



# 国家统计局房地产数据点评：地产数据回落 边际存在亮点



## 事件描述

国家统计局发布 2022 年 1-10 月房地产行业开发投资和销售数据。

1-10 月：商品房销售面积累计同比-22.3%，当月同比-23.2%；商品房销售额累计同比-26.1%，当月同比-23.7%；地产投资累计同比-8.8%，当月同比-16.0%；到位资金累计同比-24.7%，当月同比-26.0%。

## 事件评论

10 月销售再度走弱，但增速高于前期低点，表明需求下方支撑较强。10 月销售面积和销售额分别累计-22.3%、-26.1%，增速相比前月分别下降 0.1、上升 0.2 个百分点，当月同比分别-23.2%、-23.7%，增速相比前月分别下降 7.1、下降 9.5 个百分点；销售均价累计和当月分别同比-4.9%、-0.6%，增速相比前月分别上升 0.4、下降 2.9 个百分点。虽然销售数据有所走弱，但单月增速相较前期低点仍然较高，不仅高于 4 月份的最低点，也高于 7 月份的阶段性低点，表明需求下方支撑较强。

销售处于磨底阶段，复苏方向是明确的，但过程或是缓慢且充满波动的。政策端，LPR 下调进一步凝聚了稳楼市政策向宽松方向发展的共识。部分投资者可能担心“房住不炒”基调下，稳楼市政策是否会受到很大限制，但我们认为“房住不炒”与“稳楼市”之间并不存在矛盾对立的关系。市场对于后续销售能否企稳复苏存在分歧，但我们认为未来销售复苏方向是确定的，但过程可能是缓慢且充满波动的。房地产行业从长期看

仍然是十万亿级别的市场，经过 2022 年的大幅调整，商品住宅销售量或已接近市场真实需求水平。我们认为当前销售处于磨底阶段，复苏方向是明确的，但过程或是缓慢且充满波动的。

到位资金降幅扩大，表明行业资金链仍然承压，但存在结构性好转。10 月到位资金累计同比、当月同比分别-24.68%、-26.00%，增速相比前月分别下降 0.1、下降 4.7 个百分点。国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款分别累计同比-26.6% (前值-27.2%)、-14.8% (前值-14.1%)、-33.8% (前值-34.1%)、-24.4% (前值-23.7%)；当月同比分别-18.4% (前值-25.4%)、-20.7% (前值-25.5%)、-31.0% (前值-18.7%)、-31.1% (前值-18.2%)。总体来看，房企到位资金降幅扩大，表明行业资金链仍然承压，但结构性存在好转，即国内贷款、自筹资金单月增速明显好转，与近期融资支持政策紧密相关。拖累因素主要来自于定金及预收款、个人按揭贷款，主要与销售走弱相关。

拿地端有望逐步探明底部，10 月单月增速反弹。近期销售端处于底部震荡，拿地表现单月增速底部反弹，10 月拿地面积和拿地价款分别累计同比-53.0%、-46.9%，增速相比前月分别持平、下降 0.6 个百分点，当月同比分别-53.1%、-49.7%，增速相比前月分别上升 11.9、上升 5.6 个百分点。在销售企稳、融资支持背景下，拿地有望逐步探明底部。拿地后续表现仍然需要销售率先复苏，房企资金链得到明显改善之后，拿地作为房企加杠杆的第一步，才有持续反弹的基础。



投资端数据表现仍然承压。10月地产投资累计同比-8.8%，当月同比-16.0%，增速分别相比前月下降0.8、下降3.9个百分点。新开工、竣工面积分别累计同比-37.8%、-18.7%，增速相比前月分别上升0.2、上升1.1个百分点，当月同比分别-35.1%、-9.4%，增速相比前月分别上升9.3、下降3.4个百分点。施工面积累计同比-5.7%，增速相比前月下降0.2个百分点。在房企资金周转困难甚至偿债重压之下，房企拿地、开工、投资意愿和能力均受到压制，预计只有在销售见底复苏之时，开工、投资才有可能筑底回升。

地产板块配置重点关注三条思路：优质民企信用修复、行业见底复苏、区域格局优化。目前市场关注点及后续地产股表现的关键点在于销售能否企稳。我们认为销售正处于磨底阶段，在稳需求、保交楼、稳主体的政策推动下，楼市在方向上是逐步恢复的，但恢复过程或将是缓慢且充满波动的。标的上建议关注三条思路：1) 优质民企（包括混合所有制房企）信用修复思路，建议关注新城控股、金地集团；2) 行业见底复苏带来的 $\beta$ 行情，利好保利发展、招商蛇口等龙头房企；3) 滨江集团、华发股份等房企受益干区域楼市供给出清，需求稳健，有望实现逆势发展。

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\\_48952](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48952)

