



# 不动产与空间服务周报#321: 12 月以来新房销售环比基本 走平



## 行业近况

上周样本城市新房销售环比持平略降 1%，同比下降 25%（上上周-26%）。上周重点城市推盘环比下降 38%，去化率上行至 63%（上上周 49%）。上周上海完成第四轮集中土拍，6 宗地块全部成交，其中 2 宗地块触达限价；上周 300 城宅地成交建面与金额分别同比增长 19%和下降 4%。11 月新增居民中长期贷款为 2103 亿元（10 月 332 亿元），同比下降 64%（10 月-92%）。

## 评论

上周新房销售面积环比持平，同比降约三成。上周 45 城新房销售面积环比持平略降 1%（上上周 6%），同比下降 25%（上上周-26%，11 月-25%）；12 月前两周周均新房销售面积较 11 月略增 6%，累计同比下降 25%。

上周重点城市推盘环比降四成，去化率边际上行。上周 10 个重点城市推盘量环比下降 38%至 5639 套，去化率边际上行至 63%（上上周 49%）；12 月前两周周均推盘较 11 月增长 12%，平均去化率基本持平为 54%（11 月 53%）。

上周 300 城宅地成交建面同比增两成，金额同比略降。上周上海完成第四轮集中土拍，推出 6 宗土地全部成交，其中 2 宗地块触发一次性报价。上周 300 城宅地成交建面与金额分别同比增长 19%和下降 4%，溢价率较

上上周持平为 2%，流拍率上行至 10%（上上周 7%）；12 月前两周 300 城宅地成交建面和金额累计同比下降 15%和 8%，溢价率和流拍率分别为 2%和 9%。

11 月新增居民中长期贷款同比降逾六成。11 月新增居民中长期贷款为 2103 亿元(10 月 332 亿元), 同比下降 64%(10 月-92%, 9 月-26%), 占同期新增人民币贷款 17% (10 月 5%, 9 月 14%); 1-11 月累计新增居民中长期贷款同比下降 55%，占同期新增人民币贷款 13%。

### 估值与建议

11 月以来新房销售基本走平, 同比跌幅维持在两到三成之间; 往前看, 我们预计伴随行业需求端政策和其他宏观政策进一步发力, 销售或有望缓慢修复。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、拿地积极的均好型房企在供给侧出清和行业格局优化过程中的受益逻辑。推荐标的: A 股-长短皆宜的均好型标的: 保利、招商蛇口、华发、

**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\\_50145](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50145)

