



房地产行业 2022 年 11 月报： 基本面持续底部震荡 政策力 度进一步加大可期



11月融资端限制全打开，预示着政策转向实质性宽松。中央经济工作会议定调积极，后续需求端发力可期。11月地产融资“三支箭”的先后出台标志着政策转向实质性宽松，是本轮地产放松最为实质的政策，意味着降杠杆调控融资限制的打开，同时意味着行业供给侧出清基本完成。12月中央经济工作会议中对明年地产政策定调积极，且重点放在了需求提振上。将“支持住房改善”放在了扩大内需的首位，同时提及“因城施策支持刚性和改善性住房需求”，后续需求端出台强力政策的预期增强。

低基数下销售再度下探，房价跌幅有所收窄。1-11月商品房销售面积同比为-23.3%。11月国内疫情反复直接影响到销售表现。此外，政策主要在供给端提振，难以直接影响销售，市场观望情绪仍然较重。目前疫情限制虽已放开，但感染人数不断攀升，因此对近期的商品房销售和经济恢复情况产生较大影响，12月受疫情影响销售也难以恢复。市场回暖仍需关注明年出台的需求端提振政策以及疫情过后经济的恢复情况。房价方面，11月新房房价跌幅收窄，主要受到开发商不再大力降价促销影响。

11月全国土地成交单月同比重回负值，土地市场热度仍然不高。11月全国土地成交面积、出让金单月同比分别为-8.7%、-10.6%，受集中供地节奏影响11月全国土地成交单月同比重回负值。土地市场热度不高，整体跌幅仍然较大。1-11月全国土地成交建面、出让金累计同比分别为-28.1%、-31.6%。此外，11月土地溢价率指标小幅回升至2.9%，仍处于低位波动状态。

新开工进一步下探，开发投资降幅持续扩大。11月新开工面积同比为-50.8%，11月开工水平为2022年最差表现，同时也是2009年7月以来的最差表现；11月竣工同比再次回落。11月单月竣工面积同比为-20.2%。疫情发散背景下，“保交楼”推进趋缓；开发投资额方面，11月单月全国房地产开发投资额同比-19.9%，1-11月全国房地产开发投资额同比-9.8%。一方面由于销售低迷、疫情发散，建安投资支撑减弱；另一方面拿地低迷下土地投资也对开发投资造成拖累。近期融资政策频出，但见效仍需时日，房企到位资金持续承压，仍然较难拉动投资。融资资金到位后房企要优先恢复正常运转，再拿地投资，投资恢复仍待时日。

关键词：疫情

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_50683

