



房地产行业 10 月行业宏观数据点评：销售回暖终可待 投资意愿难复苏



销售继续下行。1-10月，商品房销售面积 14,3041 万平方米，同比增长 7.3%；商品房销售额 14,7185 亿元，增长 11.8%。单月看，10 月商品房销售面积、销售金额分别同比下降 21.7%及 22.6%，均为 2020 年疫情以来新低。受销售下行的惯性影响，购房人对于交付信心的持续走低等都有负面影响。不过，政策有托底按揭贷款的积极表态，且深圳等地的二手房市场有底部放量的迹象。

房价还在继续下降。2021 年 10 月，70 大中城市中，二手住宅有 64 个城市房价环比下跌，4 个城市房价环比上涨，2 个城市房价环比持平。一些特大城市的二手房市场房价逐渐向指导价收敛。我们预计，在 2022 年 3 月市场复苏之前，房价还有一个探底的过程。

开发投资单月负增长。1-10 月，全国房地产开发投资 124,934 亿元，同比增长 7.2%；单 10 月看，开发投资完成 12,366 亿元，同比下降 5.4%。很多企业负债借新还旧存在难度，缺乏投资意愿和能力。

存量项目转让基本绝迹。土地市场表现较差，但存量开发项目的转让市场则几乎消失。除了个别公司承接合作伙伴的股权（因为如果合作伙伴出事，这可能也是刚性义务），所有资金困难的企业都难以转出开发项目。这既不是因为行业内没有一点增量资金，也不是因为企业没有断腕的决心，而是产业对存量开发项目的价值评估极为悲观。

风险因素：按揭贷款发放量恢复仍尚需时日；基本面下行超预期的风险。

开发企业面临严峻挑战。我们认为，一部分开发企业的市场份额的确会上升，但更多企业仍将被迫处置资产，化解流动性风险。房地产企业的盈利能力不仅无法恢复，更有可能持续下降。债权投资人对信用风险的担心可能整体存在过度，而股权投资人却可能仍对企业盈利预测偏于乐观。

关键词：疫情

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29600

