

11月25日，央行全面降准，释放了加大对实体经济支持力度的信号。事实上，11月以来，各大银行积极落实央行、银保监会等部门一系列支持政策和“金融16条”支持房地产的具体举措。

碧桂园、龙湖等优质房企率先受益，融资渠道保持畅通。24日，龙头房企碧桂园与工商银行、中国银行、邮储银行等三家银行签署战略合作协议，总共获得超1500亿元综合授信支持，其经营稳健和良好的财务基本面受到监管部门和金融机构认可。



在投资方面，碧桂园在各能级市场的均衡布局，有效对冲了局部地区疫情对销售的阶段性影响，同时丰富的可售资源可以应势快速调整推盘节奏、保证供货需求。截至2022年6月30日，碧桂园现有权益可售资源中，75%位于长三角、珠三角、环渤海、长江中游、成渝等五大都市圈，契合国家重大区域发展战略和人口流动趋势。

还有，如龙湖集团，一系列指标均在行业的较高水准，而作为房企生命线的“三道红线”，龙湖集团也已连续六年保持绿档。近期龙湖集团与六大国有银行签署战略合作协议；美的置业也获四家国有大行授信支持，过往的稳健经营和财务表现，得到了监管机构及主流银行的认可和信赖。

申万宏源、中银国际、浙商证券等多家机构维持房地产板块“看好”评级，短期推荐受益于信用修复的民营优质房企包括碧桂园等多家房企。

机构预计市场稳健回升

除了供给端的信贷支持，在需求端，房地产行业也迎来利好。11月25日，中国人民

银行称，决定于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。此次降准共计释放长期资金约5000亿元人民币。

在此背景下，作为房贷利率“锚”的5年期以上LPR(贷款市场报价利率)回调的可能性增大，即房贷利率下限有望再迎普降。当前绝大部分城市首套、二套房贷利率都在政策下限的水平上。据贝壳研究院统计，截至11月18日，已有18城首套房贷主流利率降至4%以下。

综合以上，中金公司研报认为，短期内有助于提振信心和改善预期，中长期维度上也可合力带动销售、投资等基本面指标逐步企稳。预计房地产行业2023年基本面指标将整体表现稳健，全国商品房销售面积和金额或同比增长2%和5%。

为了更快提振购房者信心，越来越多的房企在积极重塑交付力。以碧桂园为例，2022年1-9月，碧桂园已在30个省、267座城市、910个区县，累计合同交付共45万套房屋，交付面积为5300万 \square 。根据国家统计局数据，碧桂园前三季度交付面积约占全国18%，大体上相当于全国每交付5套房，就有约1套是碧桂园的。今年第四季度，碧桂园预计还将交付约28万套房屋。

此外，还有美的置业对交付也十分重视，前10月累计交付超5万套；上半年万科实现11.5万套住宅的平稳交付，其中35%的项目“交房即交证”；2022年保利发展交付体量创历史新高，覆盖24个省市68个城市，均按合约按时保质交付。“交付力”已然成为检验、甄别房企硬实力的试金石，向市场传递信心。

南都·湾财社记者 王艳玲