

## 2022 年 1-9 月房地产开发与销售资料点评

——销售和投资单月降幅收窄，房住不炒仍是主基调

沈嘉婕

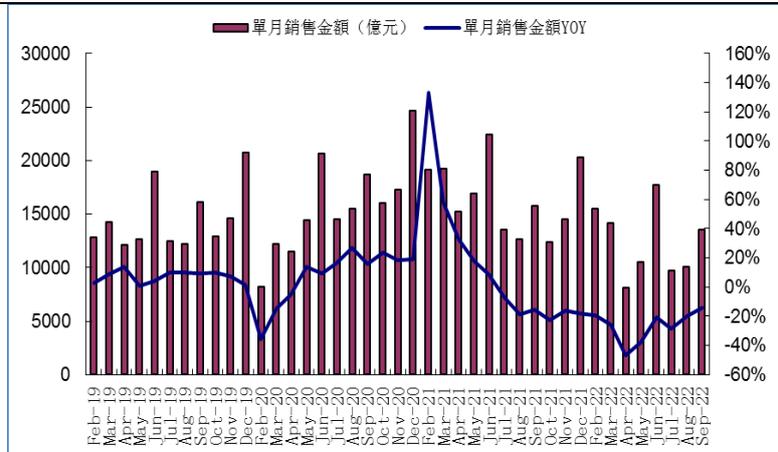
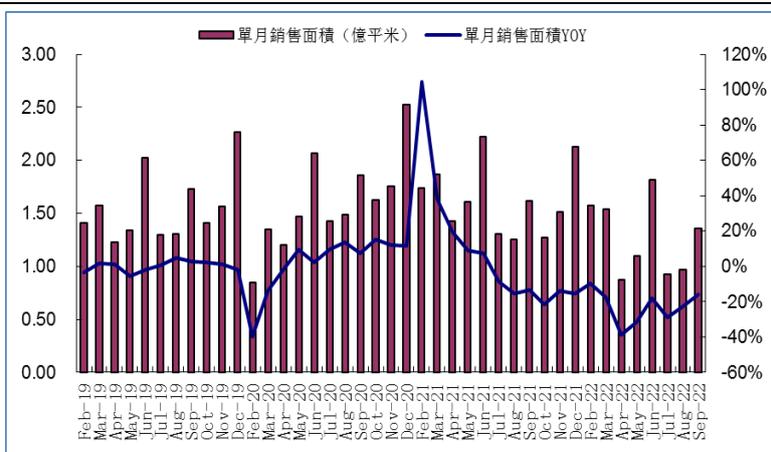
H70455@capital.com.tw

房地产销售降幅收窄，央行放宽首套房利率下限

9月全国房地产销售面积1.35亿平方米，MOM+39.33%，YOY-16.2%；销售金额为13510亿元，MOM+33.67%，YOY-14.2%。本月销售面积和销售金额环比明显增加，同比降幅较上月分别收窄6.4个百分点和5.7个百分点。9月份销售均价为9983.74元/平方米，MOM-4.06%，YOY+2.32%。1-9月全国房地产销售面积为10.14亿平方米，YOY-22.2%；销售金额为99380亿元，YOY-26.3%。1-9月累计销售均价为9798.66万元/平方米，YOY-5.26%。70个大中城市中，一手价格上涨的城市数量为15个，较8月减少4个，为今年以来以来的最低值；下跌城市数量为54个。由于房地产销售仍旧疲弱，中央在9月底已经定向放宽首套房商业贷款利率下限，目前多个城市的首套房贷款利率降至4%以下；此外，央行还发布了调降首套房公积金贷款利率、支持换房退税优惠等政策。

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、%)



资料来源：国家统计局，群益证券整理

资料来源：国家统计局，群益证券整理

房地产投资数据未见明显改善

9月房地产投资金额为1.275万亿元，YOY-12.1%，同比跌幅较8月小幅收窄1.69个百分点。1-9月房地产累计投资金额为10.36万亿元，YOY-8%，降幅继续扩大。根据克尔瑞统计，存在商票逾期现象的房企数量从8月的279家增至290家，房企流动性仍处于十分紧张的状态，债务违约风险犹存，因而房地产投资仍旧承压。

9月房企到位资金为1.35万亿元，YOY-21.3%，同比数据较上月基本持平。其中个人按揭贷款2154亿元，YOY-18.2%；定金和预收款4629亿元，YOY-18.68%。房企自筹资金4797亿元，YOY-25.5%；国内贷款1381亿元，

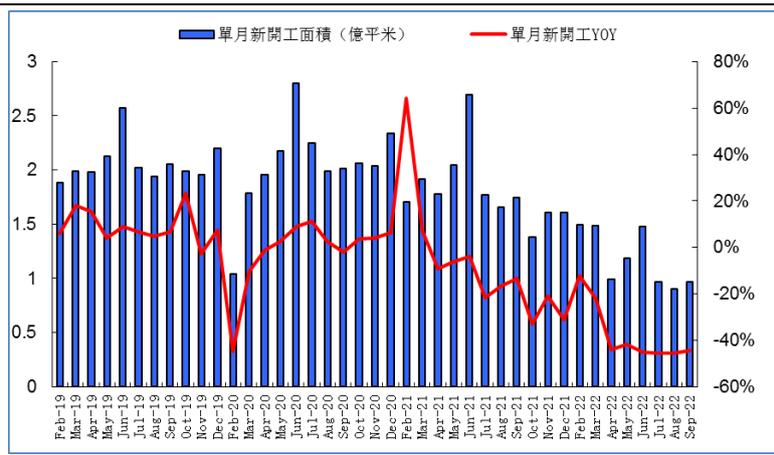
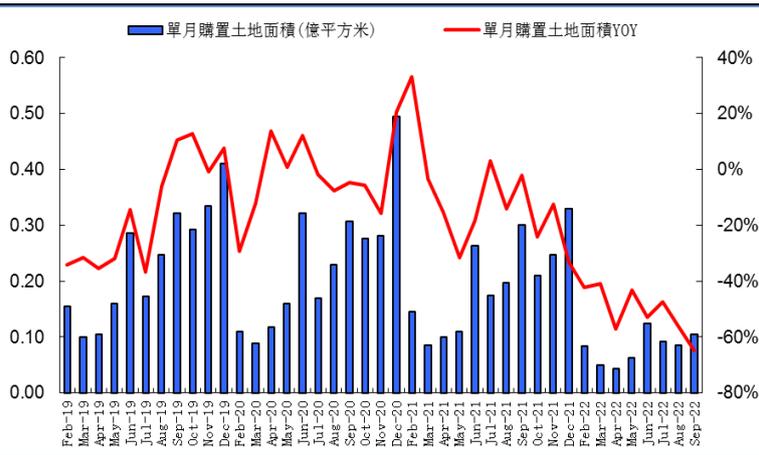
YOY-25.4%。

9月土地购置面积为1049万平方米，MOM+22.83%，YOY-65%；土地成交价款为1205亿元，MOM+33.7%，YOY-55.37%。1-9月累计土地购置面积为0.6449亿平方米，YOY-53%；累计土地成交价款为5024亿元，YOY-46.2%。

9月新开工面积为0.97亿平方米，YOY-44.4%。1-9月，累计新开工面积为9.48亿平方米，YOY-38%。本月竣工面积0.4亿平方米，YOY-5.99%，降幅扩大。1-9月累计竣工面积4.088亿平方米，YOY-19.9%。

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、%)



资料来源：国家统计局，群益证券整理

资料来源：国家统计局，群益证券整理

我们看到近期发布的房地产支持政策仍相对克制，二十大报告中也坚持了“房住不炒”的定位，表明中央对房地产行业仍秉持托而不举的态度，房地产市场的恢复进程预计将较为缓慢，预计全年投资和销售数据负增长。下半年和明年行业到期债务规模仍较大，房企暴雷隐患犹存。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，可择机布局低估值龙头万科A(000002.SZ)、保利地产(600048.SH)等。

表：房地产运行资料 单位亿元、亿平米、亿元

	9月	MOM	YOY	1-9月	YOY	1-9月增速较1-8月变动
投资金额	12750	12.36%	-13.81%	103559	-8.00%	跌幅扩大0.6个百分点
新开工面积	0.97	7.89%	-45.66%	9.4767	-38.00%	跌幅扩大0.8个百分点
销售面积	1.35	39.33%	-22.58%	10.1422	-22.20%	跌幅收窄0.8个百分点
销售金额	13510	33.67%	-19.89%	99380	-26.30%	跌幅收窄1.6个百分点

资料来源：国家统计局，群益证券整理

<sup>1</sup> 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)有限公司及其任何之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。此份报告内容之资料 and 意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证j@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j@。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。