



# 房地产行业月报：数据加速 探底 政策优化持续



2022年1-10月数据关注点:2022年1-10月房地产开发投资累计同比下降8.8%，跌幅相对2022年1-9月扩大0.8个百分点。2022年以来房地产开发投资增速继续下行。

2022年10月数据关注点:从2022年10月当月数据看,2022年10月行业开发投资完成额同比2021年同期下滑16.0%，较2022年9月环比下降18.5%；商品房销售额数据同比2021年同期下滑23.7%，较2022年9月环比下降30.0%；土地购置面积同比2021年同期下滑53.1%，较2022年9月环比下降6.29%。

2022年1-10月土地购置面积跌幅持平，房企竣工增速继续回升。

1) 2022年1-10月土地购置面积同比下降53.0%，较2022年1-9月跌幅持平。

2) 2022年1-10月新开工同比下滑37.8%，较2022年1-9月跌幅缩小0.2个百分点。2022年1-10月竣工面积同比下降18.7%，较2022年1-9月跌幅继续缩小1.1个百分点。在保交楼的背景下，房企竣工速度持续回升。

房企到位资金同比负增长，跌幅小幅扩大。2022年1-10月房企开发资金同比下降24.7%，较2022年1-9月跌幅扩大0.1个百分点。其中2022年1-10月国内贷款同比下降26.6%，个人按揭贷款同比下降24.5%，自筹资金同比下降14.8%。

2022 年 1-10 月销售面积同比降幅扩大，销售金额同比降幅收窄。  
2022 年 1-10 月商品房销售面积同比下降 22.3%，较 2022 年 1-9 月降幅扩大 0.1 个百分点。

同期商品房销售金额同比下降 26.1%，较 2022 年 1-9 月降幅收窄 0.2 个百分点。

从商品住宅分线销售数据来看：2022 年 1-10 月一线城市销售面积和销售金额同比均下降且降幅收窄；二线城市销售面积和销售金额同比均下降且降幅收窄，三线城市销售面积和销售金额同比均下降且降幅扩大。

2022 年行业销售额增速继续回升，但销售降幅收窄尚未传导至投资端。我们认为，2022 年 1-10 月房地产开发投资同比增速继续下行，而商品房销售额同比增速继续回升，受制于土地购置的增速下行，目前行业销售降幅收窄尚未传导至投资端。

投资建议：维持“优于大市”评级。我们认为市场稳增长的大环境没有改变，优质公司相对其它房企的优势和价值将会越加突出。建议关注：1)

开发类：A 股万科 A、保利发展、招商蛇口、金地集团；H 股中国海外

**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\\_48941](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48941)

