



房地产行业研究周报：1 月 销售市场表现如何？



行业追踪 (2023.1.28-2023.2.3)

剔除春节影响后，1月新房、二手房高频销售同比降幅收窄。从我们统计的高频数据看，新房方面，23年1月（剔除春节），62城商品房日均成交面积为48.9万平/天，同比-30.5%，相较12月（-34.8%）上升4.3pct；对比来看，22年1月较21年12月的日均成交同比增速差为-16.6%，增幅不及23年1月。二手房方面，23年1月（剔除春节），18城二手房日均成交面积为17.9万平，同比-2.9%，相较12月（-7.0%）上升4.1pct。整体来看，剔除春节假期影响后，23年1月新房、二手房高频销售同比降幅较12月出现收窄，修复力度好于22年1月。我们认为，除疫情管控优化后的需求释放外，或与前期利好政策起效及返乡置业潮等因素有关。各能级中一线城市新房销售保持相对韧性，同比修复幅度最大，二线城市二手日均成交实现正增长，三线城市二手房降幅改善明显。

春节月对比新房小幅回落，多城二手成交环比改善。从第三方监测数据看，新房方面，克而瑞23年1月重点30城成交面积同比-34%，环比-41%，主要受春节假期错位及传统旺淡季转换影响；对比22年春节月（2月）同样略有下滑，成交面积同比-6%，一定程度受疫情感染高峰期影响。

二手房方面，23年1月，贝壳50城二手房成交量环比回落，其中北京、天津、重庆、郑州等多城成交量环比改善，除春节时间外，50城二手房日均成交量环比增幅超20%。

我们认为，1月二手市场整体预期修复较快，除春节返乡置业因素外，

前期存量交易诸多利好政策影响也正逐步显现。预计待上半年购房观望情绪减弱，已处复苏通道中的部分城市回暖势头有望延续，量价弹性或率先释放。

百强销售仍处低位，需求边际缓慢修复

从百强房企数据口径看，23年1月，克而瑞 TOP100 房企实现销售金额 3900 亿元，同比-33.1%，较上月降低 4.4pct，较 22 年春节月（2月）同比-14.6%，环比-50.3%。

对比 2020-2023 年同期数据：12 月至次年 1 月的旺淡转换季中，销售金额环比 40%-50%降幅为常态区间，23 年受 1 月春节月影响环比降幅略大，同比降幅较去年同期继续收窄，剔除春节后实际降幅更小。我们认为，尽管 1 月市场情绪仍处低位，市场供求关系短期内难以快速反转，但需求边际改善信号同样有一定体现，预计在疫后居民收入、消费预期等核心因素驱动下，销售有望于上半年缓慢筑底，复苏节奏受宏观经济、政策力度、土地供应等多因素影响。

受春节错峰影响，1 月新房开工量同比下降，整体回落至春节后市场开工水平

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_52009

