



内地房地产行业周报：销售维持正增长 首付下限获调整



数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 1181%，2023 年累计成交面积同比下降 33%。其中一线环比上升较多城市为上海、广州，分别环比上升 10535%、3237%，一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 26%、30%、44%，2023 年累计交易量下降较多城市包括绍兴、嘉兴、柳州，分别下降 90%，86%，61%。

截至 2 月 3 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 24.2 个月，环比上升 4%。上海和苏州去化周期环比上升较多，分别上升 33%和 23%，去化周期分别由上期的 4.3 个月和 16.8 个月变动至 5.7 月和 20.6 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 337%。其中环比上升较多城市为扬州、深圳，分别环比上升 7843%、3138%。2023 年累计成交面积同比上升 8%。2023 年累计同比下降较多城市包括金华、杭州、厦门，分别下降 78%、43%和 25%。

本周观点：

新房成交方面，受春节假期部分成交数据缺失影响，本周重点城市新房及二手房成交面积环比大幅上升。新房成交方面，上海、广州两地成交环比上升带动一线城市成交环比上升 8904%。从城市区域来看，成都成交环比上升较多带动西部地区新房成交环比上升 2814%。二手房成交方面，

周内重点检测的所有城市成交环比正增长；其中扬州环比增速较快（环比上升 7843%），金华环比增速较慢（环比上升 15%）。

库存方面，本周多数城市去化周期环比上升较多，共同带动重点城市去化周期环比有所回升。

投资建议：

各地密集下调首套利率，头部房企销售较去年同期有所改善。目前需求端政策力度不断加大，叠加顶层会议连续表态稳市场，但在市场预期不佳及政策落地时间等影响下，房企销售复苏缓慢。根据克而瑞数据显示，1月百强房企销售全额同环比齐降（同比下降 31.7%，环比下降 31.0%）；与 22 年同期相比，百强房企销售维持下滑趋势。在此背景下，本周地方密集调整首付比下限及首套商贷利率，如长沙非限购区/洛阳下调首套首付比下限至 20%；首套商贷利率方面，贝壳研究院数据显示，截至 1 月底首套利率低于 4.1%的城市约 30 个（相较于月中增加 11 个城市），其中共有 8 个二线城市。进一步减轻居民前期的购房资金压力及后续的还贷压力或可激发部分潜在的购房需求，带动住房销售增量。

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_51991

