



国家统计局房地产行业 10 月 数据点评：开发投资额继续下 探 保交楼下竣工数据企稳



投资要点

销售: 10月销售受多因素影响继续下行, 库存暂无显著去化迹象 2022年1-10月商品房销售面积111179万平, 同比-22.3%, 降幅扩大0.09pct。

商品房销售额108832亿元, 同比-26.1%, 降幅收窄0.22pct。单月数据来看, 10月商品房销售面积9757万平, 环比-27.9%, 同比-23.2%, 降幅较9月扩大7.1pct。商品房销售金额9452亿元, 环比-30.0%, 同比-23.7%, 降幅较9月扩大9.5pct。我们认为10月份销售受到多地疫情反复、整体经济下行、部分民营房企债务违约的影响, 居民购房观望情绪仍然较重。随着2022Q4供给端政策出台, 部分民营企业流动性风险有所释放, 叠加疫情管控相关政策进行调整, 短期内市场情绪有望受到带动, 我们预计2022Q4销售面积及销售金额有望筑底。

投资和拿地: 10月开发投资额下行, 环比9月降幅较大 1-10月全国房地产开发投资113945亿元, 较2021年同期-8.8%, 同比跌幅较1-9月扩大0.8pct; 1-10月房地产开发企业土地购置面积7432万平, 较2021年同期-53.03%, 同比跌幅与上月持平。2022年1月以来土地累计购置面积降幅持续在40+% , 降幅持续扩大, 累计同比增速扩大的趋势延续到10月。从单月土地购置面积来看, 9月份受到部分城市集中供地数量较多影响, 土地购置面积成交基数较高, 10月环比9月成交面积有所下降。

开竣工面积: 竣工面积有望率先企稳, 新开工面积仍然较低 2022年1-10月房地产开发企业累计房屋新开工面积103722万平, 同比-37.8%,

降幅较 1-9 月累计同比收窄 0.2pct。累计房屋竣工面积 46565 万平，同比 -18.7%，降幅较 1-9 月累计同比收窄 1.2pct。我们认为，从新开工数据来看，10 月新开工面积环比 9 月由正转负，新开工面积维持底部震荡的趋势。

10 月竣工数据环比 9 月有显著增幅，1-10 月累计竣工面积同比增速降幅收窄，竣工面积有所企稳。各地“保交楼”行动已逐渐进入到落地实施阶段，虽然随着冬季来临，部分北方城市将面临“施工冬歇期”，施工受到影响，但我们认为 2022Q4 各地“保交楼”政策在仍将继续落地实行，我们预计 2022Q4 竣工面积会呈现修复状态。

房企资金面：10 月融资继续下行，11 月民企融资获支持 2022 年 1-10 月房地产开发企业到位资金 125480 亿元，同比-24.7%，累计同比增速降幅扩大 0.2pct。国内贷款 10 月当月 1125 亿元，环比-18.5%，同比-18.4%。

个人按揭贷款 10 月当月 1753 亿元，环比-18.6%，同比-31.4%。国内贷款和个人按揭贷款分别是地产公司境内融资和销售回款重要对应指标，该两个指标 10 月环比均呈现负增长显示房企融资下行趋势仍然持续且销售低迷导致的销售回款持续下降。随着交易商协会发布“第二支箭”，民

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_48960

