



大陸房地產行業月度資料點評： 6月銷售YOY大幅下滑、投資低位

群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

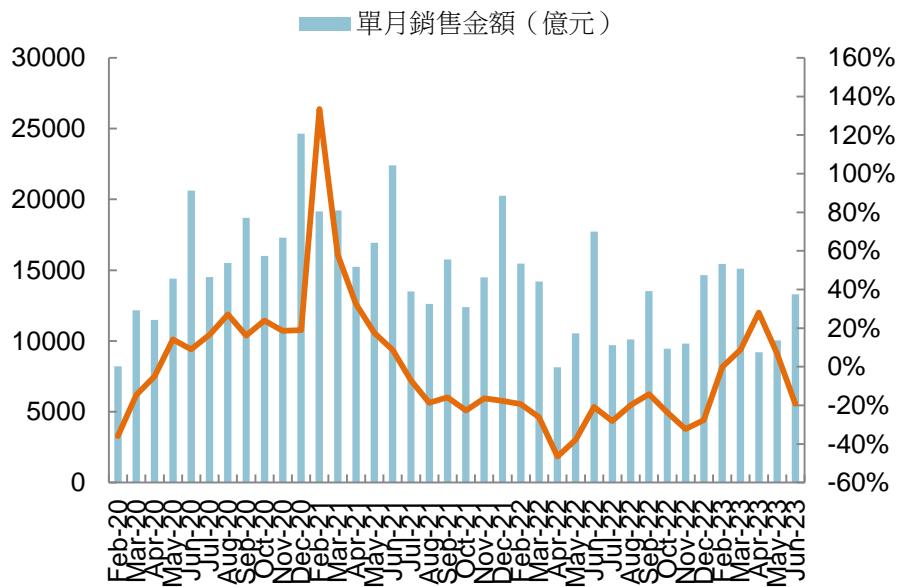
2023/07/18

Capital Care 群益關心您

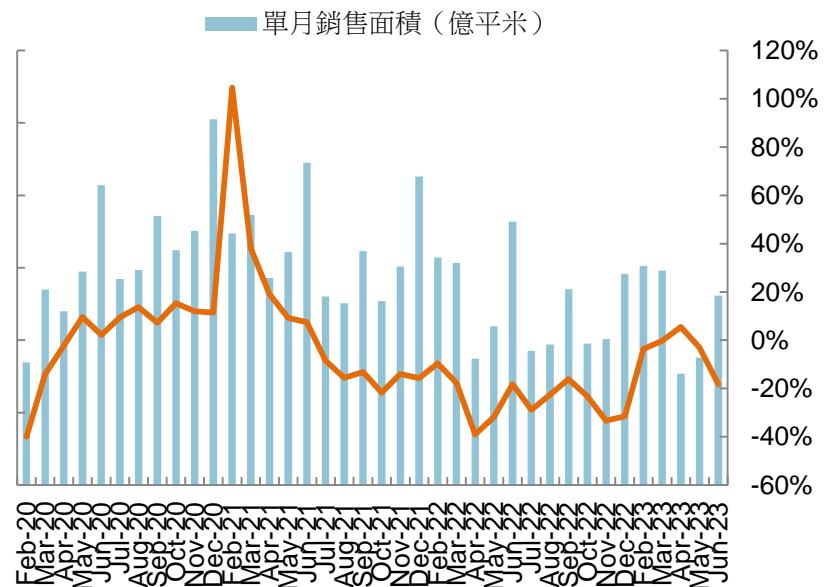
台 北 · 香 港 · 上 海

6月房地產銷售YOY大幅下滑

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)



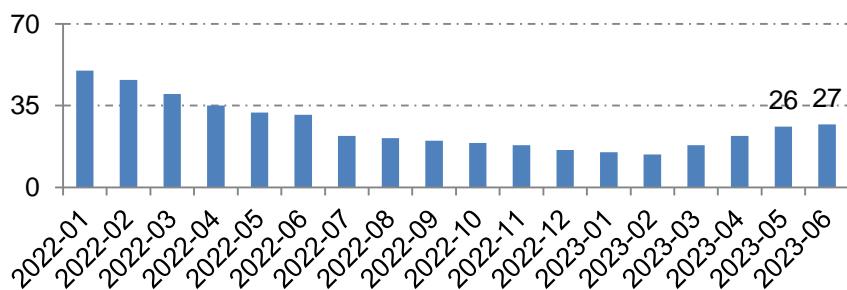
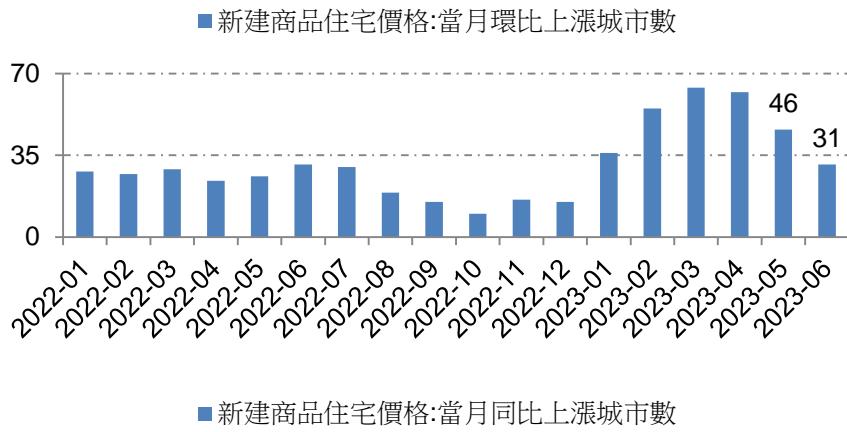
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

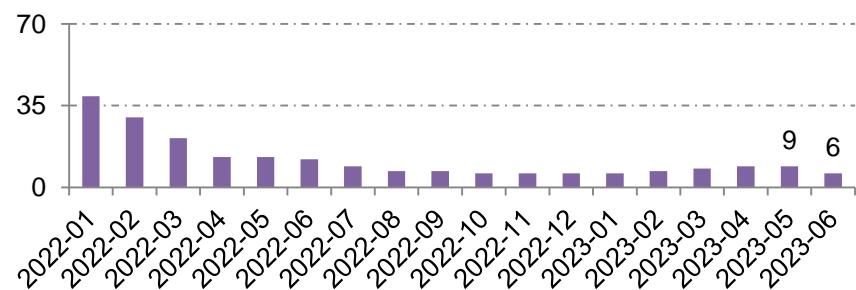
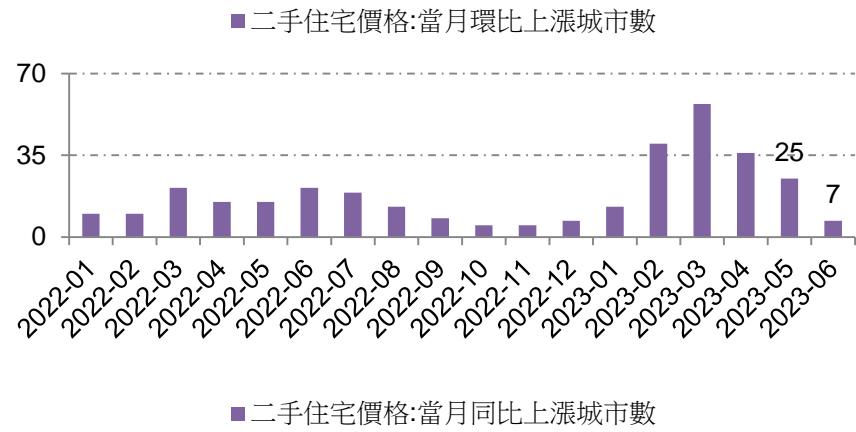
- 6月全國房地產銷售金額為13305億元，YOY-19.2%，MOM+32.6%；銷售面積為1.31億平方米，YOY-18.2%，MOM+48.5%。由於需求較弱，今年6月房企推盤量明顯下降。
- 1-6月，房地產累計銷售金額和銷售面積分別6.3萬億元和5.95億平方米，YOY分別為+1.1%和-5.3%。1-6月，房地產累計銷售均價為10601元/平方米，YOY+10.6%。

房價MOM漲勢明顯回落

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

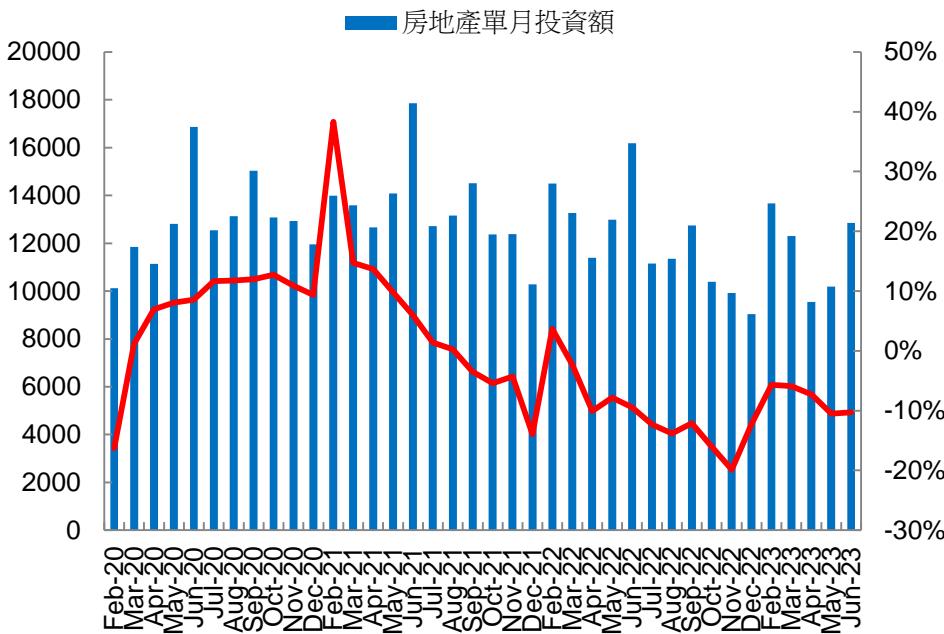


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- MOM來看，6月新建商品住宅和二手住宅上漲城市個數分別下降15個和18個。
- YOY來看，6月新建商品住宅上漲城市個數增加1個，二手住宅上漲城市個數減少3個。

6月房地產投資仍較弱

圖：房地產單月投資額（單位：億元）



表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

	6月當月值	YOY
到位資金	12839	-21.53%
定金及預收款	4397	-12.38%
個人按揭貸款	2075	-12.82%
自籌資金	4294	-29.52%
國內貸款	1516	-13.85%
利用外資	14.6	146%

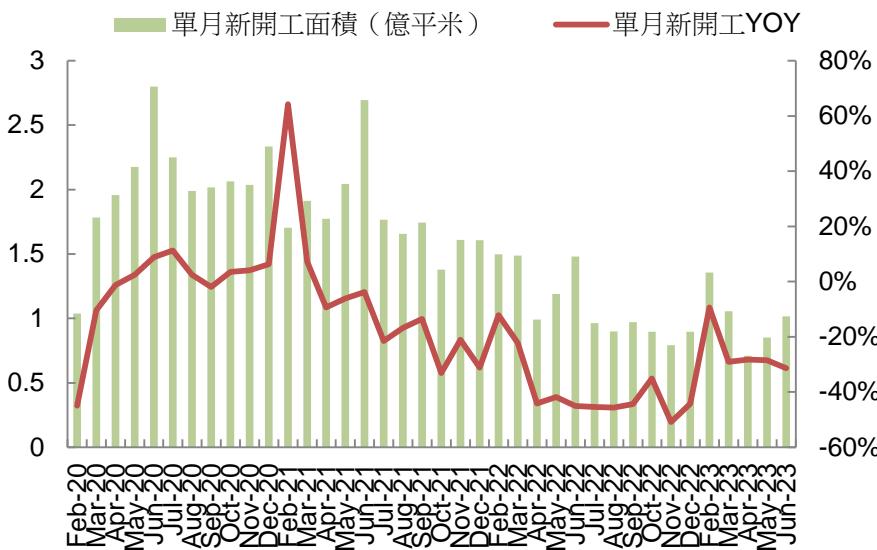
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 6月房地產投資金額1.28萬億元，YOY-10.3%，MOM+26.1%，同比降幅較上月基本持平。1-6月房地產累計投資金額為5.86萬億元，YOY-7.9%。
- 6月房企到位資金1.28萬億元，YOY-21.5%，受到銷售同比大幅下滑的影響，預收款和按揭貸款單月同比增速轉負。

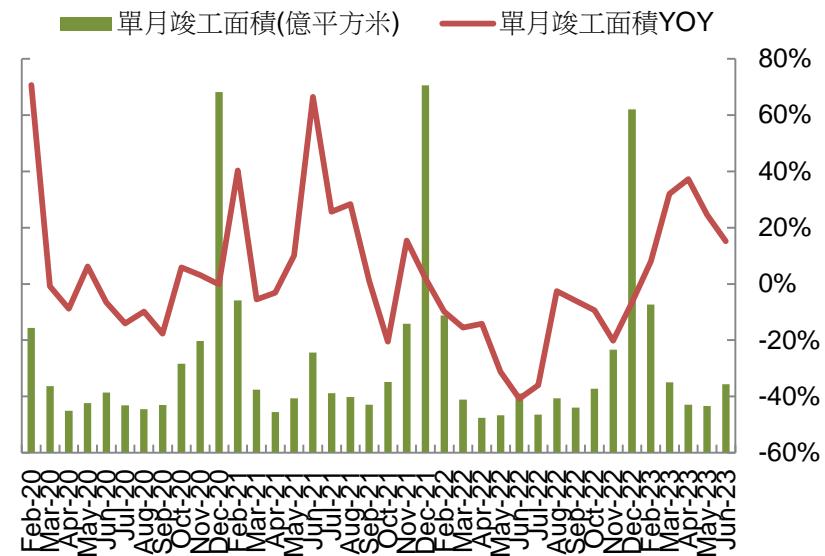
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

新開工、竣工MOM增長

圖：單月新開工面積（單位：億平米）



圖：單月竣工面積（單位：億平米）



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

- 6月新開工面積為1.02億平方米，YOY-31.3%，MOM+19.5%，環比增長，但仍處于低位；1-6月新開工面積為4.99億平方米，YOY-24.3%。
- 6月竣工面積為0.61億平方米，YOY+15.2%，MOM+46.5%，保持較快增長。1-6月竣工面積3.39億平方米，YOY+19%。



投資建議：看好優質國、央企背景房企

➤ 6月房地產銷售同比大幅下滑

6月銷售仍舊低迷，銷售金額和面積單月同比降幅擴大至19.2%和18.2%。往年6月份是房企年中衝量的重要節點，但是今年受到需求下行，樓市景氣度低的影響，6月房企推盤力度小于往年。根據克爾瑞數據，6月30個重點城市新增供應規模1505萬平方米，不及3月和4月供應量，同比下降25%。

➤ 金融支持政策期限延長，中央保持托而不舉的態度

7月10日央行等兩部門發布通知，將此前公布的支撐房地產市場平穩健康發展的兩項金融政策（存量融資展期和支持項目配套融資不下調風險分類）期限延長至2024年12月31日，引導金融機構對房企存量融資展期，加大保交樓金融支持。該政策體現了目前中央對房地產調控仍保持托而不舉的態度。

➤ 看好優質國、央企背景房企市占率提升，建議逢低買進。

由於房地產成交數據繼續下滑，多地積極出臺刺激政策，如上調公積金額度、出臺購房補貼、放寬落戶等。目前房地產行業仍待信心恢復，市場期待更多政策支持。在行業下行的背景下，房企出現分化，優質國、央企背景房企兼具融資和銷售優勢，拿地領先，今年累計銷量保持正增長，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。