

# 大陸房地產行業月度資料點評： 5月銷售處於低位、投資較弱

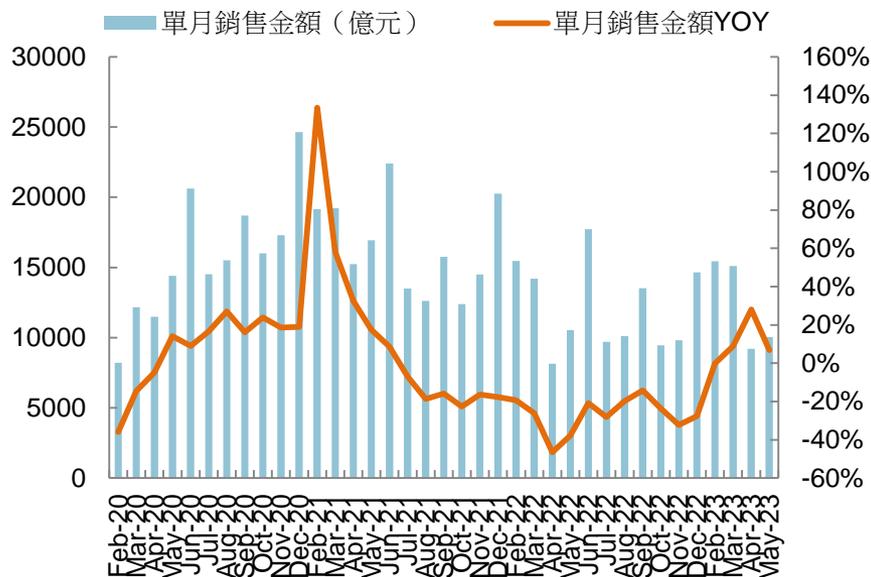
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

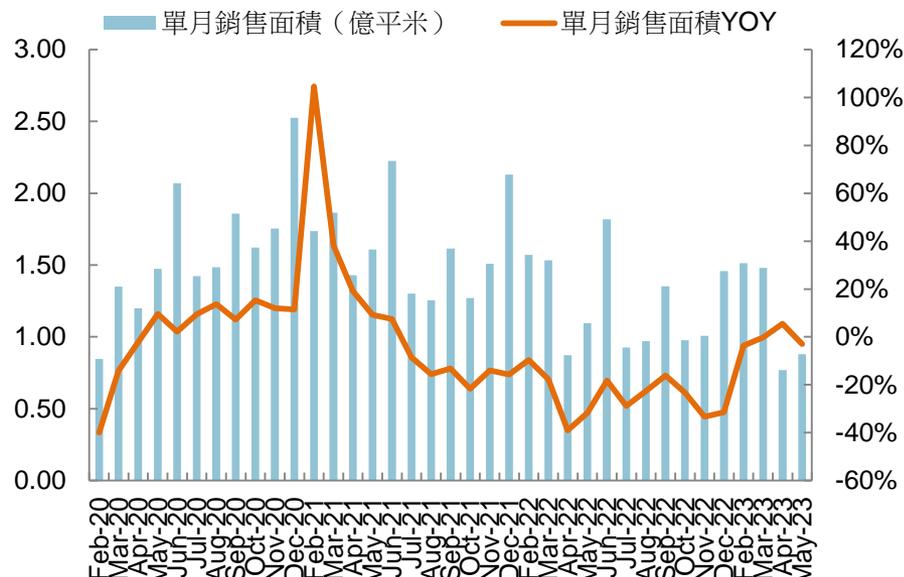
2023/06/15

# 5月房地產銷售處於低位

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)



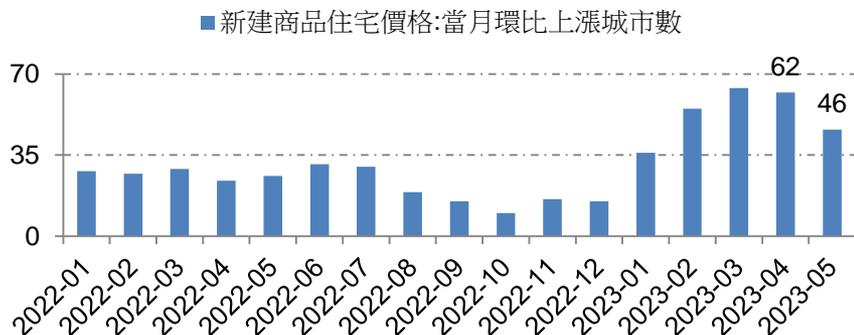
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

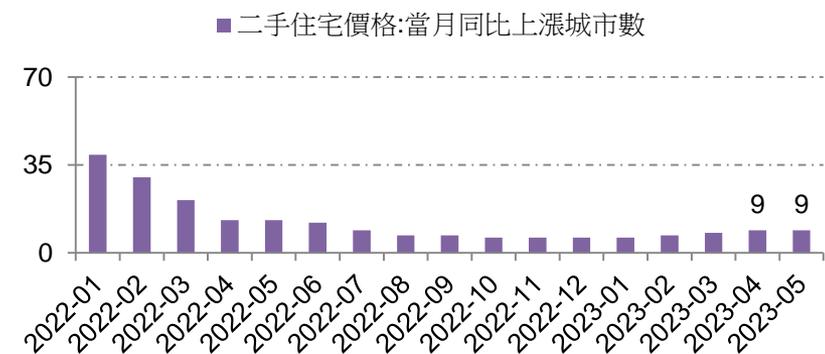
- 5月全國房地產銷售金額為10037億元，YOY+6.8%，MOM+9.04%；銷售面積為0.88億平方米，YOY-3%，MOM+14.5%。
- 1-5月，房地產累計銷售金額和銷售面積分別4.98萬億元和4.64億平方米，YOY分別為+8.4%和-0.9%。1-5月，房地產累計銷售均價為10721元/平方米，YOY+12.5%。

# 5月份房價MOM漲勢回落

圖：70大中城市中一手房價格環比MOM、同比YOY上漲城市數



圖：70大中城市中二手房價格環比、同比上漲城市數

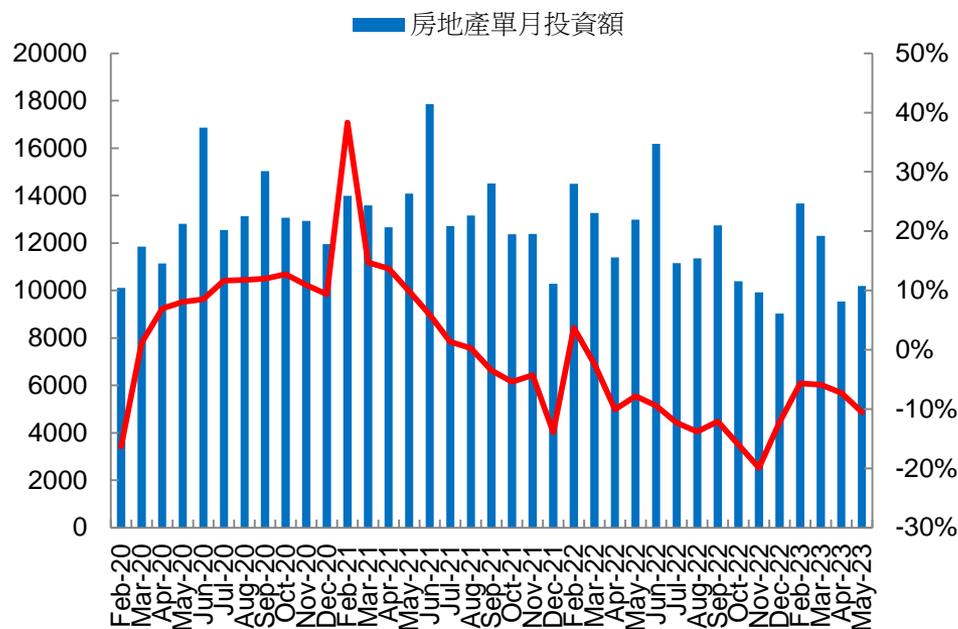


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- MOM來看，5月新建商品住宅和二手住宅上漲城市個數繼續下降，市場活躍度下降。
- YOY來看，5月新建商品住宅和二手住宅上漲城市個數分別增加和持平。

# 5月房地產投資走弱

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

表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

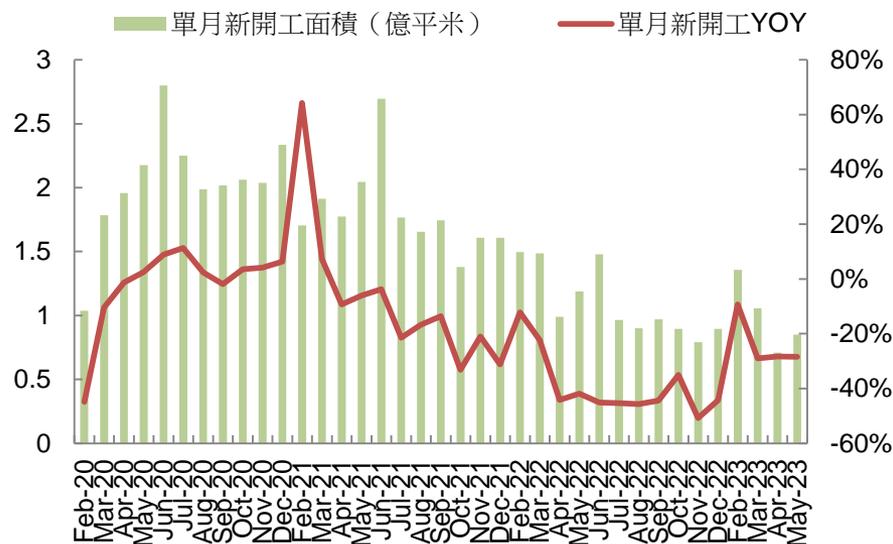
	5月當月值	YOY
到位資金	10803	-7.4%
定金及預收款	3953	6.0%
個人按揭貸款	2132	25.4%
自籌資金	3302	-29.2%
國內貸款	1031	-13.4%
利用外資	1	-89.6%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 5月房地產投資金額1.02萬億元，YOY-10.5%，MOM+6.8%，同比降幅繼續擴大。1-5月房地產累計投資金額為4.57萬億元，YOY-7.2%。
- 5月房企到位資金1.08萬億元，YOY-7.4%，增速轉負。其中銷售預收款和個人貸款同比增長，開發商相關信貸同比降幅擴大。

# 新開工MOM增長、竣工量MOM小幅下降

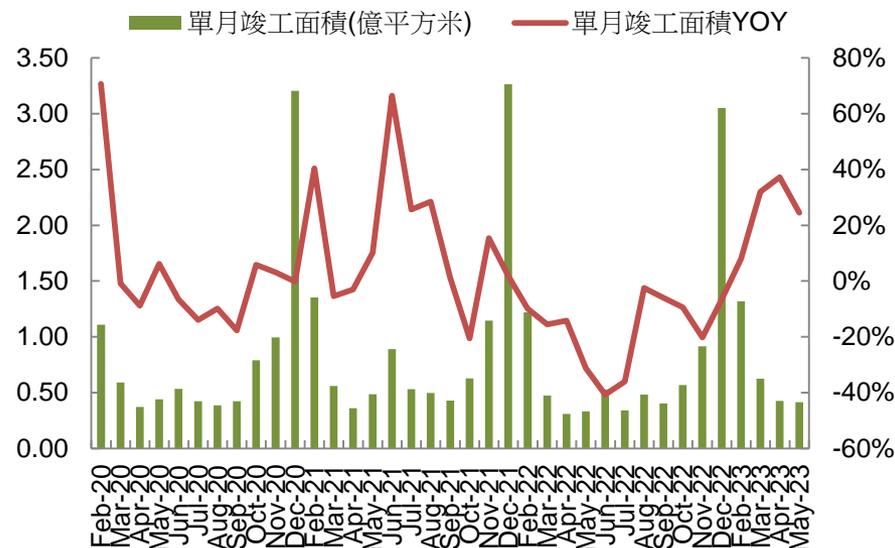
圖：單月新開工面積（單位：億平方米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 5月新開工面積為0.85億平方米，YOY-28.5%，MOM+19.8%，環比有所增長；1-5月新開工面積為3.97億平方米，YOY-22.6%。全年來看，由於去年房企拿地量大幅下降，新開工面積預計將負增長。
- 5月竣工面積為0.41億平方米，YOY+24%，MOM-2.5%。1-5月竣工面積2.78億平方米，YOY+19.6%，同比增速擴大。由於基期較低并且“保交樓”工作持續推進，全年竣工量預計同比增長。

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

## ➤ 5月房地產銷售仍處於低位，市場活躍度明顯回落

5月房地產銷售仍位於低位。環比看，5月新房銷售面積和銷售金額較4月環比回升，與往年趨勢一致；同比看，銷售金額同比增長而銷售面積同比下降，體現出銷售恢復的結構性差異，高房價核心城市的恢復情況更好。5月70個樣本城中45個城市二手房價格環比下跌，體現出房地產市場活躍度明顯回落。

## ➤ 6月上旬房地產成交走弱，亟待更多支持政策出臺

6月5日-6月11日，29個樣本城市新房成交面積環比前一周下跌20.2%；14個樣本城市二手房成交面積環比前一周下降3%，已經連續三周下滑。由於成交繼續走弱，多個城市進一步出臺房地產支持政策，如青島下調非限購區的首付比例、南通出臺最高總額1.5%的購房補貼等；隨著央行降息，我們預計房貸利率有望隨之下調。目前房地產市場信心較弱，市場亟需更多的刺激政策。

## ➤ 看好優質國、央企背景房企市占率提升，建議逢低買進。

由於房地產成交和投資走弱，市場預計更多的房地產支持政策出臺，加之房地產板塊二季度以來經歷了較深的回調，短期板塊存在反彈空間。我們認為房地產市場處於弱復蘇的階段，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。保利發展（600048.SH）、華發股份（600325.SH）、越秀地產（00123.HK）業績穩健，股息率保持在3%以上，招商蛇口（001979.SZ）業績有望迎來反轉，建議逢低買進。