

销售、竣工持续修复

——房地产行业跟踪报告

强于大市 (维持)

2023年04月18日

行业核心观点:

房地产行业是我国国民经济支柱产业，在疫情管控放松的背景下，宏观经济的修复仍离不开地产的企稳，预计政策面仍以宽松为主。地产在经历了一年半快速下行期后，供给已降至接近中长期均衡水平，继续下降的空间有限，政策不断叠加下有望驱动行业走出困境。建议关注（1）均好型头部房企以及深耕高能级城市的区域类房企；（2）融资政策放松下具有资源整合或风险化解能力的房企；（3）优质的头部物业管理公司。

投资要点:

投资：预计仍受土地市场拖累增速下滑幅度扩大。2023年1-3月房地产开发投资完成额下滑5.8%，单月投资增速下滑7.2%，较前值下滑幅度扩大1.5pct，预计主要是受制于土地购置费滞后影响整体表现较弱。

开工竣工：新开工面积下滑幅度扩大，竣工面积增速进一步提升。2023年1-3月施工面积累计增速为-5.2%，较前值下滑幅度扩大0.8pct。1-3月新开工面积同比下降19.2%，降幅较前值扩大9.8pct，单月下滑29%，环比下滑幅度扩大19.7pct，并连续22期单月数据负增长。在“保交楼”相关政策发力下竣工端延续增长，1-3月竣工面积同比增长14.7%，单月增长32%，增速较前值大幅提升24pct。

土地：百城土地市场成交规模仍处于低位。从百城土地数据来看，百城土地1-3月成交总价下降13.9%，成交规划建面同比+5.5%，土地市场整体成交规模仍处于低位，3月百城土地成交溢价率为5.31%，同环比均有所回升。

销售：3月销售延续修复趋势。1-3月销售面积和销售金额同比变动-1.8%和+4.1%，较前值变动+1.8pct和+4.2pct。3月单月销售面积和销售金额同比增速为-3.46%和6.34%，均价1-3月同比+6.8%，房价均价延续修复态势。

资金：到位资金单月同比增速转正，累计下滑幅度明显收窄。1-3月到位资金来源同比下滑9%，较前值下滑幅度收窄6.2pct，其中国内贷款/自筹资金/定金及预收款/个人按揭同比分别-9.6%/-17.9%/-2.8%/-2.9%，较前值变化+5.4pct/+0.3pct/+8.6pct/+12.4pct，在销售回暖下定金及预收款、按揭款到位资金修复幅度更加明显。在政策端维持宽松以及购房者信心持续修复的背景下，资金面有望持续改善。

风险因素：消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降等

行业相对沪深300指数表现



数据来源：聚源，万联证券研究所

相关研究

居民中长期贷款高增

土地市场仍处低位，土地供应持续缩减

3月百强销售实现正增长

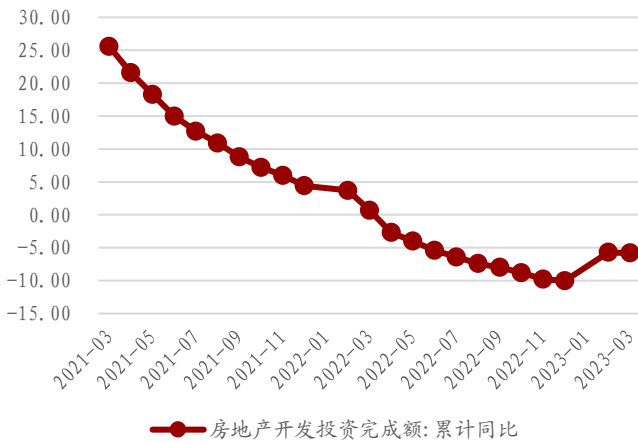
分析师：潘云娇

执业证书编号：S0270522020001

电话：02032255210

邮箱：panyj@wlzq.com.cn

图表1: 房地产开发投资累计同比增速 (%)



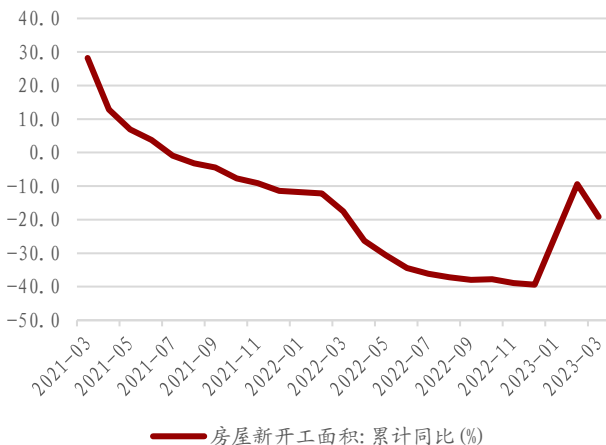
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表2: 房地产开发投资当月同比增速



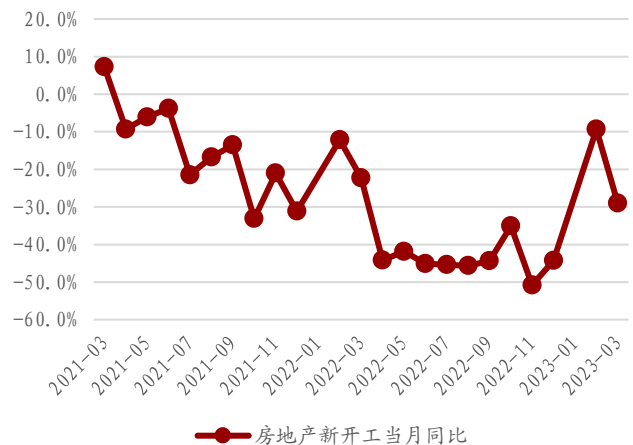
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表3: 房屋新开工面积累计同比增速 (%)



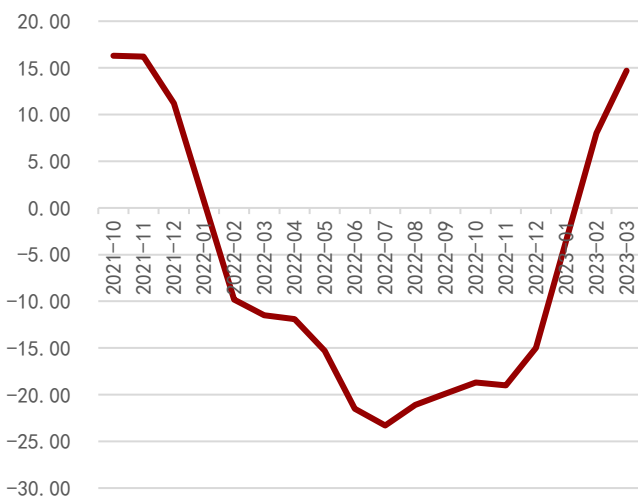
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表4: 房屋新开工面积当月同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表5: 房屋竣工面积累计同比增速 (%)



图表6: 房屋竣工面积当月同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

图表7: 房屋施工面积累计同比增速 (%)



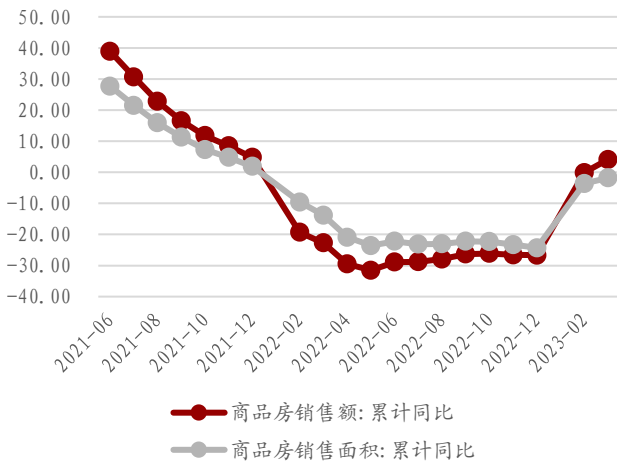
图表8: 房屋待售面积累计同比增速 (%)



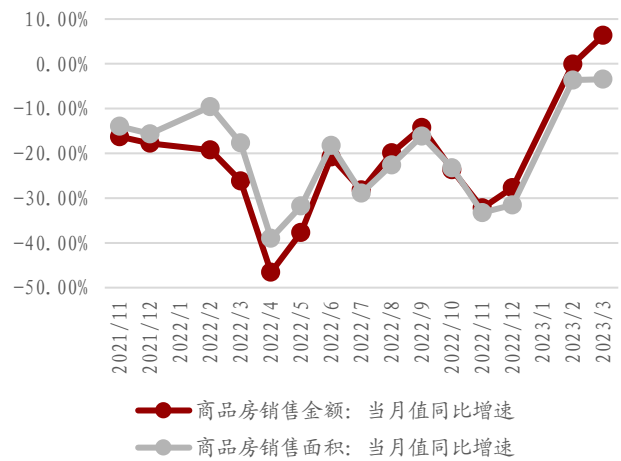
资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

图表9: 销售面积与销售金额累计同比增速 (%)



图表10: 销售面积与销售金额当月同比增速

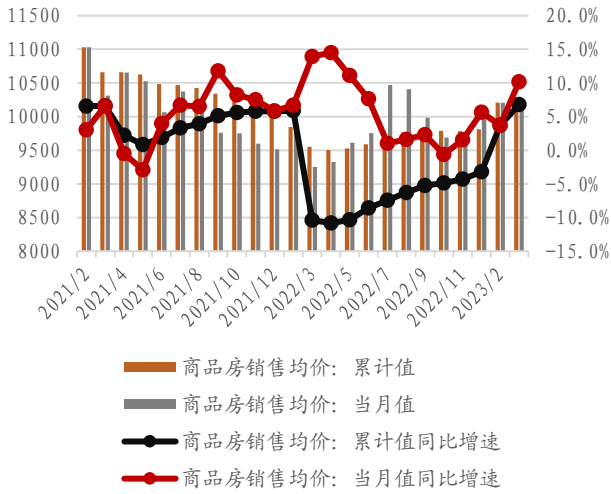


资料来源: wind, 万联证券研究所

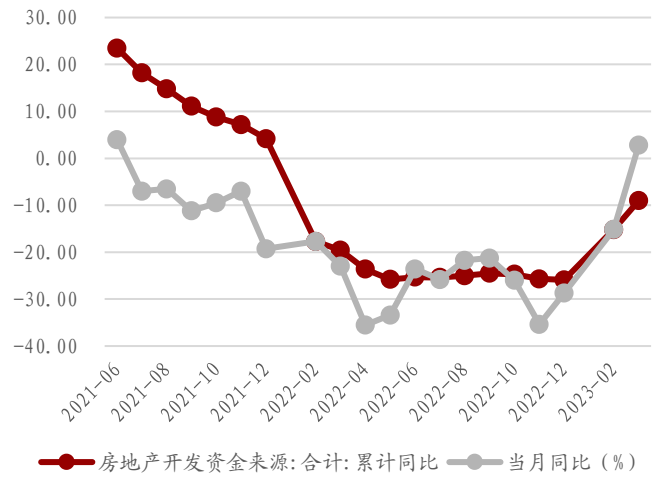
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表11: 销售均价累计与当月同比增速

图表12: 开发资金来源累计与当月同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所



资料来源: wind, 万联证券研究所

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街28号中海国际中心

深圳福田区深南大道2007号金地中心

广州天河区珠江东路11号高德置地广场