

## 2022 年 1-12 月房地产开发与销售资料点评

——房地产销售和投资数据同比降幅收窄，融资支持政策初现成效

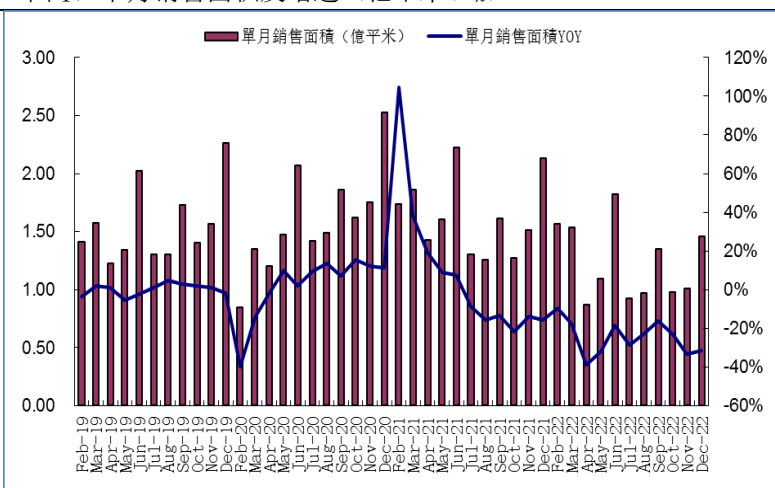
沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

### 房地产单月销售持续低迷

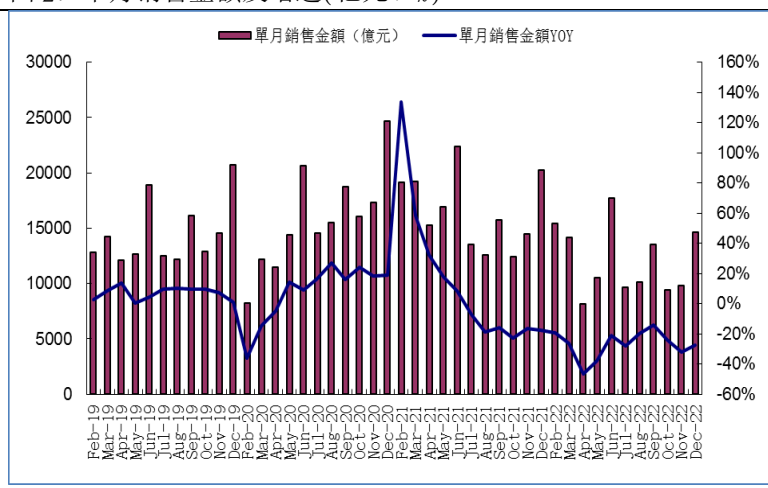
12 月全国房地产销售面积 1.46 亿平方米，MOM+44.8%，YOY-31.5%；销售金额为 14660 亿元，MOM+49.4%，YOY-27.7%。本月销售面积和销售金额同比降幅较上月分别收窄 1.7 个百分点和 4.6 个百分点。12 月份销售均价为 10050 元/平方米，MOM+3.1%，YOY+5.65%。1-12 月全国房地产销售面积为 13.58 亿平方米，YOY-24.3%；销售金额为 13.33 万亿元，YOY-26.7%。1-12 月累计销售均价为 9813.8 元/平方米，YOY-3.2%。70 个大中城市中，一手房价格上涨的城市数量为 15 个，较 11 月减少 1 个；下跌城市数量为 55 个，增加 4 个。受到疫情影响，房地产销售市场仍旧低迷。

图 1：单月销售面积及增速（亿平米、%）



资料来源：国家统计局，群益证券整理

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

### 房地产投资数据跌幅收窄

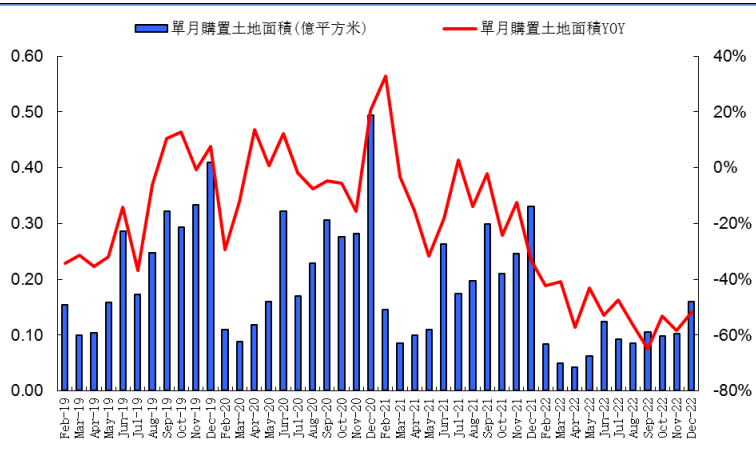
12 月房地产投资金额为 0.90 万亿元，YOY-12.2%，同比跌幅较 11 月收窄 7.68 个百分点。1-12 月房地产累计投资金额为 13.29 万亿元，YOY-10%，降幅继续扩大 0.2 个百分点。

12 月房企到位资金为 1.27 万亿元，YOY-28.7%，降幅较上月收窄 6.7 个百分点，融资支持政策初显成效，其中国内贷款、个人按揭贷款和外资同比降幅明显收窄。其中个人按揭贷款 1945 亿元，YOY-29.4%；定金和预收款 4688 亿元，YOY-30.96%。房企自筹资金 3946 亿元，YOY-34.8%；国内贷款 1565 亿元，YOY-5.5%；外资 12 亿元，YOY-29.4%

12 月土地购置面积为 1597 万平方米，MOM+56%，YOY-51.7%；土地成交价款为 1575 亿元，MOM+2.9%，YOY-51%。1-12 月累计土地购置面积为 1 亿平方米，YOY-53.4%；累计土地成交价款为 9166 亿元，YOY-48.4%。

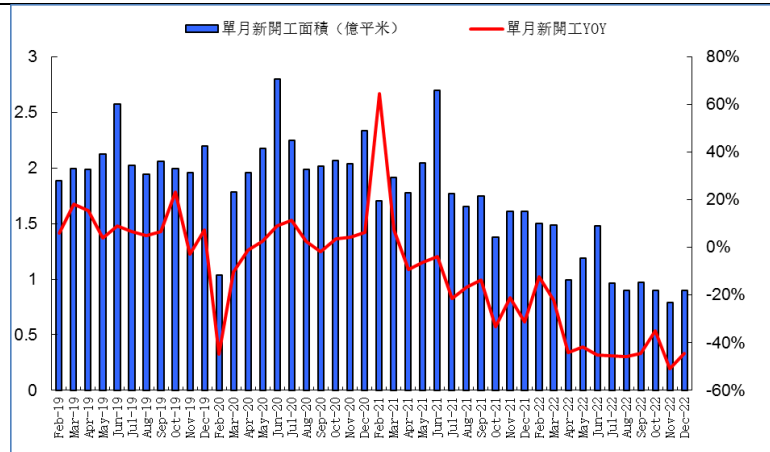
12 月新开工面积为 0.896 亿平方米，YOY-44.3%。1-12 月，累计新开工面积为 12.06 亿平方米，YOY-39.4%。本月竣工面积 3.05 亿平方米，YOY-6.57%，降幅收窄 13.7 个百分点，得益于“保交楼”政策的推进和配套资金支持，本月竣工情况大幅改善。1-12 月累计竣工面积 8.6 亿平方米，YOY-15%。

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

中央经济工作会议强调房地产行业要“保交楼、保民生、保稳定”，提出有效防范化解头部房企风险，推动行业并购重组，这些表述体现了中央重视房地产行业的稳定；同时，未来房地产行业将加速出清，其中优秀企业将得到更多的融资支持，将拉开与其他房企的差距。短期看，随着政策不断放松，疫情影响减弱，房地产市场有望企稳回升。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)、招商蛇口 (001979.SZ) 等。

表：房地产运行资料 单位亿元、亿平米、亿元

	12 月	MOM	YOY	1-12 月	YOY	1-12 月增速较 1-11 月变动
投资金额	9032	-8.93%	-12.21%	132895	-10.00%	跌幅扩大 0.2 个百分点
新开工面积	0.90	13.21%	-44.29%	12.0587	-39.40%	跌幅扩大 0.5 个百分点
销售面积	1.46	44.84%	-31.52%	13.5837	-24.30%	跌幅扩大 1 个百分点
销售金额	14660	49.35%	-27.65%	133308	-26.70%	跌幅扩大 0.1 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，不对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。