

大陸房地產行業月度資料點評： 4月銷售月環比回落、投資較弱

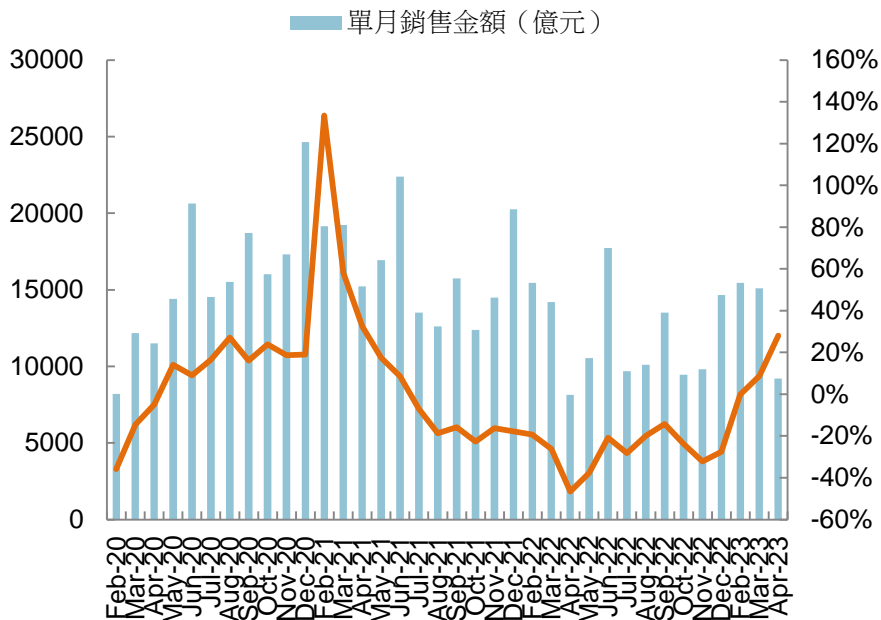
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

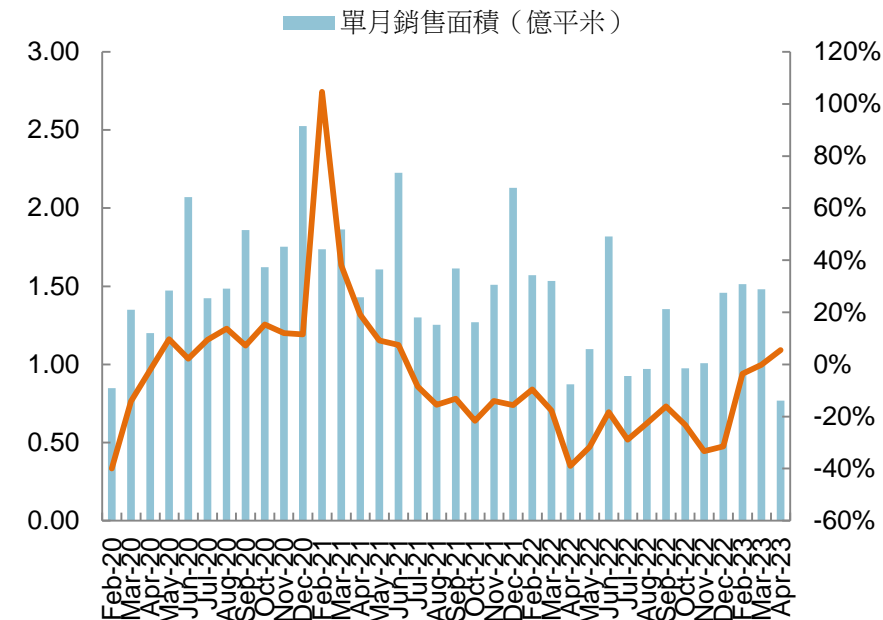
2023/05/16

4月房地產銷售MOM回落

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



圖：單月房地產銷售面積(單位：億平方米)



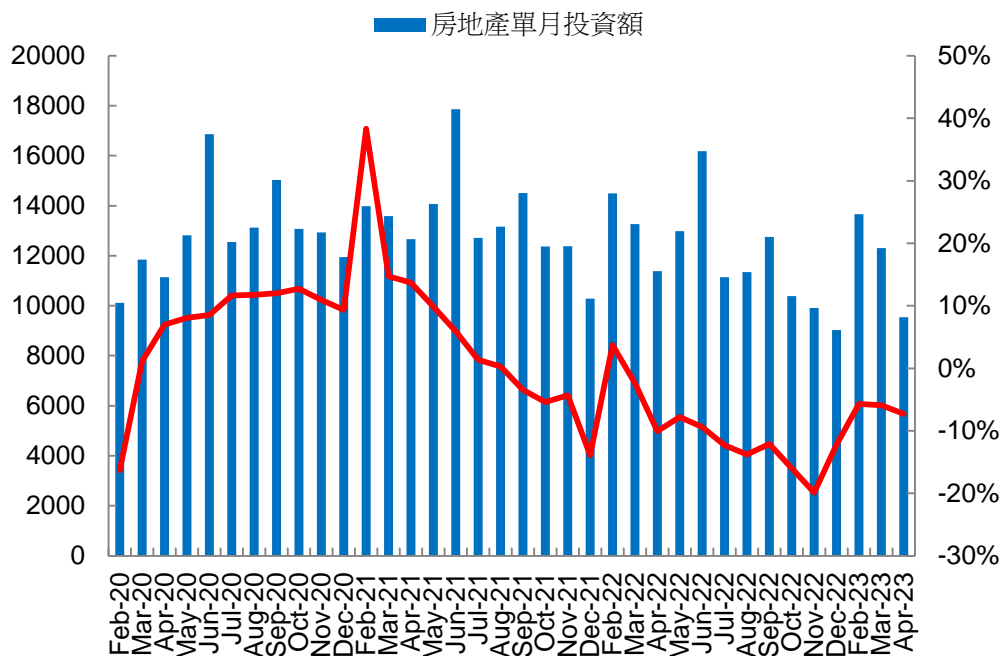
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 4月全國房地產銷售金額為0.92萬億元，YOY+28%，MOM-39%；銷售面積為0.77億平方米，YOY+5.5%，MOM-48.1%。進入4月，前期積壓需求基本釋放，房地產市場活躍度環比明顯下降，YOY數據受到去年防疫低基期的影響保持增長。1-4月，房地產累計銷售金額和銷售面積分別3.98萬億元和3.76億平方米，YOY分別為+8.8%和-0.4%。1-4月，房地產累計銷售均價為10562元/平方米，YOY+11.2%。

4月房地產投資較弱

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

- 4月房地產投資金額0.95萬億元，YOY-7.3%，MOM-22.5%。1-4月房地產累計投資金額為3.5萬億元，YOY-6.2%，同比跌幅較1-3月擴大0.4個百分點。
- 4月房企到位資金1.04萬億元，YOY+3.4%。其中銷售預收款和個人貸款同比明顯增長，開發商相關信貸同比回落。

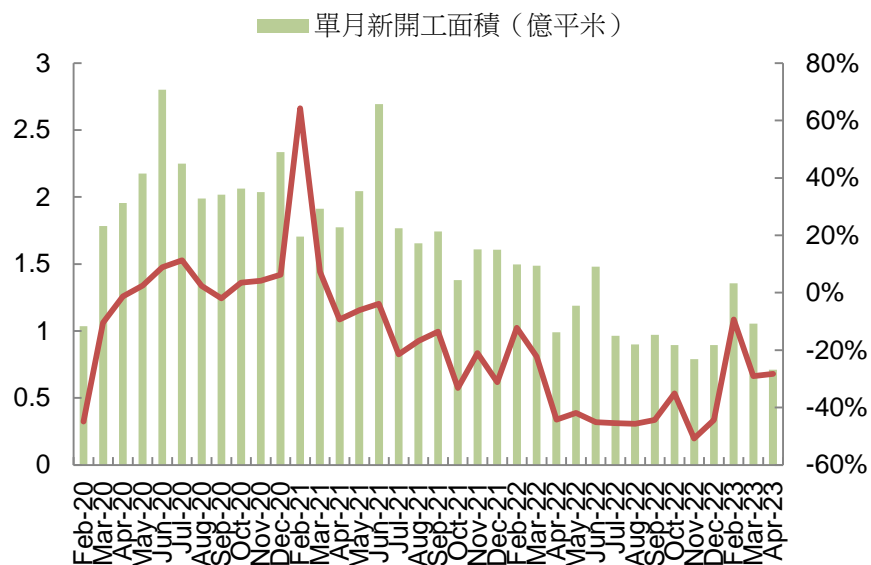
表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

	4月當月值	YOY
到位資金	10447	3.42%
定金及預收款	4016	31.2%
個人按揭貸款	2034	23.4%
自籌資金	2794	-24.4%
國內貸款	1149	-11.7%
利用外資	3.94	-86%

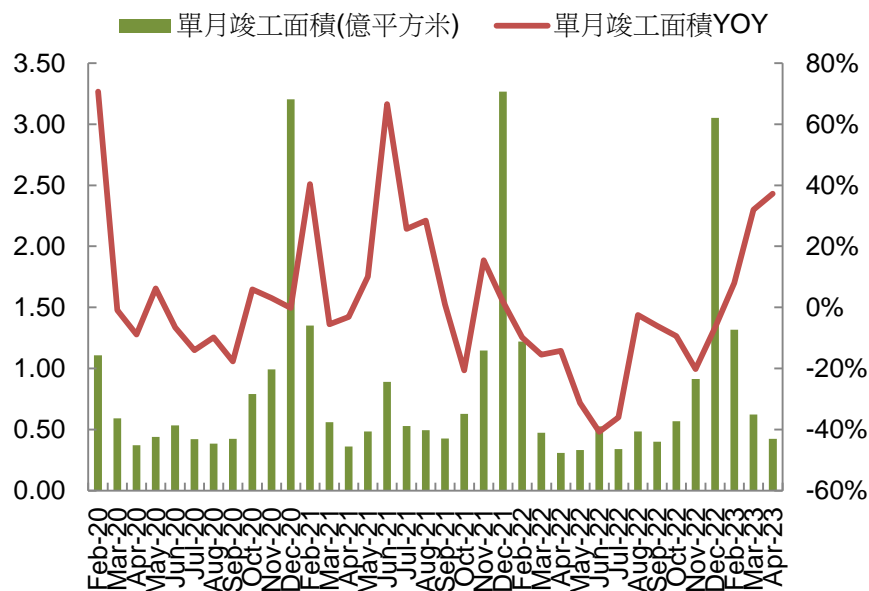
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

新開工低迷、竣工MOM回落

圖：單月新開工面積（單位：億平方米）



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

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 4月新開工面積為0.71億平方米，YOY-28.3%，MOM-32.7%，同環比均大幅衰退；1-4月新開工面積為3.1億平方米，YOY-21.2%。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。
- 4月竣工面積為0.43億平方米，YOY+37%，MOM-31.8%。1-4月竣工面積2.37億平方米，YOY+18.8%，同比增速擴大。由于基期較低并且“保交樓”工作持續推進，全年竣工量預計同比增長。

➤ 4月房地產銷售環比回落，市場活躍度下降

4月新房成交量普遍環比回落，從結構上看，一線城市銷售表現好于二三線城市。根據克爾瑞數據，4月30個重點城市中，一線城市新房成交面積環比下降11%，其中北京和深圳環比延續增長，上海和廣州環比分別下降17%和25%；二三線城市成交則環比下降30%。

全年來看，由于目前經濟弱勢復蘇，我們仍維持全年房地產銷售同比下降3-5%的預期。

➤ 4月房地產投資同比下降，房企投資謹慎

4月房地產投資降幅擴大，新開工繼續低迷。由于銷售情況未見明顯好轉，且多數民營房企仍存在融資難、融資貴的問題，因此除了頭部企業外，行業整體傾向收縮投資。

4月商品房待售量達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，建議逢低買進。

近期萬達和合景泰富等知名房企的債務展期事件，重新引發了公眾對房企資金鏈風險的關注，并且近期多家房企觸發交易類強制退市，短期市場信心或受到影響。我們認為房地產市場處于弱復蘇的階段，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）、華發股份（600325.SH）、越秀地產（00123.HK），建議逢低買進。