

內房行業看法更新

中央政府

- 1) 交易商協會表示，將會繼續推進及擴大民營企業債券融資支援工具（文件稱之為第二支箭）的支持，當中包括房地產企業在內的民營企業發債融資。
 - ➔ 以上預料可以支援約2500億元人民幣民營企業債券融資，強調後續或會加碼。
- 2) 中國證監會、國資委聯合發佈《關於支援中央企業發行科技創新公司債券的通知》，並公布將會通過優化市場服務運行機制、監管考核標準、融資決策程式等方式，舉力支持中央企業發行科技創新公司債券募集資金。
 - ➔ 將積極支持中央企業開展資料中心、工業互聯網、人工智慧等新型基礎設施領域REITs試點。
 - ➔ 鼓勵中央企業增加研發投入，將募集資金通過權益出資、供應鏈金融、園區孵化等方式帶動中小企業創新發展。
 - ➔ 增強證監會與國資委在規範與服務中央企業科創融資等方面的政策協同，形成引導金融資源向科技創新領域聚集的合力。
- 3) 發改委表示，將會進一步完善政策環境，加大力度支持民間投資發展。
 - ➔ 從6個方面出台了合共21項的措施，明確表示了重大專案和政府投資的帶動，然後延伸出支持民間投資參與102項重大工程等專案建設，包括參與基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)試點等。
- 4) 建設銀行舉行了住房租賃基金成立發佈暨合作簽約儀式，宣佈建信住房租賃基金及建信住房租賃私某基金管理成立。同時表示將與北京、重慶、湖北、成都、南京、廣州、佛山等地簽署基金意向協定和首批十餘個專案收購協議。其中，建信住房租賃基金募集規模為300億元。有關基金投資專案成熟後，可以通過房地產投資信託基金REITs發行或國家政策許可的市場化轉讓方式退出。

圖片：重慶市



地方政府

1. 杭州：
 - 對於在杭州市無住房但曾經有住房按揭貸款記錄並已經結清的居民及家庭，可以再次購買(第二間)自住房，最低首付比例為40%，可按首套房貸政策執行。
2. 寧波：

優化升級人才購房或補貼申領政策

 - 限售規定放寬，取消補貼後五年限售要求。對於合夥買房，新政策不再限制申請人持有的最低產權比例，而是按產權比例分配購房補貼。
3. 鄭州：
 - 多家銀行對企業和個人住房按揭出現延期還本付息政策，以上政策加強了對小企業及社會民生在金融財政上支持，以保就業。
4. 成都：
 - 專業或高學歷人才可不受戶籍、社保繳納時間和住房限購區域的限制購房（所購住房限售5年），其購買商品住房時可看為無房居民家庭參與商品住房申購。
5. 河南：
 - 數據顯示，截至10月末，全省銀行機構對開發貸實施延期展期314.1億元，對問題樓盤和保交樓項目提供配套融資已批262億元、已投放151.5億元。

一線城市開始見放鬆信號。事實上，今年以來地方政府因城施策政策持續公布，近日更由第三線及第四線城市逐步向核心城市傳導。

- 10月上海放鬆臨港購房條件，特定非戶籍人士社保一年可購房，11月更取消通州兩地雙限購限制，需要留意後續政策推出（從首付比例認定、限購範圍調整等）。

銷售面

新房成交量同比持續下滑，但是二手房同比則見增長

- 根據房管局數據顯示，2022年第45周，全國64城商品住宅成交面積280萬平米，同比下降42%，環比下降27%；累計數據而言，年初至今64城成交面積達18083萬平米，累計同比下降33%。
- 2022年第45周，全國23城二手房成交面積為136萬平米，同比增速46%，前值56%；年初至今累計成交面積5689萬平米，同比增速15%，前值16%。

投資面

2022年第45周，全國100大中城市推出土地規劃建築面積5443萬平方米，成交土地規劃建築面積4002萬平方米，同比增加49%，成交溢價率為5.4%。

→ 其中，一線城市成交土地規劃建築面積65萬平方米，同比增加9倍；二線城市成交土地規劃建築面積1152萬平方米，同比增加30%；三線城市成交土地規劃建築面積2785萬平方米，同比增加56%。

融資面

2022年第45周，信用債發行51.1億元，同比減少44%，環比增加3%，平均加權利率3.74%，環比增加28點子，國內信用債發行同比減少。

整體而言，一線及二線核心城市供不應求或持續，成交應會維持在高位水平，相反大多數非核心城市的銷售仍難以有明顯的起色，因此成交分化格局短期難扭轉。

總結

以上數據反映1月至9月統計局商品房銷售面積累計同比降幅略見收窄，但整體市場長遠而言仍屬疲軟，房地產企業到位資金（房企實際可用於房地產開發的各種貨幣資金及來源渠道）依舊偏弱，後續行業拿地及新開工面積預計繼續有壓力。

10月的新房成交同比仍處於下降趨勢，但二手房市場同比持續增長率已率先企穩回暖，現階段各城市的土地拍賣成交主要仍以低溢價及國央企拿地，政府未來大概率根據恢復情況調整政策組合。

從基本面來看，即使後續市場表現依然邊際向下，不過下行的空間有限。雖然部分城市的成交熱度下降，但受供應量大減的因素影響，有關城市的整體銷售情況依然維持高位。優質房企（信用情況及資金鏈充裕的公司）如**華潤置地(1109.HK)**可續關注。