

2022 年 1-11 月房地产开发与销售资料点评

——房地产销售降幅扩大，投资数据低迷

沈嘉婕

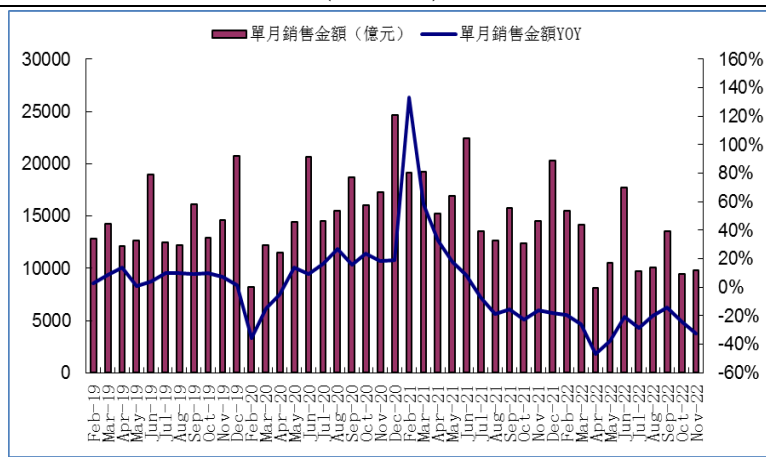
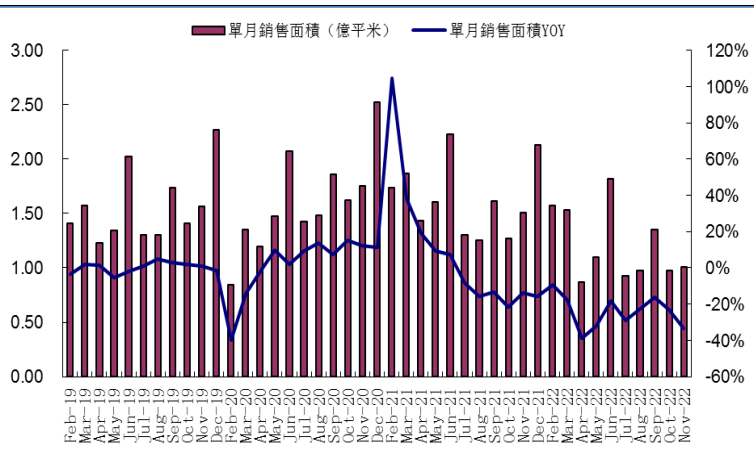
H70455@capital.com.tw

房地产销售跌幅扩大

11 月全国房地产销售面积 1.01 亿平方米，MOM+3.2%，YOY-33.3%；销售金额为 9816 亿元，MOM+3.85%，YOY-32.2%。本月销售面积和销售金额同比降幅较上月分别扩大 10.1 个百分点和 8.5 个百分点。11 月份销售均价为 9746.8 元/平方米，MOM+0.61%，YOY+1.56%。1-11 月全国房地产销售面积为 12.13 亿平方米，YOY-23.3%；销售金额为 118648 亿元，YOY-26.6%。1-11 月累计销售均价为 9785 万元/平方米，YOY-4.29%。70 个大中城市中，一手房价上涨的城市数量为 16 个，较 10 月增加 6 个，下半年来首次回升；下跌城市数量为 51 个。

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

房地产投资数据低迷

11 月房地产投资金额为 0.99 万亿元，YOY-19.9%，同比跌幅较 10 月扩大 3.88 个百分点，为本年来单月最大降幅。1-11 月房地产累计投资金额为 12.4 万亿元，YOY-9.8%，降幅继续扩大 1 个百分点。

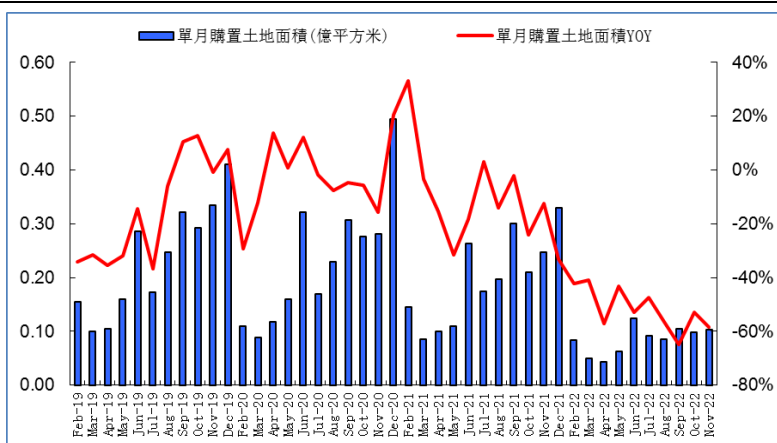
11 月房企到位资金为 1.08 万亿元，YOY-35.4%，同比数据较上月下降 9.4 个百分点，降幅明显扩大。其中个人按揭贷款 1720 亿元，YOY-41.8%；定金和预收款 3560 亿元，YOY-30.4%。房企自筹资金 4138 亿元，YOY-38.8%；国内贷款 1037 亿元，YOY-30.5%。

11 月土地购置面积为 1023 万平方米，MOM+4.1%，YOY-58.5%；土地成交价款为 1530 亿元，MOM+47.5%，YOY-50.8%。1-11 月累计土地购置面积为 0.846 亿平方米，YOY-53.8%；累计土地成交价款为 7591 亿元，YOY-47.7%。

11 月新开工面积为 0.791 亿平方米，YOY-50.8%。1-11 月，累计新开工面积为 11.16 亿平方米，YOY-38.9%。本月竣工面积 0.914 亿平方米，YOY-20.2%，降幅扩大。1-11 月累计竣工面积 5.57 亿平方米，YOY-19%。

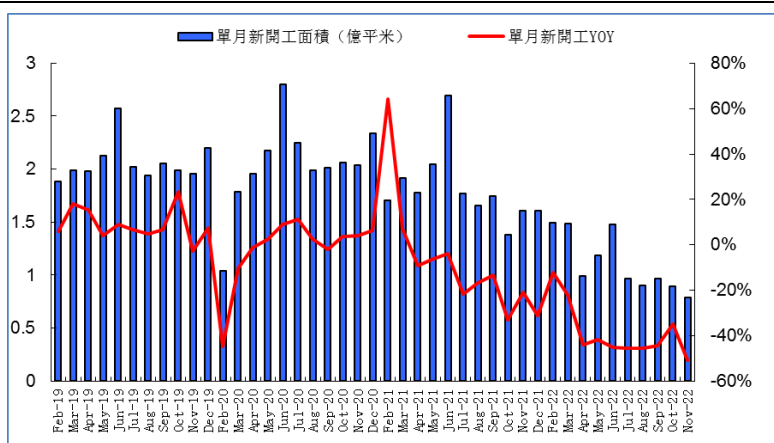
由于 11 月各项投资数据均出现大幅下滑，央行在一个月内“三箭齐发”，从支持房企发行增信债券、增加银行贷款规模和恢复涉房公司融资等多个方面对房企进行资金支持。

图 3：单月购置土地面积及增速(亿元、%)



资料来源：国家统计局，群益证券整理

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

央行发布多项金融支持政策，表明了中央积极托底的态度，能够缓和市场悲观情绪，有助于释放一部分刚性需求，防止市场过快下滑；但是由于当前快速扩散的国内疫情对房地产市场的扰动，房地产市场的恢复进程预计将较为缓慢。当前优质房企得到较多的融资支持，将拉开与其他房企的差距。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

	11 月	MOM	YOY	1-11 月	YOY	1-11 月增速较 1-10 月变动
投资金额	9918	-4.51%	-19.89%	123863	-9.80%	跌幅扩大 1 个百分点
新开工面积	0.79	-11.67%	-50.82%	11.1632	-38.90%	跌幅扩大 1.1 个百分点
销售面积	1.01	3.22%	-33.26%	12.125	-23.30%	跌幅扩大 1 个百分点
销售金额	9816	3.85%	-32.22%	118648	-26.60%	跌幅扩大 0.5 个百分点

资料来源：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。此份报告内容之资料及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。