

# 大陸房地產行業月度資料點評： 3月銷售回暖、投資較弱

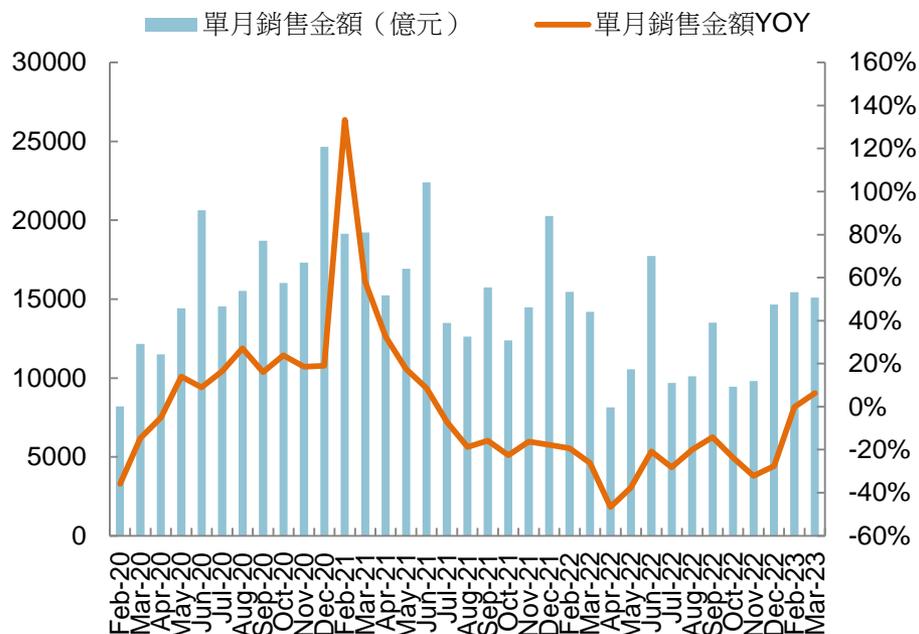
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

2023/04/19

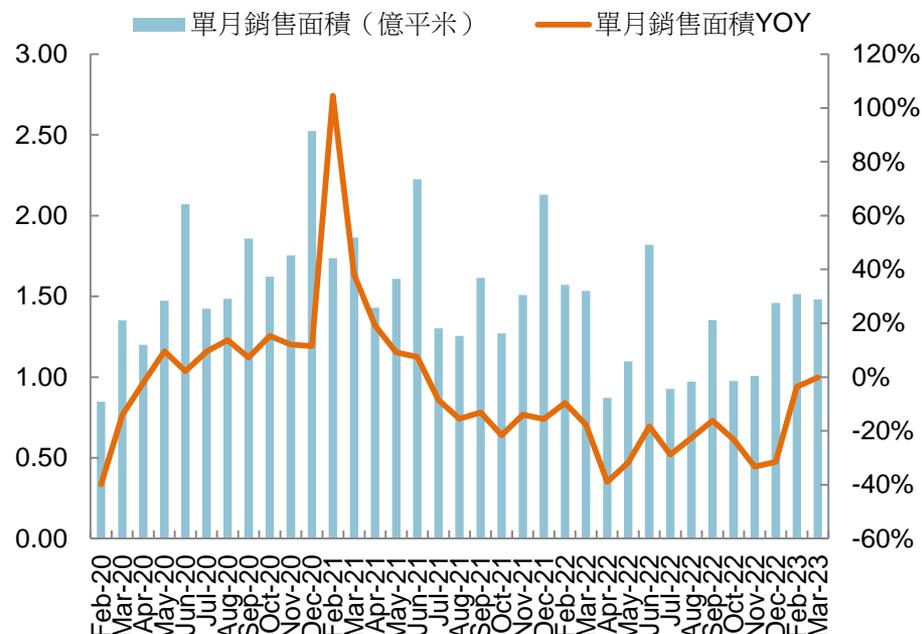
# 3月房地產銷售回暖

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月房地產銷售面積(單位：億平方米)

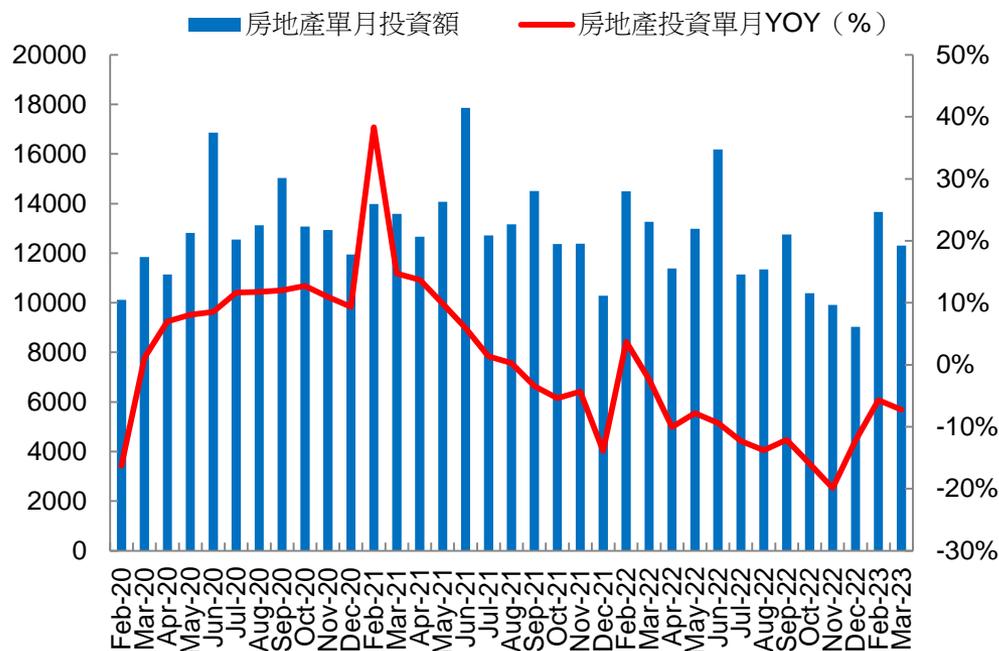


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 3月全國房地產銷售金額為1.51萬億元，YOY+6.3%；銷售面積為1.48億平方米，YOY-0.2%。3月房地產銷售金額同比轉正，表明銷售情況繼續回暖。1-3月，房地產累計銷售金額和銷售面積分別3.05萬億元和2.99億平方米，YOY分別為+4.1%和-1.8%。1-3月，房地產累計銷售均價為10200元/平方米，YOY+6.8%。

# 3月房地產投資同比下滑

圖：房地產單月投資額（單位：億元）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

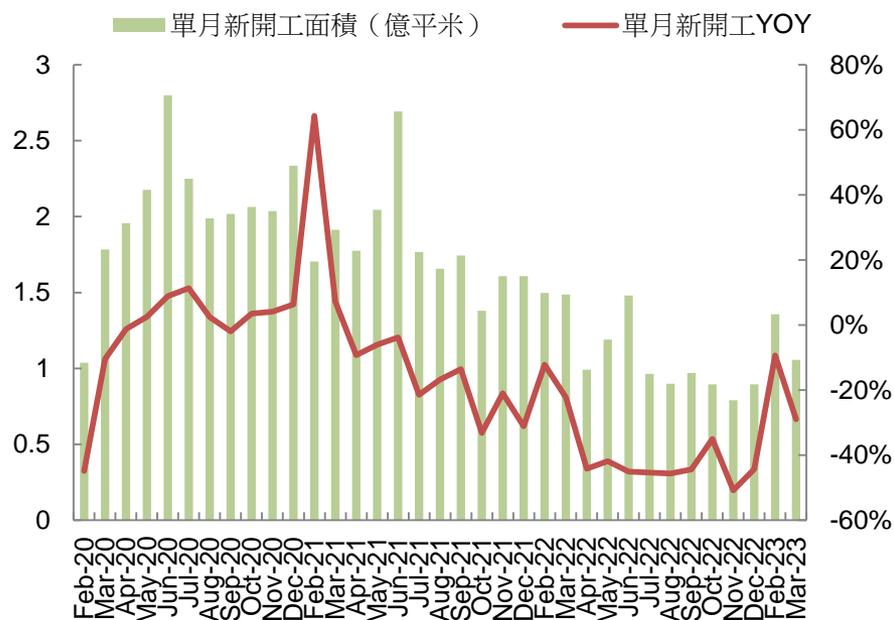
	3月當月值	YOY
到位資金	13377	2.77%
定金及預收款	4797	13.5%
自籌資金	3829	-17.4%
個人按揭貸款	2693	20.0%
國內貸款	1506	6.1%
利用外資	3	0%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 3月房地產投資金額1.23萬億元，YOY-7.24%。1-3月房地產累計投資金額為2.6萬億元，YOY-5.8%，同比跌幅較1-2月擴大0.1個百分點。
- 3月房企到位資金1.34萬億元，YOY+2.77%，自21年7月以來首次單月同比正增長。其中銀行貸款和銷售收款同比明顯增長。

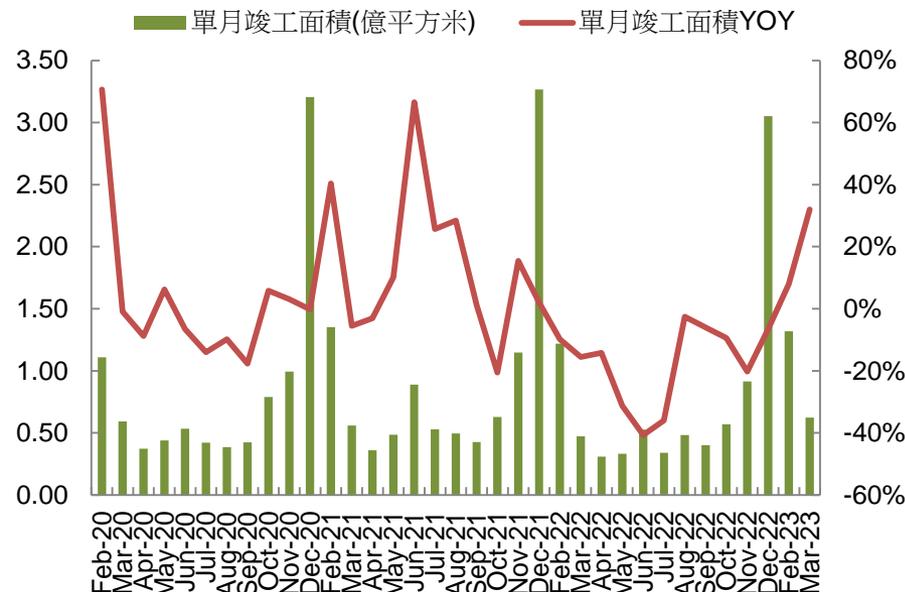
# 新開工下滑、竣工數據好轉

圖：單月新開工面積（單位：億平方米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月竣工面積（單位：億平方米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 3月新開工面積為2.4億平方米，YOY-29%；1-3月新開工面積為2.4億平方米，YOY-19.2%，同比降幅較1-2月擴大近10個百分點。全年來看，由于去年房企拿地量大幅下降，新開工面積預計將負增長。
- 3月竣工面積為0.62億平方米，YOY+32%。1-3月竣工面積1.94億平方米，YOY+14.7%，同比增速擴大。在“保交樓”工作積極推進下，全年竣工量預計同比增長。



# 投資建議：看好優質國、央企背景房企

## ➤ 3月房地產銷售繼續改善，4月底基數下預計大幅增長

3月房地產銷售金額同比轉正，體現了在政策支持下，房地產銷售正在逐漸修復。但是根據高頻數據，4月上半月重點30城新房累計成交面積環比3月同期下降13%，我們認為在疫情和春節積壓的需求釋放後，增量購房需求仍需觀察。

展望後市，由于去年同期受到疫情影響，我們預計4月房地產銷售有望實現同比增長。全年來看，由于目前經濟弱勢復甦，我們仍維持全年房地產銷售同比小幅下降3-5%的預期。

## ➤ 3月房地產投資同比下降，房企投資仍相對謹慎

得益于銀行信貸放鬆和銷售增長，房企資金緊張問題有所緩解。但竣工大幅增長和新開工下降的分化走勢體現了房企目前仍以“保交樓”為首要任務，開發新項目的意願較弱。

目前商品房待售量達6.48億平方米，位于高位（接近2015年水平），由于銷售尚未顯著回升，市場仍需較長時間來去化庫存，投資修復將滯後于銷售，我們預計全年投資額同比下降5%-8%。

## ➤ 看好優質國、央企背景房企市占率提升，建議買進。

我們認為房地產市場處于弱復甦的階段，目前市場出現分化，優質國、央企背景房企兼具融資和銷售優勢，拿地領先，市占率有望明顯提升。我們推薦招商蛇口（001979.SZ）、保利發展（600048.SH）、華髮股份（600325.SH）、越秀地產（00123.HK）