



房地产行业研究周报：销售 市场热度延续 形成底部复 苏特征



投资摘要：

每周一谈：销售市场热度延续形成底部复苏特征近期二手房市场表现出持续热度，13 城二手房高频销售数据连续多周实现单周同比高增速。截止至 3 月 11 日(周六)，重点 13 城二手房当周销售面积同比增速为+62%，累计同比增速+30%，连续 5 周单周同比增速保持在 60%以上。

新房市场热度虽不及二手房市场，但 30 城销售面积已连续三周实现单周同比正增速。截止至 3 月 11 日(周六)，30 城新房当周销售面积同比增速为+13%，累计同比增速-8%，连续 3 周单周同比正增长。

回顾历史周期，二手市场的情绪一般同步或略微领先新房市场复苏，二者的情绪幅度间隔在 0-3 个月。使用 70 城的价格指数来衡量一二手房的市场情绪，从历史周期底部的表现来看，一二手价格指数单月同比增速的底部、回正等关键节点常领先新房 0-3 个月实现回正，即二手房市场情绪领先新房 0-3 个月修复；从这一时滞效应来看，本轮二手房市场自 2022 年 12 月底开始出现边际改善，进入 3 月后热度向新房逐步传导，符合历史经验。

从量价单月同比增速观察修复的特征，表现为量在价先，复苏节奏相近特点：

量在价先：全国商品房销售面积单月同比领先价格指数实现单月同比转向及回正，2012 及 2015 年销售面积首次回正领先价格指数依次为 6、

8 个月；量升价稳：价格指数同比触底时，销售面积单月同比修复至正负零附近；量价负区间的长度相近：具体来看价格指数单月同比负区间略长于销售面积，其中 2012、2015 年周期新房价格指数与销售面积单月同比负区间分别为 10/8 个月（2012）、15/13 个月（2015）。

从价格指数的自身特点来看，当前售价触底的迹象已较明显。参考以往周期，价格指数单月同比的底部，增速曲线均出现连续多月的平缓走势，随后触底逐步回升；2022 年 9 月-2023 年 1 月的 70 城价格指数已表现出明显的筑底现象。

以上为参考历史周期的数据特征，从行业内部逻辑也可对复苏节奏进行解释：

历次地产周期进入下行往往由进入下半年开始加速：7 月为传统销售淡季，加速市场看空情绪：

市场修复往往在一季度末，且二手房领先新房：①低基数效应；②下半年临近年末，购房者普遍持币观望，春节后积压需求释放带动情绪修复；

③节后二手房市场率先启动，带动新房市场复苏；④政策利好刺激，市场信心回升；⑤房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑥房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑦房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑧房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑨房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑩房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑪房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑫房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑬房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑭房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑮房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑯房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑰房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑱房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑲房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；⑳房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉑房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉒房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉓房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉔房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉕房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉖房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉗房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉘房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉙房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉚房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉛房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉜房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉝房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉞房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㉟房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊱房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊲房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊳房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊴房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊵房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊶房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊷房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊸房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊹房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊺房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊻房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊼房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊽房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊾房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；㊿房企资金链紧张，加速回笼资金，带动销售；

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_53186

