



房地产行业数据点评：前端 拿地开工低迷 后端竣工持 续改善



销售筑底回升，四季度有望持续复苏。2022 年 1-9 月商品房销售面积及金额累计同比增速分别为-22.2%和-26.3%，较 1-8 月分别上升 0.8 和 1.6 个百分点；9 月单月销售面积和金额同比增速为-16.2%和-14.2%，降幅分别较 8 月缩小 6.4 和 5.7 个百分点；环比来看，9 月商品房销售面积及金额单月环比增速分别为 39%和 34%。供给端来看，金九银十为传统销售旺季，房企推盘较为积极，我们统计 15 城单月推盘量环比增长 78%。同时促销力度有所加大，单月销售均价环比下降 4%。需求端来看，8 月 5 年期 LPR 的下降进一步降低购房成本，保交付的执行落地使得停工断供潮引发负面情绪逐步消散，9 月重点城市开盘去化率较 8 月明显改善。当前多地执行带押过户政策，市场活跃度有所提升，二手房销售持续回暖，叠加首套房贷利率下限空间打开以及税费优惠，我们认为四季度销售市场有望持续复苏。

投资增速持续走弱，后端竣工持续改善。2022 年 1-9 月房地产开发投资累计同比-8.0%，较 1-8 月下降 0.6 个百分点；9 月单月投资增速-12.1%，较 8 月回升 1.7 个百分点，主要源于去年的低基数效应。从施工面积指标来看，1-9 月累计增速下降到-5.3%，跌幅持续扩大；9 月百城土地流拍率升至 18.3%，而溢价率下降至 3.3%，土地市场进一步降温。销售尚未企稳的背景下，我们预计房企拿地热情难以大幅改善。

新开工方面，2022 年 1-9 月新开工累计增速为-38.0%，较 1-8 月下降 0.8 个百分点；9 月单月新开工增速-44.4%，较 8 月单月回升 1.3 个百

分点。主要源于 1) 前端拿地节奏的放缓，导致可开工资源减少；2) 当前销售整体去化率相对较低，项目现金回正时间延后，项目层面资金持续净流出导致房企开工意愿降低。3) 2023 年一季度迎来新一轮偿债高峰期，偿债压力下房企倾向于收缩策略。竣工方面，2022 年 1-9 月竣工累计增速为-19.9%，较 1-8 月回升 1.2 个百分点；9 月单月竣工增速为-6.0%，较 8 月单月微降 3.5 个百分点，连续两月单月跌幅在 10%以内。在各地政府全力落实“保交楼”政策，以及预售资金监管趋紧的背景下，房企资金铺排从前端投资扩张，逐渐转移到后端施工竣工以释放监管资金，形成正向现金流。我们预计竣工回暖有望持续，前端拿地开工压力依旧。

市场信心稳步恢复，房贷利率持续走低。从行业到位资金来看，2022 年 1-9 月累计增速为-24.5%，较 1-8 月回升 0.5 个百分点。

销售回款方面来看，个人按揭贷款累计增速为-23.7%，较 1-8 月回升 0.7 个百分点；9 月单月个人按揭贷款增速为-18.2%，较 8 月单月回升 0.1 个百分点。1-9 月定金及预收款累计增速-34.1%，较 1-8 月回升 1.7 个百分点；单月增速为-18.7%，较 8 月回升 7.3 个百分点。根据贝壳研究院数

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_47806

