



# 房地产行业点评：销售或迎 拐点 市场复苏可期



## 事件

2023 年第 8 周 (2.18-2.24), Wind35 城新房成交 445 万方 (恢复至 22 年下半年周均水平), 环比+16.5%, 较 22 年节后第四周+0.6%。15 城二手房成交 218 万方 (超过 21、22 年同期水平), 环比+19.1%, 较 22 年节后第四周+68.1%; 北京、成都继续领涨, 杭州、南京跟涨。

## 点评

一二手房持续复苏, 销售或迎实质性拐点。从 2 月单月 (截至 24 日) 看, 35 城新房成交面积 1285 万方, 环比+15.2%, 同比+20.3%; 15 城二手房成交面积 623 万方, 环比+59.7%, 同比+131%。从 1-2 月累计看 (剔除春节影响), 35 城新房成交面积同比-20.4%; 15 城二手房成交面积同比+29.7%。一二手房在春节后均持续复苏, 且二手房较新房更为强势, 年初至今累计同比已经转正, 主要原因: ①整体住房需求仍在, 2022 年底积压的部分需求逐步释放; ②1-2 月是传统淡季, 同时 2022 年市场刚需产品去化难度较大, 房企推货量小, 新房市场刚需项目供应不多, 且区位配套不及二手房; ③刚需客户对保交付风险仍有担忧, 二手房所见即所得, 消费者购买二手房意愿更强烈。

预计房企 3 月提高推货量, 市场复苏更加明显。1 月 TOP30 房企中已有多家单月同比销售转正, 而 2 月各房企项目到访量、转化率的等指标均环比有明显好转, 即使在新推货少的情况下仍能保持与 2022 年下半年相当的去化率, 预计 2 月销售同比转正的数量将更多, 头部央企如保利、招商

等能稳步增长，而去年 2 月基数较低的房企如越秀等能实现较大同环比增幅。市场回暖迹象愈发明显，预计手里有货的房企将在 3 月加大新推货量，去化率或进一步提升，而在去年低基数的背景下，新房市场的同比转正将持续。

部分城市土拍热度回升，优质房企拿地渠道或拓宽。2 月北京、杭州、苏州等城市相继完成开年土拍，热度较 2022 年有所回升，其中北京出让 6 宗 3 宗触顶摇号、杭州出让 13 宗 8 宗触顶摇号、苏州出让 11 宗 3 宗触顶摇号；从市场参与主体来看，央国企和地方平台仍是主力，如保利、招商、华润、建发等，民营房企除滨江外身影依然较少，但地方本土开发商等“新玩家”参与度提升，如浙江中豪、伟星等。2023 年重点城市土拍竞争或有所提升，有拿地能力的房企获地渠道将提升，以保持补货力度，如合作开发城投项目：2022 年在集中供地的 22 城中地方平台公司拿地比例超过 40%，其开发能力较弱，寻求央国企合作的意愿较强。我们预计即使 2023 年土拍竞争加剧，头部央国企和改善型房企仍能补充优质的土地资源。

政策仍以宽松为主基调，促进房地产市场平稳发展。供给侧改善优质

**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\\_52599](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52599)

