



2022 年 1-9 月房地产行业开发与销售资料点评：销售和投資单月降幅收窄 房住不炒仍是主基调



9 月全国房地产销售面积 1.35 亿平方米，MOM+39.33%，YOY-16.2%；销售金额为 13510 亿元，MOM+33.67，YOY-14.2%。本月销售面积和销售金额环比明显增加，同比降幅较上月分别收窄 6.4 个百分点和 5.7 个百分点。9 月份销售均价为 9983.74 元/平方米，MOM-4.06%，YOY+2.32%。1-9 月全国房地产销售面积为 10.14 亿平方米，YOY-22.2%；销售金额为 99380 亿元，YOY-26.3%。1-9 月累计销售均价为 9798.66 万元/平方米，YOY-5.26%。70 个大中城市中，一手房价格上涨的城市数量为 15 个，较 8 月减少 4 个，为本年以来的最低值；下跌城市数量为 54 个。由于房地产销售仍旧疲弱，中央在 9 月底已经定向放宽首套房商业贷款利率下限，目前多个城市的首套房贷款利率降至 4% 以下；此外，央行还发布了调降首套房公积金贷款利率、支持换房退税优惠等政策。

9 月房地产投资金额为 1.275 万亿元，YOY-12.1%，同比跌幅较 8 月小幅收窄 1.69 个百分点。1-9 月房地产累计投资金额为 10.36 万亿元，YOY-8%，降幅继续扩大。根据克尔瑞统计，存在商票逾期现象的房企数量从 8 月的 279 家增至 290 家，房企流动性仍处于十分紧张的状态，债务违约风险犹存，因而房地产投资仍旧承压。

9 月房企到位资金为 1.35 万亿元，YOY-21.3%，同比数据较上月基本持平。

其中个人按揭贷款 2154 亿元，YOY-18.2%；定金和预收款 4629 亿元，YOY-18.68%。房企自筹资金 4797 亿元，YOY-25.5%；国内贷款 1381

亿元, YOY-25.4%。

9 月土地购置面积为 1049 万平方米, MOM+22.83%, YOY-65%; 土地成交价款为 1205 亿元, MOM+33.7%, YOY-55.37%。1-9 月累计土地购置面积为 0.6449 亿平方米, YOY-53%; 累计土地成交价款为 5024 亿元, YOY-46.2%。

9 月新开工面积为 0.97 亿平方米, YOY-44.4%。1-9 月, 累计新开工面积为 9.48 亿平方米, YOY-38%。本月竣工面积 0.4 亿平方米, YOY-5.99%, 降幅扩大。1-9 月累计竣工面积 4.088 亿平方米, YOY-19.9%。

我们看到近期发布的房地产支持政策仍相对克制, 二十大报告中也坚持了“房住不炒”的定位, 表明中央对房地产行业仍秉持托而不举的态度, 房地产市场的恢复进程预计将较为缓慢, 预计全年投资和销售数据负增长。下半年和明年行业到期债务规模仍较大, 房企暴雷隐患犹存。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)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_47805

