



不动产与空间服务周报

#325: 1 月首周新房销售 边际走弱



行业近况

上周样本城市新房销售环比下降 39%，较 12 月周均下降 22%，同比跌幅收窄至-18%（12 月-28%）。上周重点城市推盘环比下降 66%，去化率边际下行至 29%。上周 300 城宅地成交建面与金额同比下降 41%和 24%。

2022 年地产境内信用债累计净融资额为-88 亿元（2021 年-1378 亿元），中资地产美元债累计净融资额为-499 亿美元（2021 年+6 亿美元）。

评论

1 月首周新房销售面积环比明显回落，同比降约两成。上周 67 城新房销售面积环比下降 39%，较 12 月周均下降 22%，受低基数影响同比跌幅收窄至-18%（12 月-28%）。

1 月首周重点城市推盘环比降逾六成。上周 10 个重点城市推盘量环比下降 66%至 1053 套，较 12 月周均下降 78%，去化率下行至 29%（上上周 56%，12 月 54%）。

1 月首周 300 城宅地成交量同比转跌。上周 300 城宅地成交建面与金额分别同比下降 41%和 24%（12 月+13%和-4%），溢价率和流拍率分别边际上行至 4%和 58%（12 月 2%和 19%）。

2022 年地产境内信用债净融资缺口收窄，中资地产美元债净融资缺口大幅走阔。12 月地产境内信用债发行量同比转增 38%至 436 亿元，净融资额为 277 亿元；2022 年累计净融资额为-88 亿元（2021 年为-1378 亿

元)。

自9月起中资地产美元债已连续4月无发行,12月净融资额为-12亿美元;2022年累计净融资额为-499亿美元(2021年为+6亿美元)。

估值与建议

开年首周新房销售在低基数下同比降幅有所收窄,但绝对水平仍较为疲弱;向前看,我们预计行业需求端政策还将进一步发力,带动销售在疫情影响消退和推盘上量后修复;中长期来看,我们继续看好财务稳健、土储优质、拿地积极的均好型房企在行业格局优化过程中的受益逻辑。A股-长短皆宜的均好型标的:保利、滨江、华发;受益供给侧政策的边际改善型标的:万科、金地、华侨城。H股建议把握两条选股主线:1)均好型房企逢低吸筹机会出现,如华润、中海、绿城、越秀、建发国际;2)博弈民企财务脱困带来的交易型机会,如旭辉。物管板块长期推荐中海物业、万物云、保利物业、华润万象,风偏更高的投资者可关注部分民企标的短期波段交易机会,典型代表如旭辉永升服务和宝龙商业。

云报告

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_51073

