

房地产统计局1-7月数据点评：7月销售继续下行，竣工显著回暖，资金面未见改善

2023年8月15日

看好/维持

房地产	行业报告
-----	------

销售：7月新房销售面积同比跌幅略微收窄，销售金额下行趋势未见改善。2023年1-7月商品房累计销售面积同比增速为-6.5%、前值为-5.3%；累计销售金额同比增速-1.5%、前值为1.1%。其中，7月单月商品房销售面积同比增速为-15.5%、前值为-18.2%；销售金额同比增速为-19.3%、前值为-19.2%；销售均价单月同比增速为-0.3%、前值为4.3%。我们认为，随着高能级区域复苏动能的减弱，全国新房销售正面临较大的下行压力。

开发投资：7月新开工面积同比降幅略微收窄，竣工明显改善，开发投资降幅扩大。2023年1-7月房屋累计新开工面积同比增速为-25.1%，前值为-24.9%；房屋累计竣工面积同比增速为20.5%，前值为19.0%；开发投资累计金额同比增速为-8.5%，前值为-7.9%。其中，7月单月新开工面积同比增速为-26.5%，前值为-31.4%；竣工面积同比增速为33.1%，前值为16.3%；开发投资金额同比增速为-12.2%，前值为-10.3%。我们认为，土地市场的弱势和销售恢复程度的不确定性将会持续制约新开工和投资的恢复速度。房企特别是民营房企投资信心的恢复，还需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。随着“保交楼”的落地和前些年销售的楼盘的进入交房周期，竣工情况迎来明显好转。

到位资金：7月受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善。2023年1-7月房地产开发企业累计到位资金同比增速为-11.2%，前值为-9.8%。7月单月到位资金同比增速为-20.2%，前值为-21.5%；其中，国内贷款同比增速为-14.7%，前值为-13.8%；自筹资金同比增速为-20.5%，前值为-29.5%；定金及预收款同比增速为-21.7%，前值为-19.4%；个人按揭贷款同比增速为-23.5%，前值为-12.8%。销售的下行导致定金及预收款、个人按揭贷款两项资金来源进一步下滑，行业资金面依旧面临较大压力。销售不振之下，房企的自我造血能力减弱，将会更加需要融资端政策的落地支持。

投资建议：我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，热点一二线城市的政策空间已经打开。后续核心城市的政策出台力度与效果对市场整体预期的修复至关重要。目前仍有诸多一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房贷利率仍高于5年期以上LPR。众多核心一二线城市仍执行二套房“认房又认贷”政策。随着中央政治局对地产行业定调的转变以及住建部明确了政策支持方向，包括一线城市在内的各核心城市，都在积极落实中央和住建部的相关政策精神，后续核心一二线城市的楼市支持政策有望陆续落地。

我们认为重点布局一二线城市的优质房企将受益于一二线需求端政策的落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的保利发展、龙湖集团、越秀地产、万科等优质房企有望受益于核心一二线城市的政策改善，在需求回暖之际抢占先机。

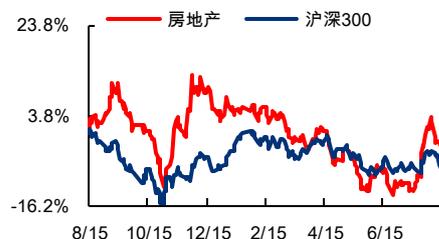
风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

未来3-6个月行业大事：

2023-9月中旬统计局公布2023年8月房地产开发数据及70大中城市商品住宅价格变动数据。

行业基本资料		占比%
股票家数	121	2.56%
行业市值(亿元)	16072.99	1.78%
流通市值(亿元)	14862.18	2.1%
行业平均市盈率	-123.56	/

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

010-66554028

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

1. 销售：销售面积同比跌幅略微收窄，销售金额下行趋势未见改善

7月新房销售面积同比跌幅略微收窄，销售金额下行趋势未见改善。我们认为，随着高能级区域复苏动能的减弱，全国新房销售正面临较大的下行压力。

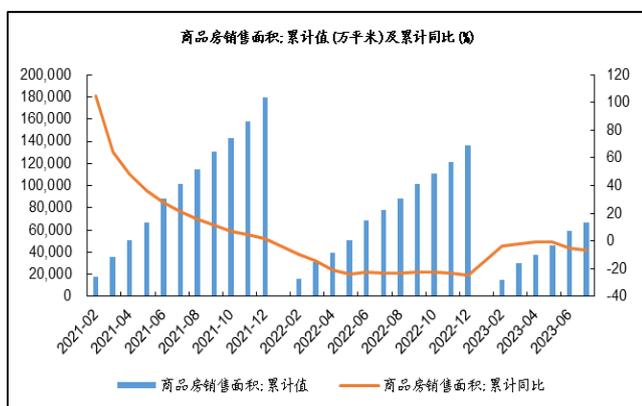
从具体数据来看，2023年1-7月商品房累计销售面积66,563万平，商品房累计销售金额70,450亿元。

从全国销售面积累计值来看，2023年1-7月商品房累计销售面积同比增速为-6.5%、前值为-5.3%；从全国销售面积单月值来看，2023年7月商品房销售面积同比增速为-15.5%、前值为-18.2%。

从全国销售金额累计值来看，2023年1-7月商品房累计销售金额同比增速为-1.5%、前值为1.1%；从全国销售金额单月值来看，2023年7月商品房销售金额同比增速为-19.3%、前值为-19.2%。

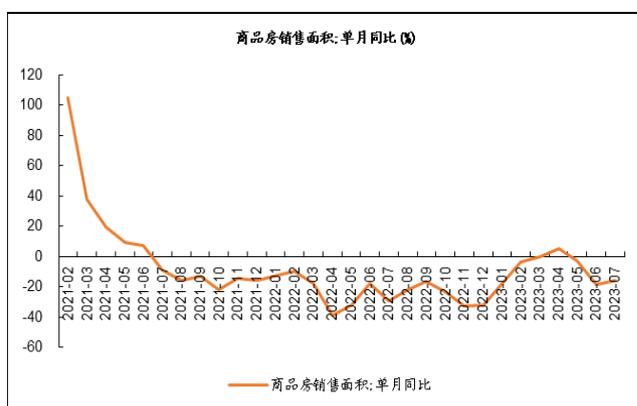
从全国累计销售均价来看，2023年1-7月商品房累计销售均价为10,584元/平米、同比增速为9.2%、前值为10.6%。从全国单月销售均价来看，2023年7月商品房累计销售均价为10,440元/平米、同比增速为-0.3%、前值为4.3%。

图1：商品房销售面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



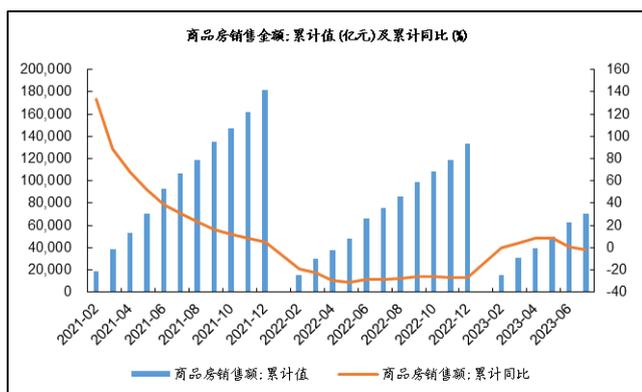
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：商品房销售面积:单月同比(%)



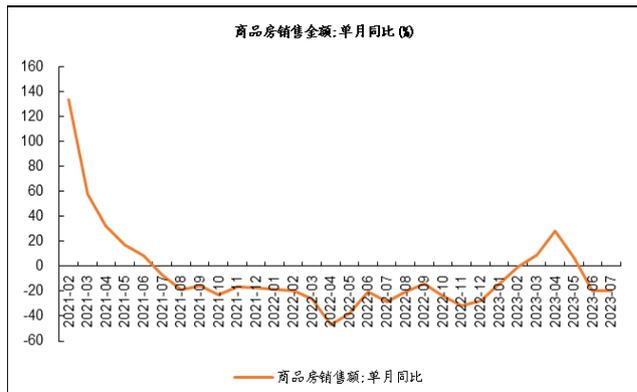
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：商品房销售金额:累计值(亿元)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

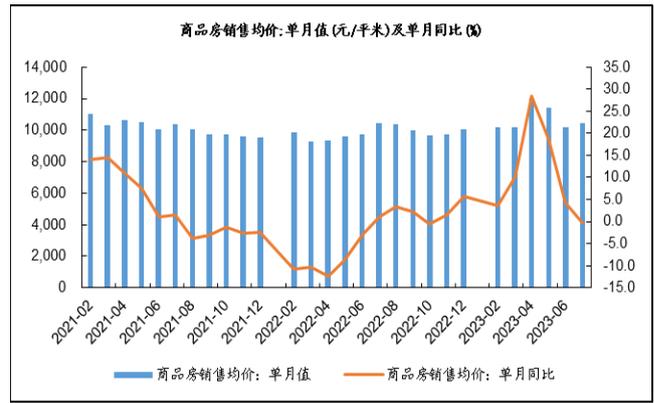
图4：商品房销售金额:单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：商品房销售均价:累计值(元/平米)及累计同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：商品房销售均价:单月值(元/平米)及单月同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

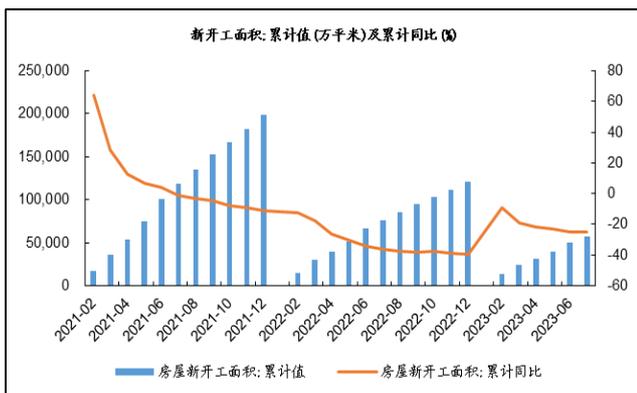
2. 开发投资：新开工降幅收窄，竣工明显改善，开发投资降幅扩大

7月新开工面积同比降幅略微收窄，竣工明显改善，开发投资降幅扩大。我们认为，土地市场的弱势和销售恢复程度的不确定性将会持续制约新开工和投资的恢复速度。房企特别是民营房企投资信心的恢复，还需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。随着“保交楼”的落地和前些年销售的楼盘的进入交房周期，竣工情况迎来明显好转。

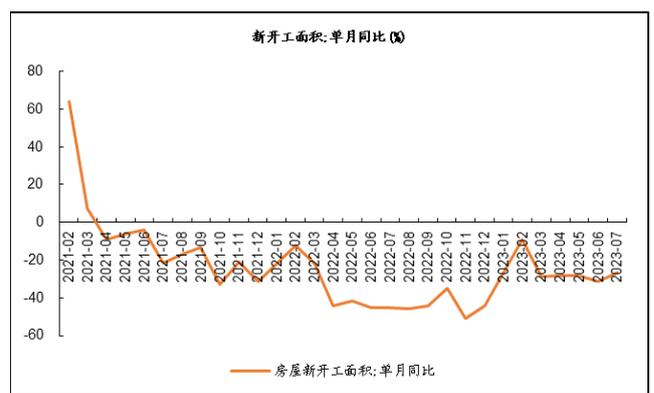
从新开工数据来看，2023年1-7月房屋累计新开工面积56,969万平；同比增速为-25.1%，前值为-24.9%。2023年7月房屋新开工面积7,089万平；同比增速为-26.5%，前值为-31.4%。

从竣工数据来看，2023年1-7月房屋累计竣工面积38,405万平；同比增速为20.5%，前值为19.0%。2023年7月房屋竣工面积4,501万平；同比增速为33.1%，前值为16.3%。

从全国的开发投资累计值来看，2023年1-7月开发投资累计金额67,717亿元，同比增速为-8.5%，前值为-7.9%。从全国的开发投资单月值来看，2023年7月开发投资金额同比增速为-12.2%，前值为-10.3%。

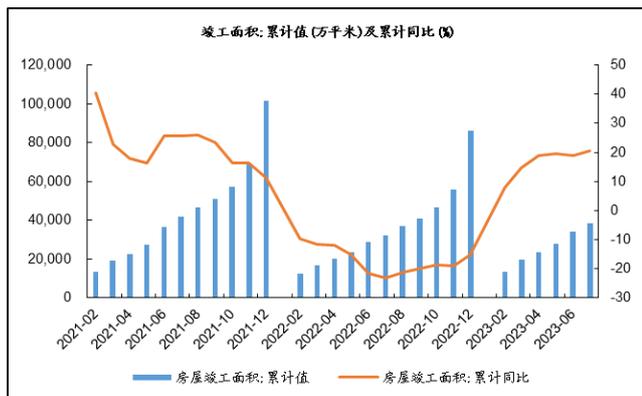
图7：新开工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：新开工面积:单月同比(%)


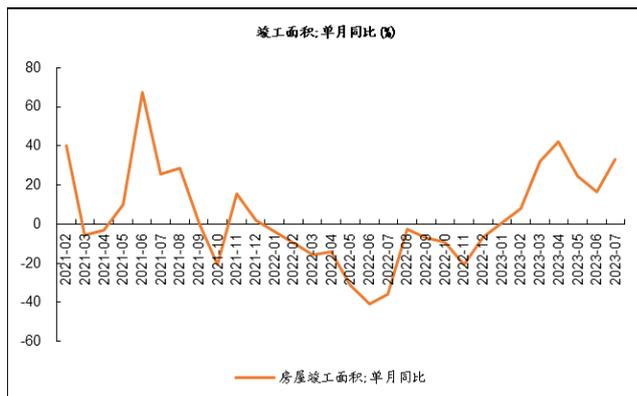
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：竣工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



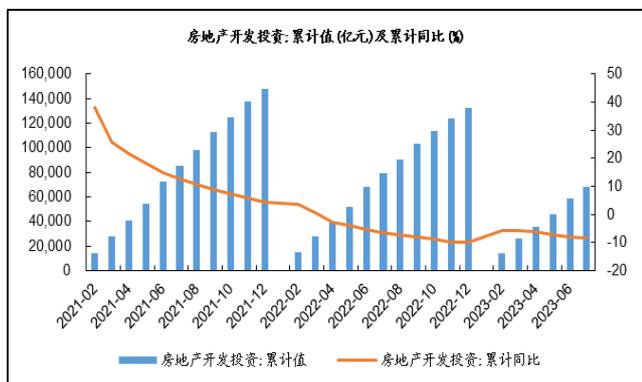
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：竣工面积:单月同比(%)



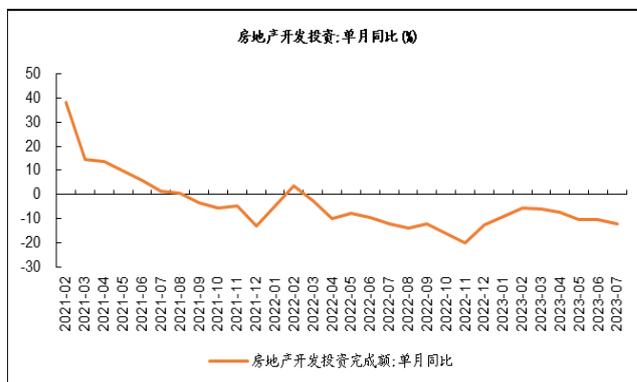
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：房地产开发投资:累计值(亿元)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：房地产开发投资:单月同比(%)



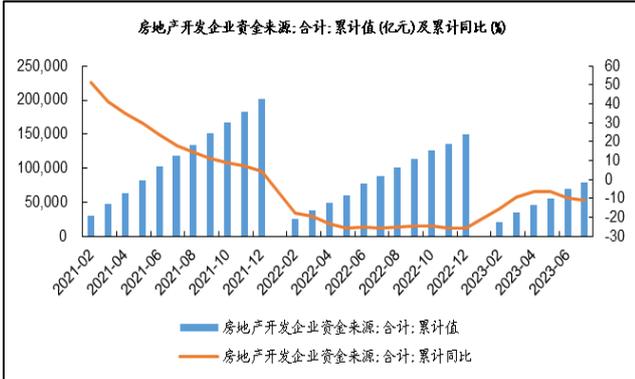
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

3. 到位资金：受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善

7月受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善。销售的下行导致定金及预收款、个人按揭贷款两项资金来源进一步下滑，行业资金面依旧面临较大压力。销售不振之下，房企的自我造血能力减弱，将会更加需要融资端政策的落地支持。

从房企到位资金累计值来看，2023年1-7月房地产开发企业累计到位资金78,217亿元，同比增速为-11.2%，前值为-9.8%。从房企到位资金单月值来看，2023年7月房地产开发企业到位资金同比增速为-20.2%，前值为-21.5%。其中，国内贷款同比增速为-14.7%，前值为-13.8%；自筹资金同比增速为-20.5%，前值为-29.5%；定金及预收款同比增速为-21.7%，前值为-19.4%；个人按揭贷款同比增速为-23.5%，前值为-12.8%。

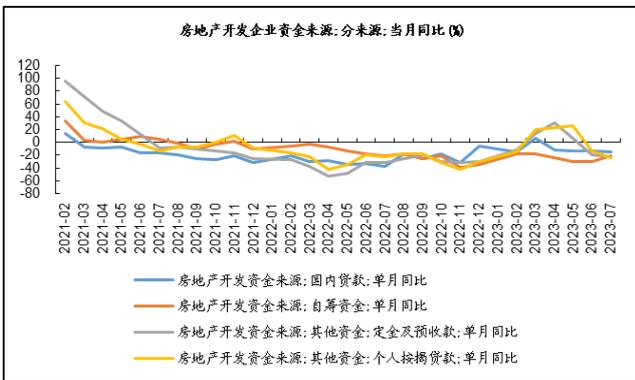
从各渠道到位资金累计占比来看，2023年1-7月房地产开发企业累计到位资金中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金的累计占比分别为12.4%、30.6%、35.0%、17.8%、4.1%，前值分别为12.6%、29.9%、35.3%、18.1%、4.1%。

图13：房地产开发企业资金来源:合计:累计值(亿元)及累计同比(%)


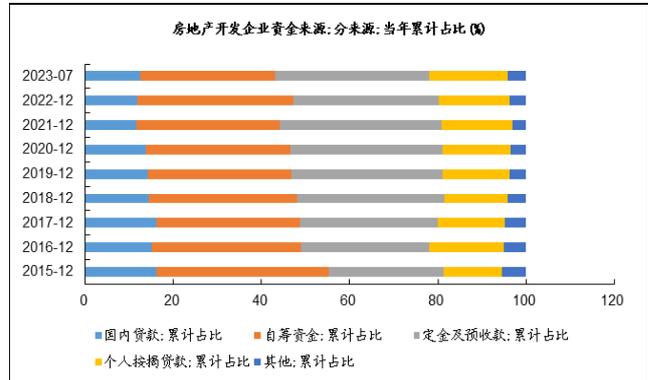
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：房地产开发企业资金来源:合计:单月同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：房地产开发企业资金来源:分来源:当月同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：房地产开发企业资金来源:分来源:当年累计占比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4. 投资建议

我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，热点一二线城市的政策空间已经打开。后续核心城市的政策出台力度与效果对市场整体预期的修复至关重要。目前仍有诸多一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房房贷利率仍高于5年期以上LPR。众多核心一二线城市仍执行二套房“认房又认贷”政策。随着中央政治局对地产行业定调的转变以及住建部明确了政策支持方向，包括一线城市在内的各核心城市，都在积极落实中央和住建部的相关政策精神，后续核心一二线城市的楼市支持政策有望陆续落地。

我们认为重点布局一二线城市的优质房企将受益于一二线需求端政策的落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的保利发展、龙湖集团、越秀地产、万科等优质房企有望受益于核心一二线城市的政策改善，在需求回暖之际抢占先机。

5. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019 年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利益关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级(A股市场基准为沪深300指数,香港市场基准为恒生指数,美国市场基准为标普500指数):
以报告日后的6个月内,公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

强烈推荐:相对强于市场基准指数收益率15%以上;

推荐:相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间;

中性:相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间;

回避:相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级(A股市场基准为沪深300指数,香港市场基准为恒生指数,美国市场基准为标普500指数):
以报告日后的6个月内,行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

看好:相对强于市场基准指数收益率5%以上;

中性:相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间;

看淡:相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编:100033

电话:010-66554070

传真:010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦5层

邮编:200082

电话:021-25102800

传真:021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编:518038

电话:0755-83239601

传真:0755-23824526