



房地产行业周报：新房成交 环比增长 住宅销售价格环 比下降



市场表现:

上证指数本周-1.63%，收报于 3521.26 点；创业板指本周+0.73%，收报 3119.41 点；沪深 300 本周-1.98%，收报于 4726.73 点。房地产板块-3.50%，在 31 个行业内位列第 26 位。

新房成交：成交面积同比-20.6%，环比+32.8%本周（1.07-1.13），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 328 万方，同比-20.6%，环比+32.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 80 万方，同比-13.8%、环比-3.0%；二线（14 城）一手房合计成交面积 187 万方，同比+4.9%、环比+66.9%；三线（14 城）一手房合计成交面 60 万方，同比-57.4%、环比+16.2%。

二手房成交：成交面积同比-43.8%，环比+34.5%本周（1.07-1.13）我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 104 万方，同比-43.8%，环比+34.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 34 万方，同比-31.7%、环比+53.5%；二线（8 城）二手房合计成交面积 49 万方，同比-45.2%、环比+29.0%；三线（7 城）二手房合计成交面积 21 万方，同比-54.4%、环比+22.1%。

新房库存：库存面积环比-2.01%，去化周期 11.1 月截至 2022.1.13，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9335 万方，环比-2.01%，整体去化周期（按面积）约 11.1 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2954 万方，环比-3.71%，去化周期 8.4 月；二线（6 城）新房库存 3198 万方，

环比-3.31%，去化周期 9.1 月；三线（6 城市）新房库存 3183 万方，环比+1.01%，去化周期 23.6 月。

土地市场：百城土地成交面积 358 万方，成交土地总价 46 亿元，土地溢价率 0.00%

上周（1.03-1.09），百城土地供应数量为 62 宗，对应土地供应建面约 479 万方；百城土地成交数量为 47 宗，对应土地成交建面约 358 万方，成交土地总价约 46 亿元，百城土地溢价率为 0.00%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 64 万方、109 万方和 185 万方，同比分别为-84%、-87%和-95%，对应土地溢价率分别为 0.00%、0.03%和 0.00%。

投资建议：

本周国家统计局发布 2021 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。商品住宅销售价格环比总体延续 2021Q4 以来的下降态势，同比涨幅有所回落。1) 一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比一降一升，二三线城市均为下降。12 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.1%。其中，北京环比持平，上海上涨 0.4%，广州、深圳分别下降 0.6%和 0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比由上月下降 0.2%转为上涨 0.1%。其中，北京、上海环比分别上涨 0.8%和 0.4%，广州、深圳分别下降 0.3%和 0.4%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降 0.3%，降幅比上月均收窄 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅与上月相同；二手住宅销售价格环

比下降 0.5%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。2) 一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅回落，三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落、二手住宅销售价格同比持平。12 月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.4%和 5.3%，涨幅比上月分别回落 0.4 和 0.5 个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 2.8%和 1.5%，涨幅比上月均回落 0.5 个百分点。三线城市新建商品住宅同比上涨 0.9%，涨幅比上月回落 0.5 个百分点；二手住宅销售价格同比由上月上涨 0.5%转为持平。

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”、“土地供应两集中”、“房地产税改革试点”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控风向未变，“以稳为主”仍为主基调，大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，低基数效应消退，2022Q1 基本面下行承压，行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调加重。建议关注：

(1) 稳健发展型：保利发展、万科 A、金地集团；(2) 成长受益型：金科股份、中南建设、新城控股；(3) 物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、金科服务、宝龙商业等

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_36181

