

行业点评

销售环比走弱，竣工维持强势

强于大市(维持)

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*销售竣工改善明显，投资开工延续筑底*强于大市20230418

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑南宏 投资咨询资格编号
S1060521120001
ZHENGNAHONG873@pingan.com.cn



事项:

国家统计局公布2023年1-4月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额3.6万亿元，同比下降6.2%；新开工3.1亿平米，同比降21.2%；竣工2.4亿平米，同比增长18.8%；商品房销售面积3.8亿平米，同比降0.4%；销售额4.0万亿元，同比增长8.8%；房企到位资金4.5万亿元，同比降6.4%。

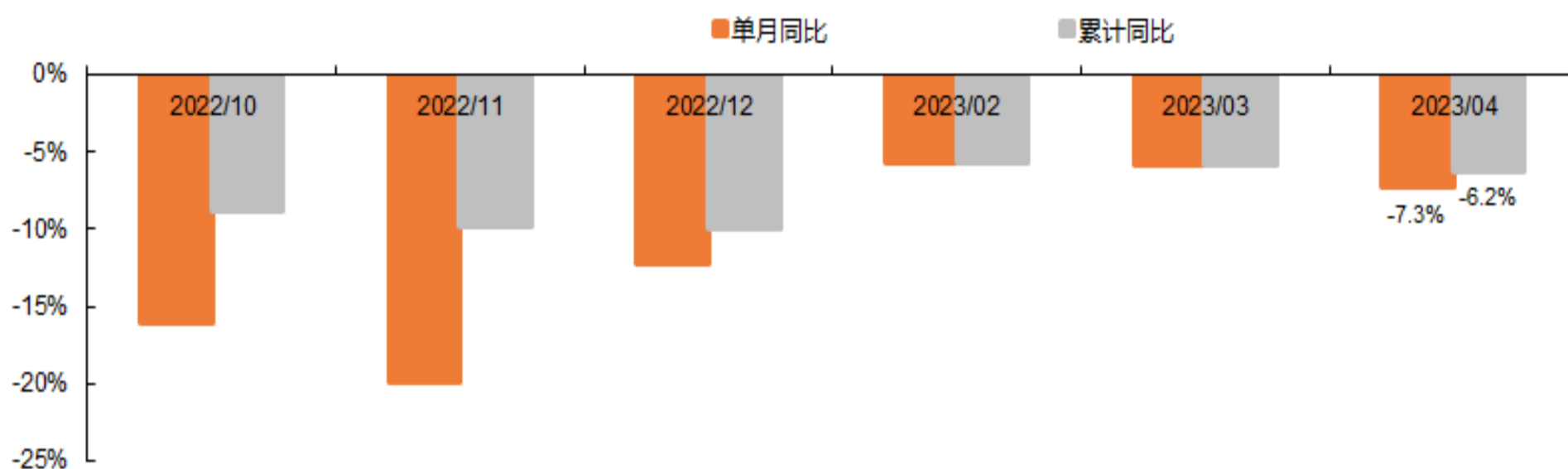
平安观点:

- **投资降幅扩大，拐点仍需等待。**上年基数明显降低背景下，4月单月地产投资仍同比降7.3%，降幅较上月扩大1.4pct；分区域看，东部单月投资转正，但其他区域压力较大，4月东部、中部、西部、东北部同比增速分别为1.3%、-15.5%、-21.8%、-15.4%。往后看，考虑2022年百城住宅类用地成交总价同比降27%，2023前四月仍同比降22%，后续土地购置费或存下行压力（3月单月同比降18.5%）；同时部分房企资金偏紧制约建安表现（1-4月施工面积同比降5.6%），全年地产投资或延续负增长。
- **新开工持续筑底，竣工继续回升。**4月单月新开工7099万平米，同比降27.4%，降幅较上月收窄1.6pct。随着上年基数降低，叠加销售好转，后续新开工降幅有望继续收窄；全年而言，考虑上年土地成交降幅大、多数房企对市场复苏相对谨慎、新开工意愿有限，维持年度策略新开工同比降10%的判断。受上年末部分交付项目滞后推动，叠加上年基数低，前4月竣工同比增长18.8%，单月竣工4256万平、同比增41.8%，尽管绝对值不高，但结合玻璃近期去库涨价，印证行业竣工有所回暖。后续随着保交付政策持续发力，全年竣工仍相对乐观。
- **销售环比走弱，复苏料将缓慢波折。**受益上年低基数，4月商品房销售面积、销售额同比增5.5%、28.0%，增速较上月进一步回升5.4%、19.3%，但环比角度看，销售面积、金额环比下滑48.1%、39.0%，降幅明显高于18-21年同期。同时，销售额表现明显好于销售面积，反映高能级城市、核心地段与高均价改善型楼盘的复苏更为明显。实际上东部地区、30个大中城市销售表现优于全国，4月东部、中部、西部、东北地区销售面积同比增速分别为17.4%、-2.3%、-11.1%、83.0%，4月30城销售面积同比增长31%。5月前15日30城销售同比增速回落至24%，市场热度进一步回落。考虑收入预期改善及居民信心修复需要时间，加上尽管大部分城市房价止跌，但短期缺乏大幅上行基础，意味着居民购房需求释放并不急迫，均将导致楼市复苏斜率更缓且过程波动，维持全年销售面积同比微增的判断。
- **到位资金延续增长，国内贷款仍承压。**上年基数降低背景下，4月房企到

位资金同比增3.6%，增速较上个月提升0.8pct。分类型看，4月单月定金及预收款、按揭贷款、国内贷款分别同比增31.2%、23.4%、-11.7%，其中国内贷款下滑与新开工疲弱有关。

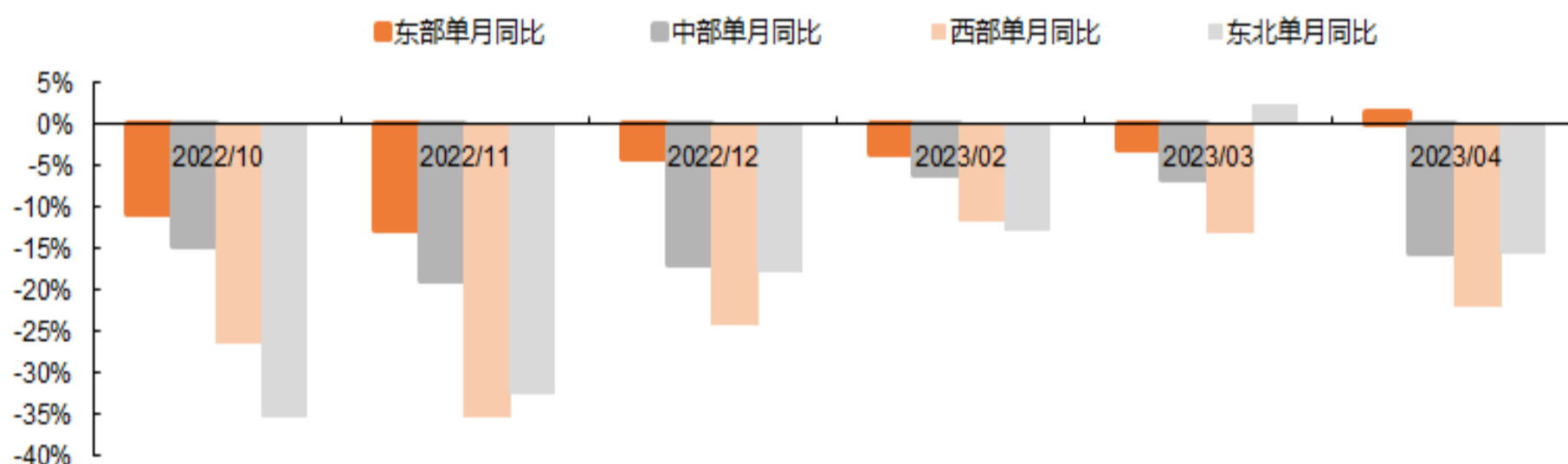
- **投资建议：**受益上年低基数，4月地产销售、到位资金、竣工同比增幅扩大，但销售环比降幅较大，5月30城销售增速进一步回落。站在目前时点，尽管后续楼市复苏或存在反复，但我们认为经济及收入预期向好趋势是确定的，意味着楼市向好趋势是确定的，更多是复苏节奏变化，全年商品房销售面积仍有望实现小幅增长。从个股投资角度，建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企越秀地产、保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等；同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1) 销售修复不及预期：当前经济与居民信心处于弱复苏态势，随着此前挤压需求释放殆尽，后续销售存在修复不及预期的风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：当前房企资金环境仍较紧张，若政策发力效果不及预期、资金压力较高企业仍存债务违约展期情形；3) 竣工修复不及预期风险：当前保交付政策正持续推进，但部分楼盘项目剩余可售货值不多、难以有效覆盖建安支出，叠加保交房专项贷款申请条件相对严格，部分楼盘仍存在一定交付风险。

图表 1 地产投资4月同比降7.3%



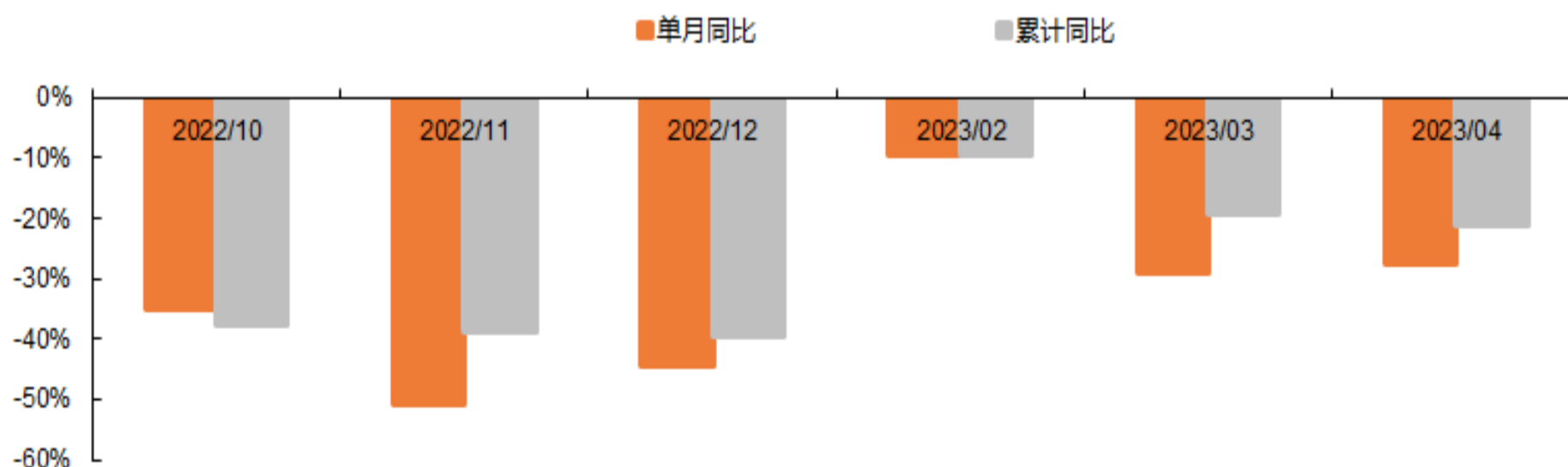
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 东部地产投资表现较好



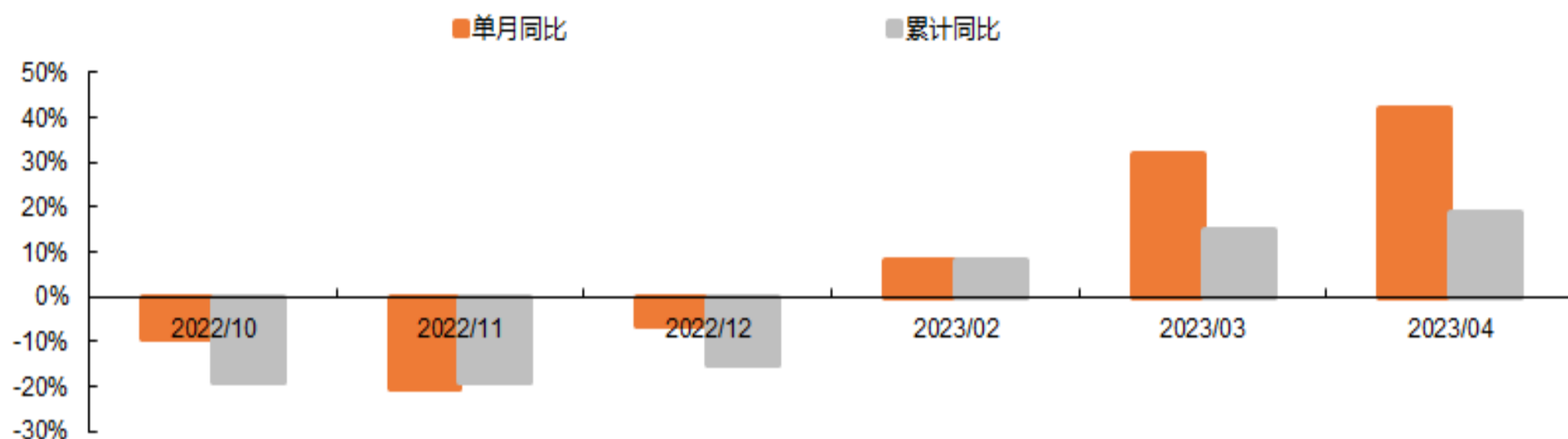
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 新开工4月单月同比降27%



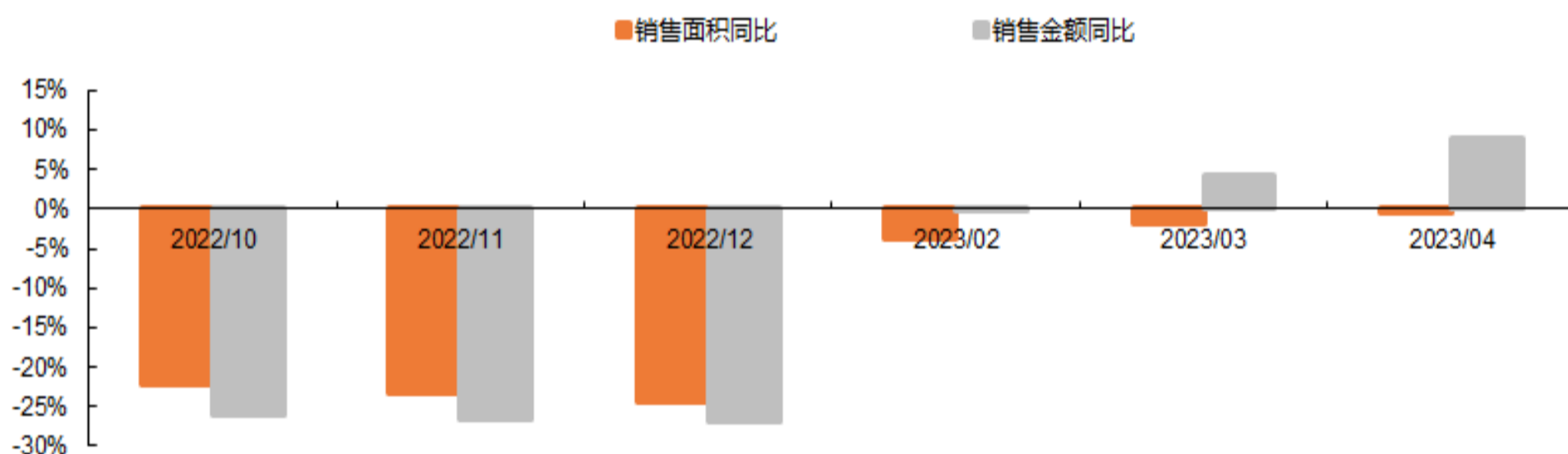
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 竣工4月同比增42%



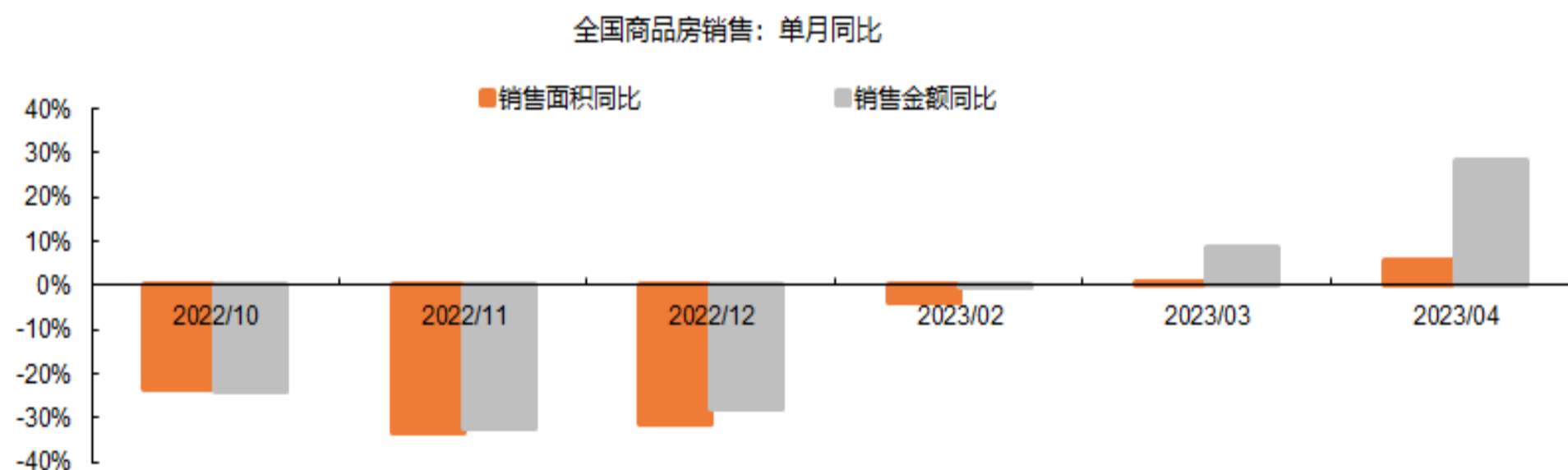
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 商品房销售面积1-4月同比降0.4% (图中为累计同比)



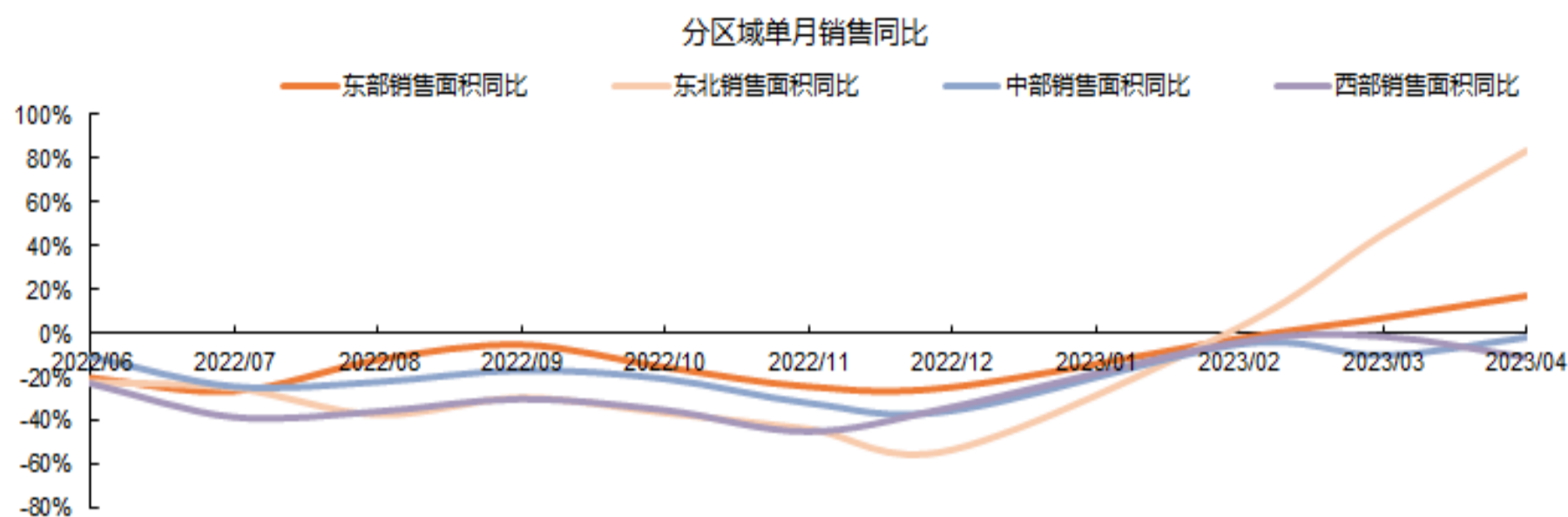
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 销售面积4月同比增5.5%



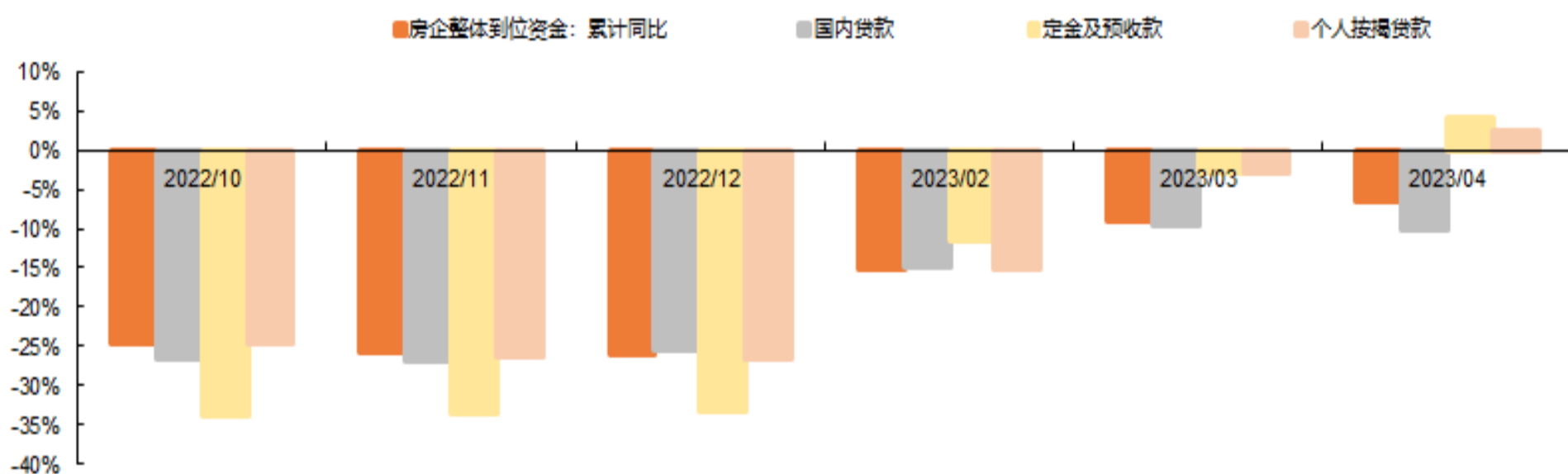
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 分区域销售面积单月增速表现



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 房企到位资金1-4月同比降6.4%



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2023版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层