



房地产行业10月行业动态报告：“银十”缺席 业绩分化 二十大强调加快住房制度建设



“银十”不及预期，销售表现平淡，核心城市销售回暖。2022 年 10 月，30 城新房销售面积 1077.78 万平，同比增速为-18.03%，环比增速为-18.13%，成交套数 97919 套，同比增速为-22.70%，环比增速为-17.10%。当前购房者观望情绪仍较重，多地疫情反复进一步拖累市场恢复节奏，政策效果未明显显现。一线城市销售未能维持增势，房贷利率相较其他能级城市仍处高位，调控政策对其改善影响较小；二线城市销售降幅收缩，出现回暖迹象，不同区位城市间存在分化，部分华东、华南核心区域二线城市基础条件更优，更具避险属性，销售恢复更易实现；三线城市销售经过 9 月的短暂回升后继续走低，修复效果不理想，三线城市住房需求不足，预期难以在短期改善。

三轮土拍陆续收官，供地热度不振，八成地块底价成交。截至 10 月 31 日，第三批集中供地土地供应量共 2036.49 万方，较去年三轮同比下降 64.47%，较二轮环比增加 15.45%，供应量仍较去年大幅缩减。

已完成第三批集中供地的 17 个城市中，共计成交 359 宗，成交规划建筑面积 2665 万平方米，收金 3865 亿元。其中，282 宗地块底价成交，底价成交率达 78.55%，较二轮增加 16.55pct，32 宗地块触限成交，触限成交率 8.91%，较二轮下降 9.35pct。今年部分城市集中供地批次增加到了 4 批次，就已完成出让的情况来看，挂牌 33 宗地中，有 31 宗地成交，且均为底价成交，溢价率已降至冰点。

业绩表现不佳，归母净利润持续缩减，现金流未见明显改善。2022

前三季度, A 股房地产板块总营业收入分别为 16760.08 亿元, 同比-12.92%, 较上年同期增速下降 36.24pct; 2022 前三季度实现归母净利润 226.57 亿元, 增速为-72.29%, 较上年同期增速下降 40.91pct。

2022 前三季度, 行业资产负债率为 78.99%, 较同期-0.09pct。

“二十大”重申定位, 加快住房制度建设。二十大重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”表明“房住不炒”仍然是我国房地产市场调控的底线, 再次彰显了政策定力。“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”强调深化住房制度改革, 探索房地产行业发展新模式, 推动住房高质量发展顶层设计。

投资建议: 目前行业基本面修复路径仍较为曲折, 前期政策效果未完全显现, 四季度机会与风险并存, 一方面行业风险在四季度并未完全出清, 另一方面前期困扰行业的主要问题都在逐步进行解决和修正, 行业在政策组合拳的支持下有企稳概率。在行业前景并未完全清晰的阶段, 我们建议关注强信用、优布局、多土储、战略清晰的优质房企:

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_48343

