



房地产及物管行业 22 年第 47 周周报：基本面仍疲弱 供需政 策环境持续改善



核心观点:

本周政策情况：央行再宣降准，西安限购放松。中央层面，央行拟向商行提供 2000 亿元免息再贷款用以支持“保交楼”，并宣布将于 12 月 5 日下调存款准备金率 0.25pct；国常会指出，激励商行新发放保交楼贷款，促进房地产市场健康发展。地方层面，本周地方改善政策以公积金放松为主，西安放松限购，赤峰、成都、攀枝花等地公积金放松。

本周基本面情况：新房成交环比回升，推盘表现边际改善。根据房管局及克而瑞数据，本周 41 城新房成交面积环比上升 21.8%，同比下降 31.2%，11 月前 24 天 41 城新房成交面积同比下降 32.5%，降幅环比 10 月扩大 12.5pct；本周 12 城二手房单周成交环比下降 5.6%，11 月前 24 天同比增长 8.5%，增幅环比 10 月收窄 16.3pct。推盘方面，11 城单周推盘面积环比上升 77.9%，11 月前 24 天推盘面积环比上升 114.3%，同比下降 34.0%，推盘情况边际改善。

本周土地情况：土地成交略有回暖，深圳、郑州完成两集中土拍。22 年第 47 周商住土地成交面积环比上升 59.9%，出让金环比上升 10.8%，溢价率 2.3%，环比上升 0.1pct。22 年前 47 周商住土地成交面积同比下降 33.5%，出让金同比下降 33.6%，溢价率 3.4%。两集中方面，本周郑州三批次共推出 23 宗，流拍 3 宗，底价成交 20 宗，总地价 115 亿元，无龙头房企参与竞买；深圳四批次共推出 7 宗，流拍 1 宗，成交 6 宗，总地价 97 亿元，深圳地铁集团、中海、华润置地、华侨城分别竞得一宗地块；

重庆披露三批次供地计划，福州、天津、成都、合肥、青岛披露四批次供地计划，武汉、南京披露五批次供地计划。

开发板块观点：基本面仍疲弱，供需政策环境持续改善。本周成交仍维持相对低位，政策环境持续改善。中央层面，央行下调存款准备金 25bp，六大行与 17 家房企签订战略合作协议，“第二支箭”持续推进，万科、金地拟报送储架式注册发行计划 280 亿、150 亿；地方层面，西安放松非本市户籍家庭购房条件，南京六合给与购房补贴。国常会上强调落实因城施策支持刚性和改善性住房需求政策，指导地方加强政策宣传解读，供需两端政策及舆论环境转变将助推行业安全性及市场信心提升，建议关注板块及强信用房企价值重估的投资机会。

本周物业观点：地产利好政策带动下继续反弹。本周恒生指数下跌 2.3%，在地产利好政策的带动下，物业板块平均上涨 1.4%，其央企龙头上涨 4.7%，民企龙头上涨 8.0%，物业板块整体动态 PE 上涨至 10.9x，处于 19 年以来 9.4%分位。

风险提示。基本面不及预期，包括行业政策面改善力度不及预期；融

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_49401

