄趋势。9 月单月，房地产开发投资完成额为 1.28 万亿元，同比-12.1%(8 月-13.8%)，1-9 月同比-8.0%，仍然偏弱。

因城施策各地持续变化。1) 宁波实行“70 年产权房即可落户”，取消原先缴纳社保要求；2) 哈尔滨第二、第三胎家庭分别给予 1.5 万元、2 万元的一次性购房补贴；3) 安庆 2022 年 10 月 19 日-12 月 31 日阶段性取消新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限；4) 梅州购房可提取公积金用作首付款，但提取金额不得超过首付款；5) 恩施 2022 年前阶段性取消首套商贷利率下限。

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-22.7%，环比+10.4%，相对 2021 年周均-33.0%。年初以来累计同比-37.1%。其中，一/二/三线新房成交面积同比-10.7%/-8.0%/-42.0%，环比变化+2.8%/-1.5%/+43.6%，年初以来累计同比-24.4%/-31.0%/-49.3%。

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+74.1%，环比+1.9%，年初以来，二手房成交面积累计同比变化-18.5%。

(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-22.7%，环比+10.4%，相对 2021 年周均-33.0%。其中，一/二/三线

新房成交面积同比 -10.7%/-8.0%/-42.0%，环比变化 +2.8%/-1.5%/+43.6%。

10月累计：36城市新房成交面积同比-31.7%。其中，一/二/三线新房成交面积累计同比-17.2%/-15.7%/-51.9%。

年初以来：36城市新房成交面积同比-37.1%。其中，一/二/三线新房成交面积累计同比-24.4%/-31.0%/-49.3%。

库存方面：本周统计的12城市库存去化周期为12.9个月，环比变化-0.1个月，其中一/二/三线库存分别变化-0.1/-0.1/-0.2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+74.1%，环比+1.9%。10月以来累计同比+68.3%，环比+2.1%。年初以来，二手房成交面积累计同比变化-18.5%。

一线城市（北京、广州、深圳）：二手房成交面积本周同比+28.6%，环比+3.9%。10月以来累计同比+29.7%，环比-14.7%。年初以来累计同比-29.8%。

二线城市（南京、杭州、宁波、苏州、青岛、济南、福州）：二手房成交面积本周同比+91.2%，环比+0.6%。10月以来累计同比+96.3%，环比+13.5%。年初以来累计同比-1.0%。

2、房企资金跟踪：

10月26日，万科A拟发行规模不超过人民币25亿元的债券，本期债券分为“22万科07”与“22万科08”两个品种。

10月24日，招商蛇口拟发行规模不超过人民币50亿元的债券，发行价格为人民币100元/张。

10月24日，大悦城拟发行债券“22大悦01”，发行规模不超过15亿元。

3、本周市场重要信息：

(1) 行业信息：

10月28日，央行发布三季度金融机构贷款投向统计报告，数据显示，三季度房地产贷款增速回落，房地产开发贷款增速提升。

10月26日，国务院发布相关通知时指出，要继续深化利率市场化改革用好保交楼专项借款。

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_48013

