



房地产行业周报：二手房销售环比回暖 银保监会定调“保交楼”



市场表现:

上证指数本周-3.81%，收报于 3328.06 点；创业板指本周-2.03%，收报 2760.50 点；沪深 300 本周-4.07%，收报于 4248.53 点。房地产板块-6.07%，在 31 个行业内位列第 30 位。

新房成交：成交面积同比-40.90%，环比-8.30%本周（7.8-7.14），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 225 万方，同比-40.9%，环比-8.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 74 万方，同比-0.8%、环比+5.9%；二线（14 城）一手房合计成交面积 107 万方，同比-51.8%、环比-3.8%；三线（14 城）一手房合计成交面积 44 万方，同比-48.0%、环比-31.7%。

二手房成交：成交面积同比-18.9%，环比+9.9%本周（7.8-7.14），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 123 万方，同比-18.9%，环比+9.9%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比-25.0%、环比+14.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 58 万方，同比-12.3%、环比+0.7%；三线（6 城）二手房合计成交面积 33 万方，同比-22.9%、环比+25.0%。

新房库存：库存面积环比+1.26%，去化周期 12.2 月截至 2022.7.14，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9143 万方，环比+1.26%，整体去化周期（按面积）约 12.2 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3085 万方，环比+3.03%，去化周期 10.3 月；二线（6 城）新房库存 3283 万

方, 环比-0.21%, 去化周期 9.8 月; 三线 (6 城市) 新房库存 2775 万方, 环比+1.09%, 去化周期 24.4 月。

土地市场: 百城土地成交面积 1679 万方, 成交土地总价 255 亿元, 土地溢价率 2.10%

上周 (7.4-7.10), 百城土地供应数量为 318 宗, 对应土地供应建面约 1503 万方; 百城土地成交数量为 224 宗, 对应土地成交建面约 1679 万方, 成交土地总价约 255 亿元, 百城土地溢价率为 2.10%。其中, 一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 22 万方、654 万方和 1004 万方, 同比分别为 -54%、-3%和-47%, 对应土地溢价率分别为 0.00%、+2.04%和+2.60%。

投资建议:

本周统计局公布 2022 年 1~6 月房地产开发投资和销售数据。主要关注点如下:

1) 销售和融资端边际有所改善: 2022 年 1~6 月, 商品房销售面积累计同比-22.2% (1~5 月-23.6%), 6 月单月-18.3%(5 月-31.8%); 1~6 月销售金额累计同比-28.9%(1~5 月-31.5%), 6 月单月-20.8%(5 月-37.7%)。其中, 住宅销售金额累计同比-31.8% (1~5 月-34.5%)。

随着各大城市进入疫情常态化防控阶段, 短期降幅波动走向仍需观察:

i) 政策后续落地情况, 尤其是注意观察近期监管、住建部、央行协同配合的政策力度及地方出台的“保交楼、保民生、保稳定”具体措施落实

情况；ii) 房企“以价换量”力度，各房企在“促回款”压力下，极有可能结合实际情况开展优惠活动，如特价房、折扣和全民营销返佣等。

融资端：2022年1~6月到位资金同比-25.3%（1~5月-25.8%），6月单月-23.6%（5月-33.4%）。随着政策放松，居民总体按揭需求较上月有所改善，但仍存在压力；向后看，在良性循环和因城施策政策引导下，在保障居民合理购房需求释放基础上，融资端有望得到持续修复。

2) 开竣工不容乐观，修复仍待观察：新开工降幅扩大，2022年1~6月新开工同比-34.4%（1~5月-30.6%），6月单月-45.1%（5月-41.8%）。

竣工端：1~6月竣工面积同比-21.5%（1~5月-15.3%），6月单月-40.7%（5月-31.3%）。竣工指标将直接受到近期银行断贷事件影响，该指标恢复需观察政府后续“保交付”措施力度，考虑到政策发力需要时间，预计7月压力难有明显改善。

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。调控主风向

十大 “以路头十” 仍头十其洞 政策十放十收的空间核算 当前拓地什

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_44258

