



2023 年房地产行业投资策略： 地产黑铁时代 房企压力上升



疫情压力令销售雪上加霜

根据统计局数据，商品房销售在 2021 全年为 181,930 万亿元，同比上升 4.8%，低于 2019-20 年两年平均之 6.7%。2022 年首 9 个月累计销售同比下跌 26%。

单月销售从去下半年开始出现负增长，尤其是在八月以后跌幅加剧。加上疫情防控影响，情况继续恶化，今年 3-5 月单月销售同比下跌 26-47%。六月以后单月销售跌幅有所缓和，同比下跌约 20%，九月跌幅更收窄至 14%。

销售面积同样出现下跌，2022 年首 9 个月累计销售面积同比下跌 22%。

百强房企销售劣势，但六月明显改善

截至 2022 年 10 月，百强房企全口径销售总额 59,223 亿元，同比下跌 44.6%。

百强房企权益销售总额约 41,394 亿元，同比下跌 45%。

百强房企操盘销售金额 52,251 亿元，同比下跌 44%。

大部份主流房企均录得负增长，六月单月销售明显改善。六月单月销售 8311 亿元，环比上升 60.1%。7-10 月回落至 6,000 亿元之水平，但高於 1-5 月平均值的 5280 亿元。

金九银十成色不足

百强房企整体销售 9 月下跌 26.5% (同比)、10 月下跌 31.7%。

「金九银十」主流房企中，同比正增长有：招蛇、华润、中海、金地、建发、越秀、滨江、中铁建、华发等。同比跌幅较高的有：碧桂园、绿地、旭辉、融创、新城、远洋、世茂、美的、中南、中骏、中梁等。

国企销情明显比较理想。

房企销售受压

规模愈大，跌幅愈小。

累计销售排名首 10 位之房企平均跌幅为 31%、第 100-200 位平均约 60%。

其中，保利、华润、招蛇、绿城、滨江、建发跌幅相对较低。

另外越秀地产的累计销售同比为 +12%，销售情况远好于其他百强同业。

大型房企下跌幅度较小

按月看情况的话，TOP10 房企的修复情况最佳。

小型地方国企销售因低基数效应大幅上升，排名而跑进 TOP100 之中。

撇除国企影响，小型房企的销售复苏情况仍然较弱。

房企格局变化，国进民退明显

排名（按全口径销售）前十房企，除了恒大，其他基本不变。

排名下跌较深的，如恒大、佳兆业、奥园等，大多是出险房企。

主流房企中，以越秀地产排名升幅较佳。

百强房企买地转为审慎

据统计，百强首 9 个月累计买地金额约 13,159 亿元，同比下降 58.5%。

拿地比率较高的以国企为主。

在房企流动性压力之影响下，不少城市在土拍时降低了集中供地门槛，规模小于去年集中供地。

从拍地的情况而言，仍然以国企为主。

百强中，国企买地金额约 9,196 亿元，约占 70%。

根据克而瑞统计数据，百强房企 2022 年首 9 个月，按新增土储金额计算，头十位中，国企占了 9 席。

房贷需求偏弱

房地产贷款余额截至 2022 年九月为 532,900 亿元，同比增速持续回落至 3.2%。

房地产开发贷余额为 126,700 亿元，同比上升 4.2%。

个人住房贷余额为 389,100 亿元，同比上升 4.1%，增速从 2017 年开始持续回落。

2022 年（首 9 个月）新增居民户中长期贷款为 23,200 亿元，2022 年每月都是减增状态。

各地房贷利率最低可降至 4.25%，居民户购房需求仍然偏弱。

大中城市房价下跌

从去年下半年开始，在积压多时的调控，加上房企爆雷、经济放缓等因素下，房价有所下跌。多地政府尝试对其设置底线，多个城市对房产降价做出了限制。

从各线城市看，九月一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.1%、二线城市环比下降 0.2%、三线城市环比下降 0.4%；一线城市二手商品住宅销售价格环比持平、二线城市环比下降 0.3%、三线城市环比下降 0.5%。

一线城市在新建及二手市场都较佳，低能级城市从 2022 年开始，价格持续下跌。

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_48445

