



房地产行业 12 月行业动态报告：销售改善翘尾回升 稳地产多措并举



12月销售小幅回升，促销措施初见成效。2022年12月，30城新房销售面积同比增速为-21.98%，环比增速为23.49%，成交套数同比增速为-26.81%，环比增速为14.92%，本月成交面积和套数继续回升，较上月出现明显环比改善，但同比下降趋势仍在延续，未有明显修复。得益于年末期间各大房企为促进销售去化，保持回款流动性，加快推盘频次结合推出多样化营销促销活动，商品住宅销售市场出现小幅翘尾增势。一线城市呈现较强韧性，二线城市12月份整体涨多跌少，环比出现明显回升，城市内部分化格局持续深化，核心二线城市需求出现补偿性回升，部分弱二线城市，市场未出现明显回温。

集中供地走向灵活，核心城市韧性较强。2022年土拍全面收官，无锡、南京、苏州等17个城市完成第四批次集中供地，四轮供地参与率已超80%。17城共计推出210宗地，其中成交199宗地，底价成交168宗地，底价成交率达84.42%。除此之外，无锡、苏州、南京全年集中供地增加至五轮，武汉则增加至六轮，四城共计推出住宅用地71宗地，其中61宗已成交，底线成交率75%。地方国资在年末供地中的托底作用仍未动摇，成都、武汉、苏州第四批次集中供地中，70%以上的地价款都是由当地国资平台所贡献。房企回归一二线城市拿地成为主流，而2022年诸多房企所聚焦城市范围进一步收窄，北京、上海、深圳、杭州、厦门等核心城市成为房企拿地重点关注地区，土拍市场保持稳定。

中央再强调房地产保平稳，重申行业支柱作用。12月15日-16日，

中央经济工作会议强调要推动房地产业向新发展模式平稳过渡，再次意味着大幅松绑和纾困的目标主要是防范化解金融风险，以保主体的方式稳定房地产市场，防止形成区域性、系统性金融风险，让行业平稳发展。《扩大内需战略规划纲要》提出促进居住消费健康发展；坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索新的发展模式，支持居民合理自住需求。表明房地产仍将是最大的内需之一，刚性需求、改善性需求、住房租赁需求将是政策重点支持的方面。中央高层明确房地产是国民经济的支柱产业，再次强调房地产的重要性，在当前的市场环境下更具积极意义，有助于房地产市场信心的修复。预计未来房地产相关政策的优化和完善也将更直接和迅速。

投资建议：政策端供需两侧双管齐下有望助推销售正式迈入复苏道路，短期内看好供需两端政策共振带来的板块修复行情，中长期的机会来自于拿地利润率和市占率的提升。2023 年行业供给侧出清还未结束，格局在曲折的修复路径中不断重塑，政策并不是无差别托底，房企分化逻辑加强，未来优质的资源将不断向头部房企聚集。我们建议关注强信用、厚土储、优布局的全国性布局房企和确定性强的区域性房企。

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_50911

