



**深度*行业*房地产行业第 49 周周报(12月3日-12月9日): 需求端
放松逐步推进 REITS 试点范围有
望扩大至商业地产**



本周新房成交环比下降，同比降幅缩小；二手房成交环比上升，同比增速提升。土地市场环比量价齐升，溢价率同比下降环比上升。

核心观点

本周新房成交环比下降，同比降幅缩小；二手房成交环比上升，同比增速提升。43城新房成交面积329.0万平，环比下降2.5%，同比下降25.3%，同比降幅较上周缩小了8.5个百分点；一、二、三线城市环比增速分别为-5.5%、7.8%、-24.2%，同比增速分别为-1.2%、-16.2%、1.6%，一、二线城市同比降幅缩小了25.9、21.6个百分点，三线城市同比增幅缩小了48.7个百分点。15城二手房成交面积129.4万平，环比上升7.8%，同比上升8.3%，同比增速较上周上升了2.6个百分点；一、二、三线城市环比增速分别为-2.9%、15.5%、-22.7%，同比增速分别为-32.9%、21.3%、82.9%，一线城市同比增速上升了3.2个百分点，二、三线城市同比增速下降了3.1、73.5个百分点。

新房库存面积环比上升，去化周期同比上升环比下降。14城新房库存面积为1.06亿平，环比上升0.4%，同比上升2.4%，去化周期为13.9个月，环比下降0.2个月，同比上升2.4个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为0.9%、0.4%、0.9%；去化周期分别为11.7、11.8、14.1个月，一线城市环比上升0.1个月，二、三线城市环比下降0.6、0.2个月。

土地市场环比量价齐升，同比量升价跌，溢价率同比下降环比上升。

百城土地成交建面4843万平，环比上升35.0%，同比上升22.5%；成交

土地总价 1235 亿元, 环比上升 114.4%, 同比下降 9.3%; 楼面均价 2550 元/平, 环比上升 58.8%, 同比下降 26.0%; 溢价率 1.92%, 环比上升 33.3%, 同比下降 27.5%。

本周房企国内债券发行规模同环比上升。房地产行业国内债券总发行量为 141.1 亿元, 同比上升 36.6%, 环比上升 42.4%; 净融资额为 96.7 亿元。其中国企国内债券总发行量为 83.3 亿元, 同比下降 1.5%, 环比上升 60.0%; 净融资额为 57.6 亿元。民企国内债券总发行量为 57.8 亿元, 总偿还量为 18.7 亿元, 同比下降 50.7%; 净融资额为 39.1 亿元。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为 2.8%, 较上周下降 0.7 个百分点; 相对沪深 300 收益为-0.5%, 较上周下降 1.5 个百分点。房地产板块 PE 为 14.42X, 较上周上升 0.39X。

北上资金对食品饮料、家用电器和医药生物加仓金额较大, 分别为 64.92、29.32 和 25.32 亿元。对房地产的持股占比上升 0.11% (上周上升 0.05%), 净买入 19.19 亿元 (上周净买入-0.94 亿元)。

云报告

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_50149

