

2022年1-4月房地产开发与销售数据点评

——房地产市场大幅下滑，央行调降房贷利率

沈嘉婕

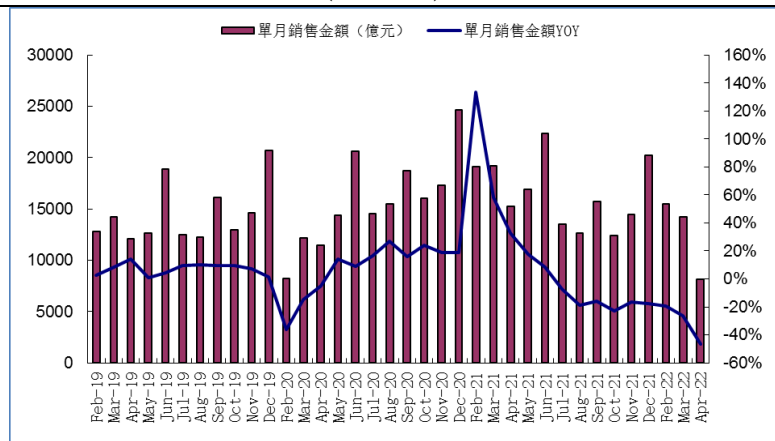
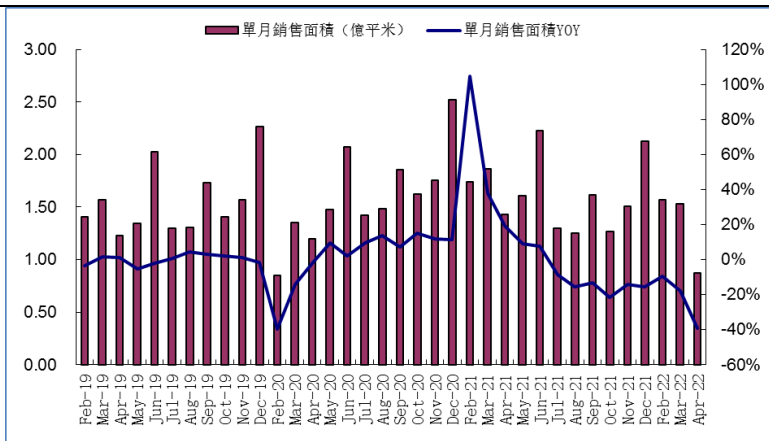
H70455@capital.com.tw

房地产销售创疫情以来单月最大降幅

4月全国房地产销售面积0.87亿平方米，YOY-39.0%；销售金额为8134亿元，YOY-46.6%，本月销售降幅显著扩大，销售金额创疫情以来单月最大降幅。4月份销售均价为9325.84元/平方米，MOM+0.79%，YOY-12.45%。1-4月，累计销售面积为3.98亿平方米，YOY-20.9%；销售金额为37789亿元，YOY-29.5%；销售面积和销售金额的同比降幅较1-3月分别扩大了7.1和6.8个百分点。1-4月销售均价为9502元/平方米，YOY-10.8%。4月份因上海疫情封城、多个城市有散发的疫情，迭加房企暴雷仍在持续发生，房地产市场需求进一步下降。

图1：单月销售面积及增速（亿平米、%）

图2：单月销售金额及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

数据源：国家统计局，群益证券整理

房地产投资累计增速转负，到位资金降幅扩大

4月房地产投资金额为1.14万亿元，YOY-10.1%，跌幅较3月份扩大7.7个百分点，连续2个月同比下滑。1-4月累计房地产投资为3.92万亿元，YOY-2.7%，累计增速较1-3月下降3.4个百分点，累计同比增速自2020年初后首次出现负增长。

4月土地购置面积为0.04亿平方米，YOY-57.3%；土地成交价款为283亿元，YOY-28.2%。1-4月累计土地购置面积和土地成交价款分别为0.1766亿平方米和955亿元，YOY分别为-46.5%和-20.6%。由于销售情况不佳，目前房企拿地仍比较谨慎。

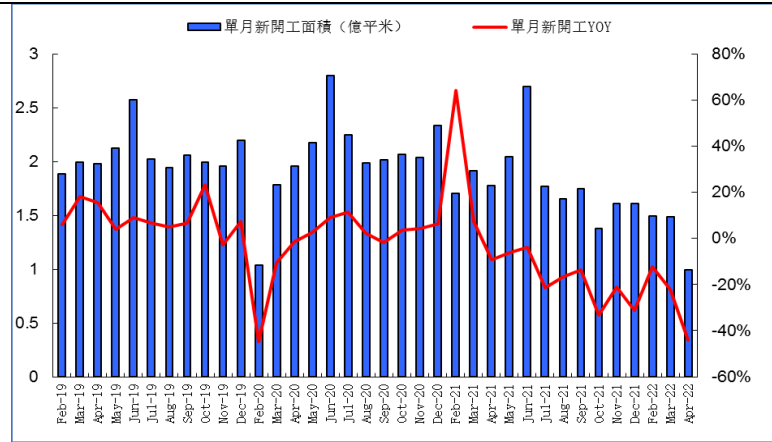
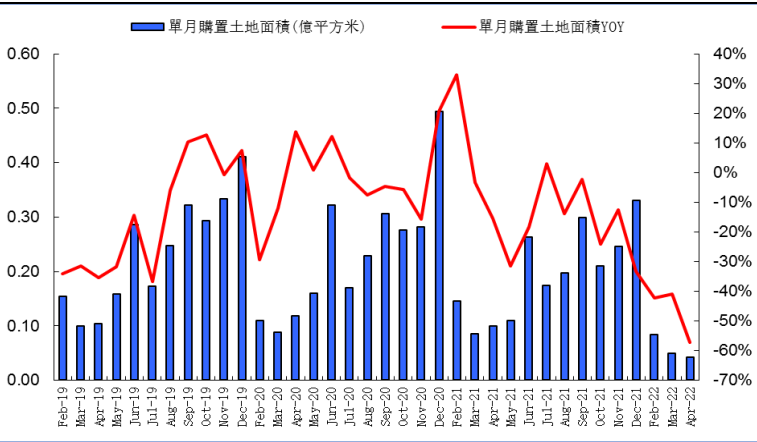
4月新开工面积为0.99亿平方米，YOY-44.2%，同比大幅下滑；1-4月累计新开工面积为3.97亿平方米，YOY-26.3%，降幅较1-3月扩大8.8个百分点。由于前两年拿地量逐步下降，预计今年新开工资料将负增长。3月竣工面积0.3亿平方米，YOY-14.2%，1-4月累计竣工面积为2亿平方米，YOY-11.9%。我们认为疫情对房地产竣工造成了一定影响，在保交楼的压力下，预计全年竣工量将正增长。

4月房企到位资金1.04万亿元，YOY-35.5%，同比降幅较3月份扩大12.5个百分点。个人按揭贷款到位资金1668亿元，YOY-42.4%；定金和预收款3105亿元，YOY-53%，反映出近期房地产销售疲弱。房企自筹资金3876亿元，YOY-6.7%；

国内贷款 1312 亿元，YOY-27.95%，跌幅较 3 月份收窄 1.79 个百分点。

图 3：单月购置土地面积及增速(亿元、%)

图 4：单月新开工面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

数据源：国家统计局，群益证券整理

4 月份房地产市场各项资料大幅下滑，显示出市场目前面临巨大的压力，在这样的背景下，5 月 15 日央行将首套房贷的利率下限全面调降 20 个基点，意在托底房地产市场，具有积极的信号意义，房地产政策放松的趋势进一步明确。我们认为后续各地将出台更多的措施，比如降息、放宽预售条件和放宽监管资金条件等，并且将有更多的高能级城市对限售、限购，及首付比例等政策进行调整。目前政策面持续好转，但是房企大量债务到期在即，加上疫情扰动，房企暴雷隐患犹存，行业仍需时间来出清风险，重建信心。我们预计全年房地产投资和销售增长承压。目前行业兼并整合过程加速进行，我们认为资金实力和精细化管理能力强的龙头企业有望继续提高市占率。万科 A(000002.SZ)、保利地产(600048.SH)等龙头个股目前估值来到低位，可择机布局。

表：房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元

	4 月	MOM	YOY	1-4 月	YOY	1-4 月增速较 1-3 月变动
投资金额	11389	-14.15%	-10.07%	39154	-2.70%	下降 3.4 个百分点
新开工面积	0.99	-33.42%	-44.19%	3.9739	-26.30%	降幅扩大 8.8 个百分点
销售面积	0.87	-43.15%	-39.00%	3.9768	-20.90%	降幅扩大 7.1 个百分点
销售金额	8134	-42.70%	-46.60%	37789	-29.50%	降幅扩大 6.8 个百分点

数据源：国家统计局，群益证券整理

此份报告由群益证券(香港)有限公司编写，群益证券(香港)有限公司的投资和由群益证券(香港)有限公司提供的投资服务，不是个人客户而设。此份报告不能复制或再分发或印刷报告之全部或部份内容以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信用以编写此份报告之资料可靠，但此报告之资料没有被独立核实审计。群益证券(香港)有限公司，不在此报告之准确性及完整性作任何保证，或代表或作出任何书面保证，而且不会对此报告之准确性及完整性负任何责任或义务。群益证券(香港)有限公司，及其分公司及其联营公司或许在阁下收到此份报告前使用或根据此份报告之资料或研究推荐作出任何行动。群益证券(香港)有限公司及其任何一位董事或其代表或雇员不会对使用此份报告后招致之任何损失负任何责任。此份报告内容之数据和意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证券持意见或立场，或会买入，沽出或提供销售或出价此份报告内描述之证券。群益证券(香港)有限公司及其分公司及其联营公司可能以其户口，或代他人之户口买卖此份报告内描述之证券。此份报告，不是用作推销或促使客人交易此报告内所提及之证券。