



不动产与空间服务周报

#318: 月初至今新房销售同比跌约两成



行业近况

上周样本城市新房销售环比增长 15%，同比跌幅收窄至-23%（上上周-35%）；11 月前三周新房销售面积累计同比下降 23%（10 月-24%）。上周重点城市推盘量环比下降 13%，去化率边际上行至 73%（上上周 52%）。

上周长沙完成三轮土拍，推出 22 宗地块中成交 21 宗且均为底价；上周 300 城宅地成交建面和金额同比增长 32%和 30%。11 月全国百城首套与二套房贷利率为 4.09%和 4.91%，较 10 月分别下行 3BP 和持平。

评论

上周新房销售面积环比增逾一成，同比降幅收窄至两成。上周 48 城新房销售面积环比增长 15%，同比降幅收窄至-23%（上上周-35%）；11 月前三周周均销售较 10 月后三周（排除十一假期）下降 19%，累计同比下降 23%（10 月-24%，9 月-17%）。

上周重点城市推盘环比降一成，去化率边际上行。上周 10 个重点城市新推房源环比下降 13%至 7011 套，去化率上行至 73%（上上周 52%）；11 月前三周周均推盘较 10 月增长 34%，去化率上行至 54%（10 月 47%）。

上周 300 城宅地成交量同比增约三成。上周长沙完成三轮集中土拍，推出 22 宗地块中成交 21 宗且均为底价，成交建面和金额较二轮下降 27%和 49%。上周 300 城宅地成交建面和金额同比增长 32%和 30%，溢价率与流拍率分别上行 2ppt 和 5ppt 至 4%与 10%；11 月前三周 300 城宅地

成交建面和金额累计同比增长 43%和 21%，溢价率和流拍率分别为 2%和 13%。

11 月房贷利率环比持平略降，18 城首套利率降至 4%以下。11 月 5 年期 LPR 较 10 月持平为 4.30%；11 月全国百城首套房贷主流利率较 10 月下行 3BP 至 4.09% (较 5 年期 LPR 扣点 21BP)，其中 18 城首套利率降至 4%以下，含一线城市在内的 10 城高于 4.1%，二套房贷主流利率较 10 月持平为 4.91%(较 5 年期 LPR 加点 61BP)，放款周期环比持平为 26 天。

估值与建议

受各地疫情影响，11 月前三周新房销售表现为阶段性承压；往前看，我们预计伴随行业需求端政策进一步发力，销售或有望逐步筑底并缓慢回升。

同时，近期供给端政策积极推进缓解了此前投资者对于企业信用风险的担忧，带动市场情绪和预期明显修复。短期看，地产及物业板块风险收益走好，投资收益确定性提升；中长期我们继续看好财务稳健、土储优质、拿地回报的好好到房企在供给侧出清和行业规模化过程中的受益逻辑

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_49152

