

## 内房行业看法更新

### 中央政府

- 1) 交易商协会表示，将会继续推进及扩大民营企业债券融资支持工具（文件称之为第二支箭）的支持，当中包括房地产企业在内的民营企业发债融资。
  - ➔ 以上预料可以支持约2500亿元人民币民营企业债券融资，强调后续或会加码。
  
- 2) 中国证监会、国资委联合发布《关于支持中央企业发行科技创新公司债券的通知》，并公布将会通过优化市场服务运行机制、监管考核标准、融资决策程序等方式，举力支持中央企业发行科技创新公司债券募集资金。
  - ➔ 将积极支持中央企业开展数据中心、工业互联网、人工智能等新型基础设施领域REITs试点。
  - ➔ 鼓励中央企业增加研发投入，将募集资金通过权益出资、供应链金融、园区孵化等方式带动中小企业创新发展。
  - ➔ 增强证监会与国资委在规范与服务中央企业科创融资等方面的政策协同，形成引导金融资源向科技创新领域聚集的合力。
  
- 3) 发改委表示，将会进一步完善政策环境，加大力度支持民间投资发展。
  - ➔ 从6个方面出台了合共21项的措施，明确表示了重大项目和政府投资的带动，然后延伸出支持民间投资参与102项重大工程等项目建设，包括参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点等。
  
- 4) 建设银行举行了住房租赁基金成立发布暨合作签约仪式，宣布建信住房租赁基金及建信住房租赁私某基金管理成立。同时表示将与北京、重庆、湖北、成都、南京、广州、佛山等地签署基金意向协议和首批十余个项目收购协议。其中，建信住房租赁基金募集规模为300亿元。有关基金投资项目成熟后，可以通过房地产投资信托基金REITs发行或国家政策许可的市场化转让方式退出。

图片：重庆市



## 地方政府

### 1. 杭州：

- 对于在杭州市无住房但曾经有住房按揭贷款记录并已经结清的居民及家庭，可以再次购买(第二间)自住房，最低首付比例为40%，可按首套房贷政策执行。

### 2. 宁波：

优化升级人才购房或补贴申领政策

- 限售规定放宽，取消补贴后五年限售要求。对于合伙买房，新政策不再限制申请人持有的最低产权比例，而是按产权比例分配购房补贴。

### 3. 郑州：

- 多家银行对企业和个人住房按揭出现延期还本付息政策，以上政策加强了对小企业及社会民生在金融财政上支持，以保就业。

### 4. 成都：

- 专业或高学历人才可不受户籍、社保缴纳时间和住房限购区域的限制购房（所购住房限售5年），其购买商品住房时可看为无房居民家庭参与商品住房申购。

### 5. 河南：

- 数据显示，截至10月末，全省银行机构对开发贷实施延期展期314.1亿元，对问题楼盘和保交楼项目提供配套融资已批262亿元、已投放151.5亿元。

一线城市开始见放松信号。事实上，今年以来地方政府因城施策政策持续公布，近日更由第三线及第四线城市逐步向核心城市传导。

- 10月上海放松临港购房条件，特定非户籍人士社保一年可购房，11月更取消通州两地双限购限制，需要留意后续政策推出（从首付比例认定、限购范围调整等）。

## 销售面

新房成交量同比持续下滑，但是二手房同比则见增长

- 根据房管局数据显示，2022年第45周，全国64城商品住宅成交面积280万平米，同比下降42%，环比下降27%；累计数据而言，年初至今64城成交面积达18083万平米，累计同比下降33%。
- 2022年第45周，全国23城二手房成交面积为136万平米，同比增速46%，前值56%；年初至今累计成交面积5689万平米，同比增速15%，前值16%。

## 投资面

2022年第45周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积5443万平方米，成交土地规划建筑面积4002万平方米，同比增加49%，成交溢价率为5.4%。

→ 其中，一线城市成交土地规划建筑面积65万平方米，同比增加9倍；二线城市成交土地规划建筑面积1152万平方米，同比增加30%；三线城市成交土地规划建筑面积2785万平方米，同比增加56%。

## 融资面

2022年第45周，信用债发行51.1亿元，同比减少44%，环比增加3%，平均加权利率3.74%，环比增加28点子，国内信用债发行同比减少。

整体而言，一线及二线核心城市供不应求或持续，成交应会维持在高位水平，相反大多数非核心城市的销售仍难以有明显的起色，因此成交分化格局短期难扭转。

## 总结

以上数据反映1月至9月统计局商品房销售面积累计同比降幅略见收窄，但整体市场长远而言仍属疲软，房地产企业到位资金（房企实际可用于房地产开发的各种货币资金及来源渠道）依旧偏弱，后续行业拿地及新开工面积预计继续有压力。

10月的新房成交同比仍处于下降趋势，但二手房市场同比持续增长率已率先企稳回暖，现阶段各城市的土地拍卖成交主要仍以低溢价及国央企拿地，政府未来大概率根据恢复情况调整政策组合。

从基本面来看，即使后续市场表现依然边际向下，不过下行的空间有限。虽然部分城市的成交热度下降，但受供应量大减的因素影响，有关城市的整体销售情况依然维持高位。优质房企（信用情况及资金链充裕的公司）如**华润置地(1109.HK)**可继续关注。