



港股地产周报：去年 4 月以来 5 年期 LPR 首次下降；2021 年 行业销售金额保持正增



2021 全年销售金额和面积仍保持正增长：(1) 全年行业销售金额和面积保持正增长：

12 月单月行业销售金额为 2.0 万亿元，同比下降 17.8%，较 2019 年同期下降 2.2%；截至 12 月行业累计商品房销售金额为 18.2 万亿元，同比增长 4.8%，较 2019 年同期增长 13.9%。12 月单月销售面积为 2.1 亿平方米，同比下降 15.6%，较 2019 年同期下降 6.0%；截至 12 月累计销售面积为 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%，较 2019 年同期增长 4.6%。(2) 全年房地产开发投资额累计同比为正，新开工面积下降：12 月单月行业开发投资完成额为 10288 亿元，同比下降 13.9%，较 2019 年同期下降 5.9%；截至 12 月累计开发投资完成额为 147602 亿元，同比增长 4.4%，较 2019 年同期增长 11.7%。12 月单月新开工面积为 16076 万平方米，同比下降 31.1%，较 2019 年同期下降 26.8%；截至 12 月累计新开工面积为 198895 万平方米，同比下降 11.4%，较 2019 年同期下降 12.4%。

(3) 12 月单月房地产竣工面积同比为正，全年累计面积亦保持正增长：12 月单月，房地产竣工面积为 32658 万平方米，同比上升 1.9%；截至 12 月累计竣工面积为 101412 万平方米，同比增长 11.2%。(4) 累计施工面积保持正增长：截至 2021 年 12 月，房地产施工面积累计为 97.5 亿平方米，同比增长 5.2%。

年期 LPR 环比下降 5bps：据 1 月 20 日公布最近 LPR 报价，1 年期和 5 年期 LPR 分别为 3.70%和 4.60%分别较上月下降 10 和 5bps，去年 4

月以来 5 年期 LPR 首次下降。与此同时，据贝壳研究院数据，2022 年 1 月首套房平均房贷利率和二套房房贷利率分别为 5.56%和 5.84%，环比下降 8bps 和 7bps。

大浪淘沙优选龙头：1、港资开发商：港资开发集团发展模式较为成熟，多元化业务培育较早，已经形成较强的贡献力和较高的收入占比。开发业务结转存在年份间波动，但其他业务成为有效增长极，港资开发商债务规模小融资成本非常低，财务状况稳健，派息金额稳定。截至目前板块估值对应 2021E/2022E 为 13/12 倍，平均股息收益率为 4.5%。2、内资房地产开发商：2022 年的经济展望和地产的定位都是稳字当头。我们认为一方面，房住不炒的基调不会改变，但有望看到行业运作逐步回到正常轨道上来，目前来看，融资和拿地端的环境都在逐步改善，接下来也有望看到更多的正面政策信号出来。另一方面，出清和分化持续，各项资源也将会优先向头部房企集中。我们更看好基本面稳健扎实、现金流优异财务安全性高抗风险能力强、融资成本不断下降、拿地渠道多样化、盈利和销售稳定连续增长的房企。推荐华润置地、龙湖集团、旭辉控股、越秀地产、宝龙地产 新城发展

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_36616

