

行业点评

销售端环比改善，投资开工延续低迷

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业点评报告*地产*竣工销售降幅收窄，投资端压力犹存》2022-09-16

《行业点评报告*地产*投资销售降幅扩大，修复进程仍存波折》2022-08-15

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：

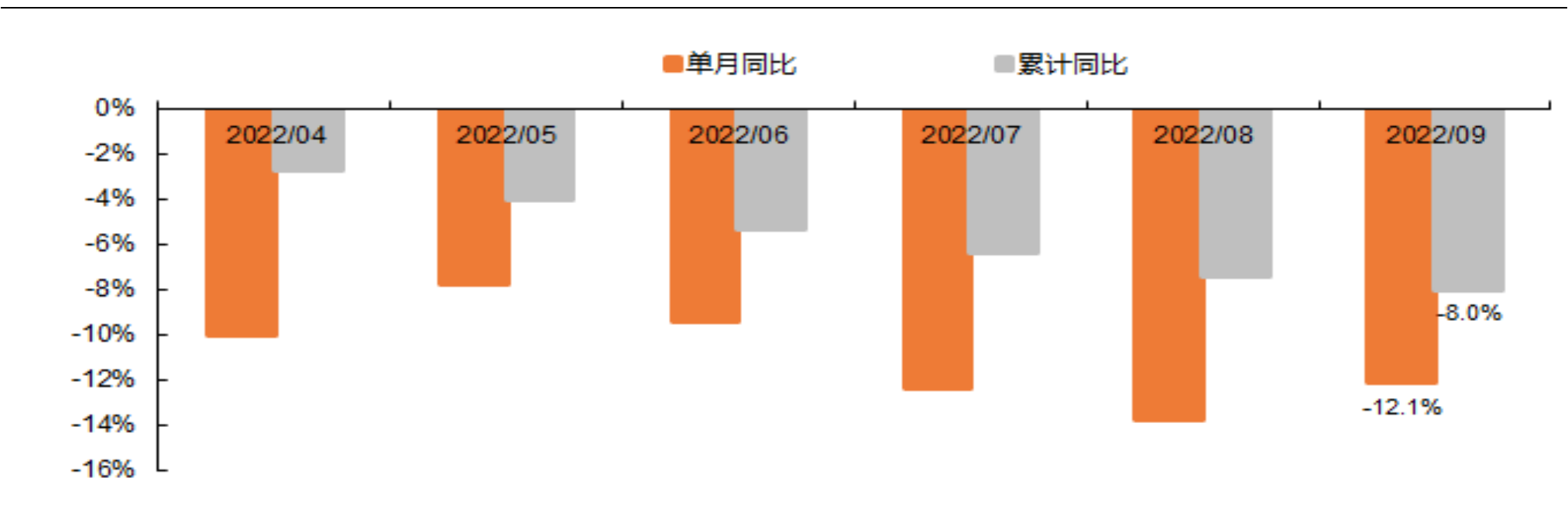
国家统计局公布2022年1-9月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额10.3万亿元，同比降8.0%；新开工9.5亿平米，同比降38.0%；竣工4.1亿平米，同比降19.9%；土地购置面积6449万平方米，同比降53.0%；土地成交价款5024亿元，同比降46.2%；商品房销售面积10.1亿平米，同比降22.2%；销售额9.9万亿元，同比降26.3%；房企到位资金11.4万亿元，同比降24.5%。

平安观点：

- **投资端降幅缩窄，实质改善尚需等待。**受上年基数降低等影响，9月单月房地产投资同比降12.1%，降幅环比缩窄1.7pct；从环比看，9月投资环比增长12.4%，增幅低于2017-2020年同期（均超过14%）。分区域看，中部、东部、东北、西部单月投资分别降7.6%、7.9%、23.3%、23.6%，其中中部、西部降幅环比小幅缩窄。销售复苏缓慢、部分房企资金压力犹存的背景下，投资（包括拿地、开工）实质性复苏仍需等待。
- **新开工继续疲软，竣工延续改善。**上年低基数背景下，9月单月新开工仍同比降44.4%，连续6个月降幅超过40%，绝对值仅9705万平米，连续三个月低于1亿平米。销售复苏缓慢下，短期新开工或仍承压。竣工方面，受上年基数降低、叠加9月以来郑州、沈阳等地积极推进项目复工，9月单月竣工同比下滑6.0%，连续2个月降幅低于10%。考虑四季度才是房企交付高峰期，当前房企与项目资金偏紧，后续保交付政策仍需持续推进，销售改善亦为保交付的关键。
- **推盘促销增加带动销售改善，政策仍需持续发力。**得益于房企推盘促销力度加大，叠加政策端持续宽松，9月单月全国商品房销售面积、销售额同比降16.2%、14.2%，降幅环比收窄6.4pct、5.7pct；从环比看，9月销售面积、销售额环比增长39.3%、33.7%，增幅高于2018-2021年同期。分区域看，东部、中部、西部、东北地区9月销售面积同比下滑5.2%、17.3%、29.7%、29.7%，降幅环比收窄6.9pct、5.3pct、5.6pct、7.6pct。10月（截至21日）重点城市新房日均成交同比降36%，降幅较9月扩大27.3pct，表明购房信心不足、市场回暖乏力，未来仍需政策进一步呵护，带动销售端继续修复，同时国民企、区域间楼市将延续分化。
- **资金端小幅改善，房贷利率继续回落。**9月单月房企到位资金同比降21.3%，降幅环比收窄0.5pct，其中定金及预收款、个人按揭贷款分别同比降18.7%、18.2%，降幅环比收窄7.3pct与持平，与9月单月销售、居民新增中长期贷款环比改善相印证。9月国内贷款同比降25.4%、降幅扩大7.8pct。10月贝壳研究院监测的103个重点城市中主流首套房贷利率为4.12%，环比降3BP，二套利率4.91%，环比持平。

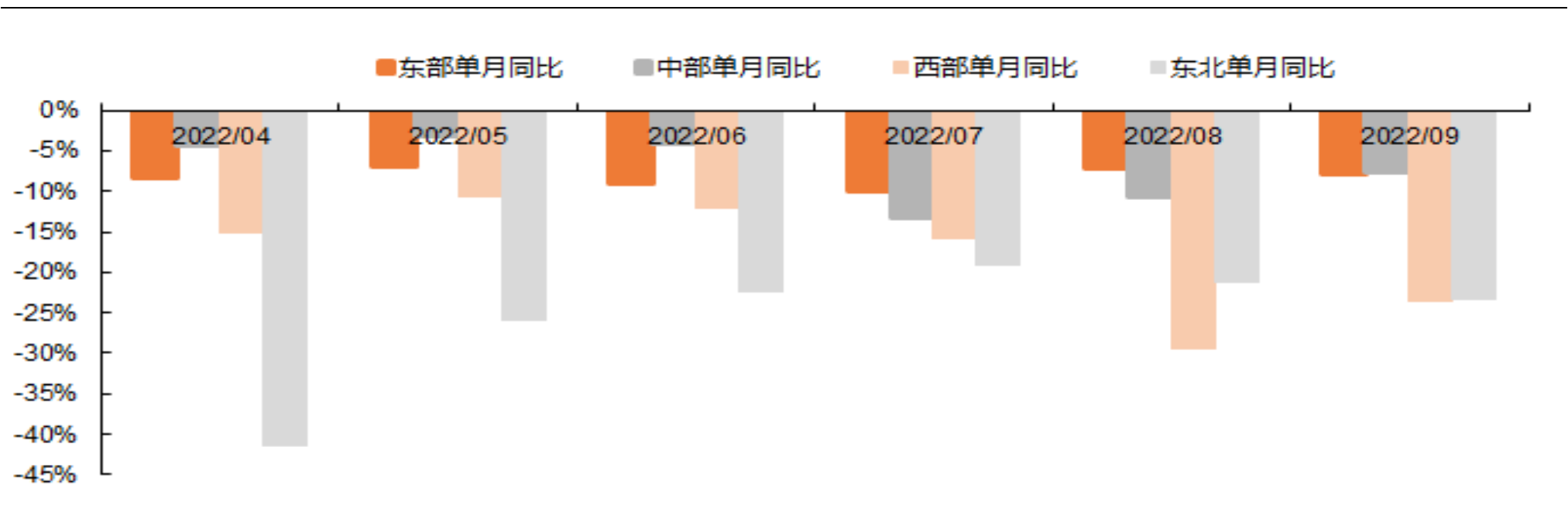
- **投资建议：**受益房企推盘促销力度加大、叠加政策效果逐步显现，9月地产销售环比改善，但市场信心仍然不足、投资与开工延续低迷，亟需政策宽松继续加码。投资建议方面，尽管新华社“二十大报告”新闻稿中维持“房住不炒”表述、房地产整体延续此前总基调，但在楼市承压、部分房企信用及交付风险仍存的背景下，我们认为政策宽松支持方向没有改变、销售修复大趋势明确、强信用的央国企及优质民企优势扩大趋势确定，个股持续看好销售、投资占优，率先受益行业复苏的强信用企业如保利发展、中国海外发展、招商蛇口、万科A、金地集团、滨江集团、越秀地产、绿城中国、天健集团等。物管板块建议优选关联房企风险可控、规模优势渐成、市场化能力突出的央国企及优质民企，如招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、星盛商业等。产业链角度，房地产修复有望带来建材需求筑底改善，建议关注防水、管材、水泥行业龙头企业，如伟星新材、东方雨虹、科顺股份、海螺水泥。
- **风险提示：**1) 供给充足性降低风险：若地市持续遇冷，各房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、开工、投资、竣工等。2) 房企业绩承压风险：若楼市去化压力超出预期，销售大幅以价换量，将带来部分前期高价地减值、结算利润承压风险。3) 政策呵护不及预期风险：若政策有效性不足，楼市调整幅度、时间超出预期，将对行业发展产生负面影响。

图表 1 全国房地产投资1-9月同比降8%



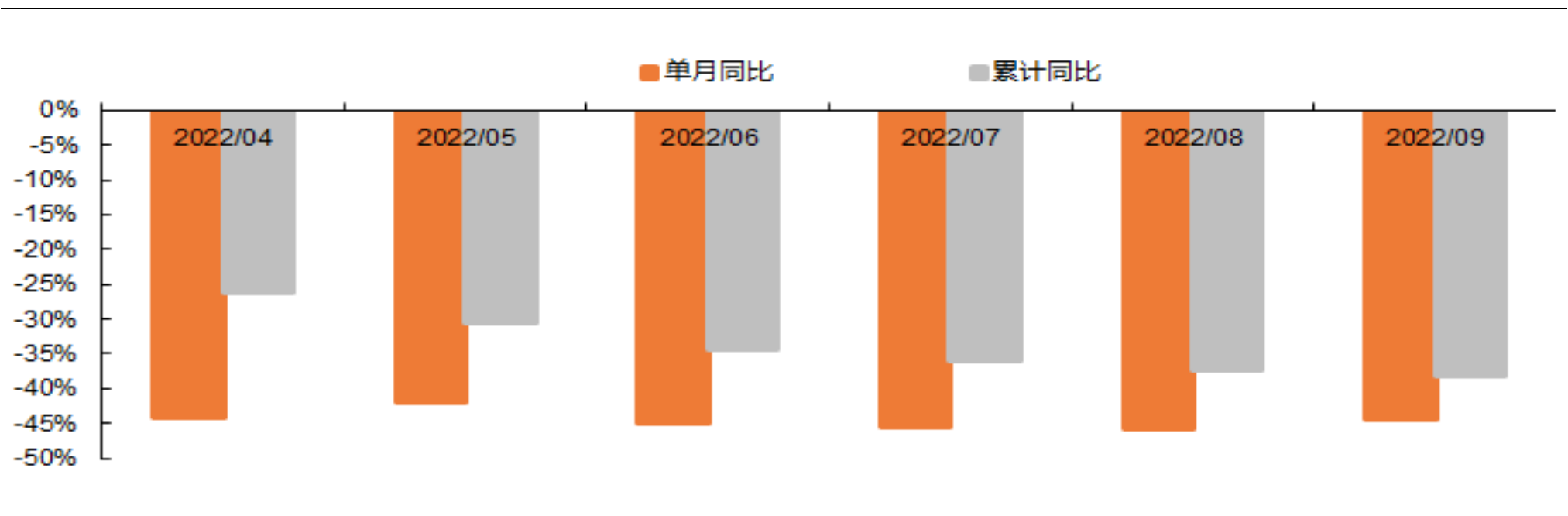
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 中部房地产投资9月同比降幅最小



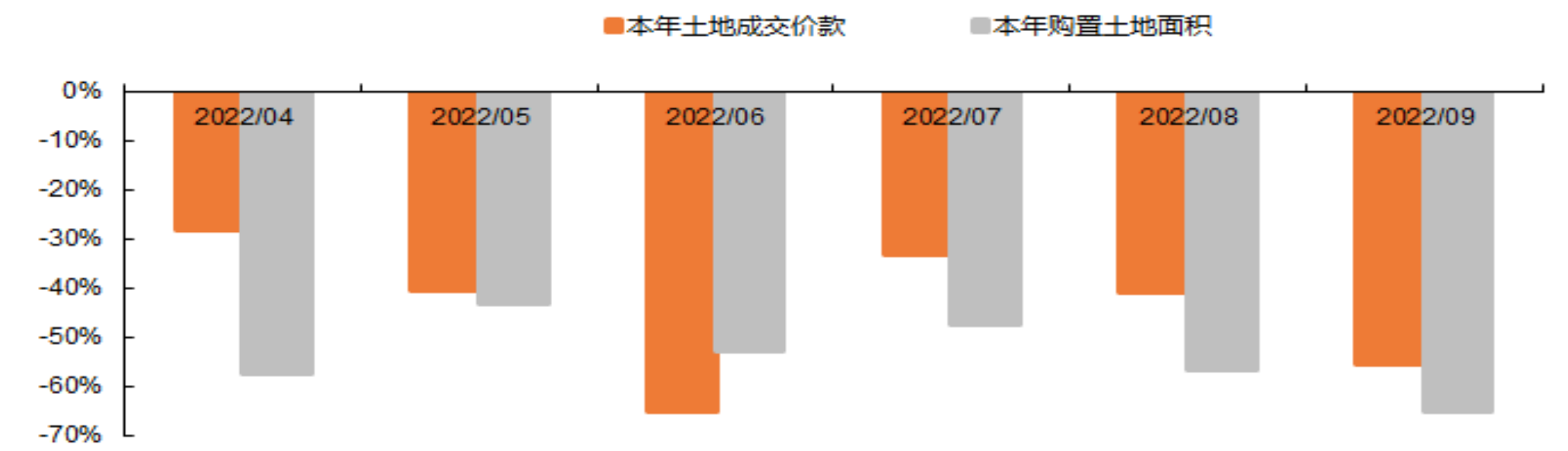
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 新开工1-9月同比降38%



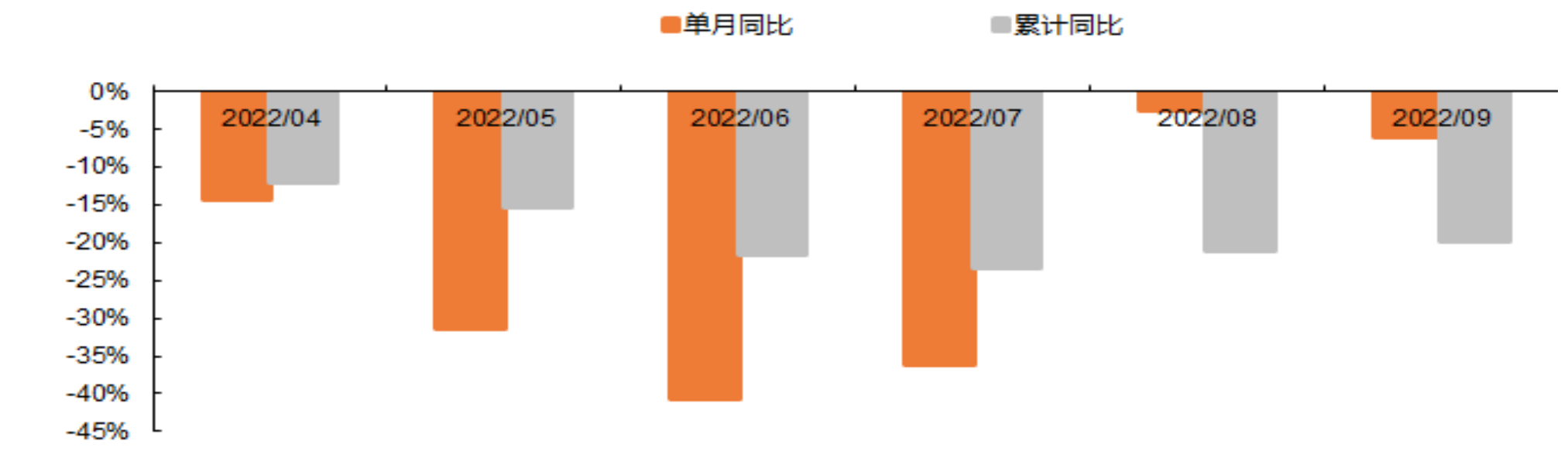
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 9月单月土地成交价款、土地购置面积分别同比降55.4%、65.0%



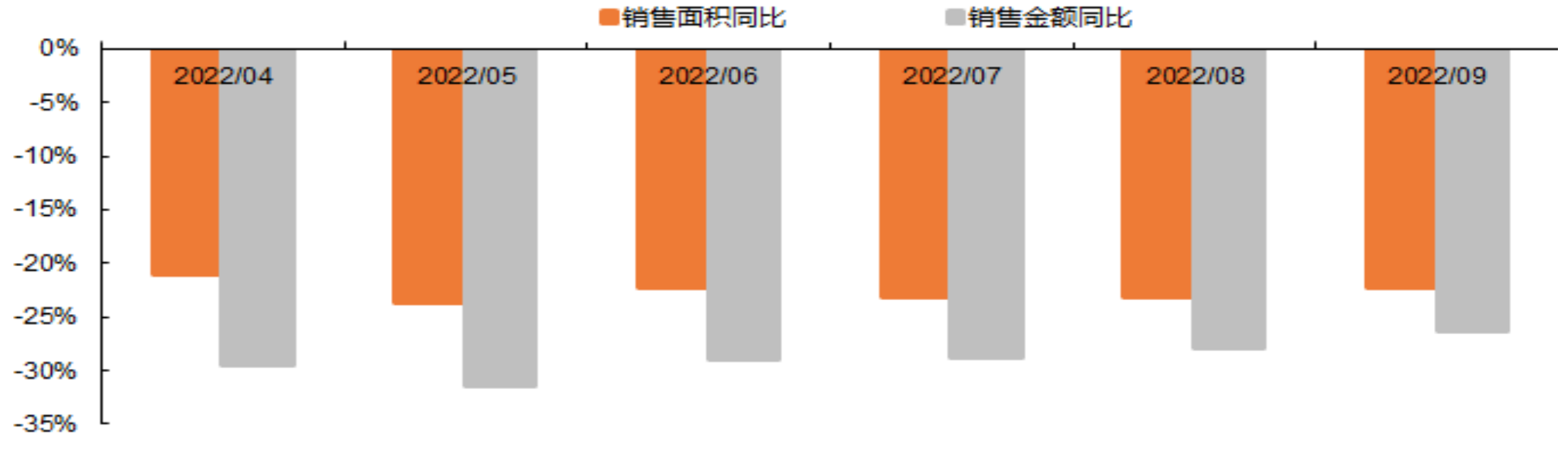
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 房屋竣工1-9月同比降20%



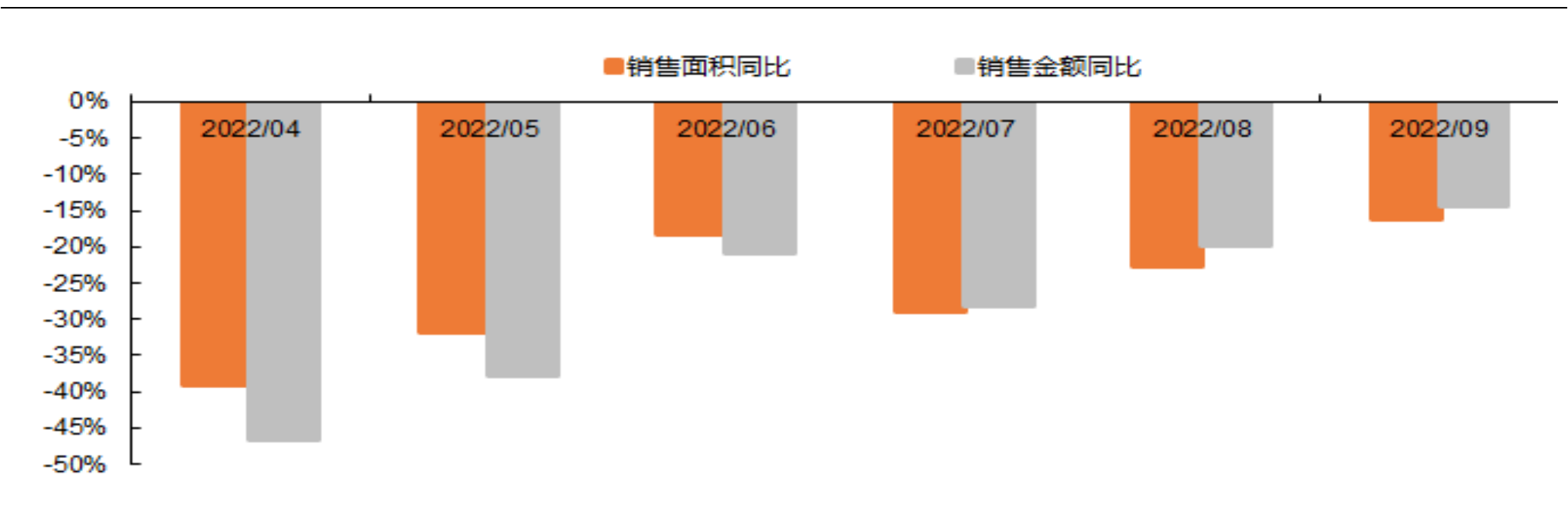
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 全国销售面积、销售额1-9月分别同比降22%、26%



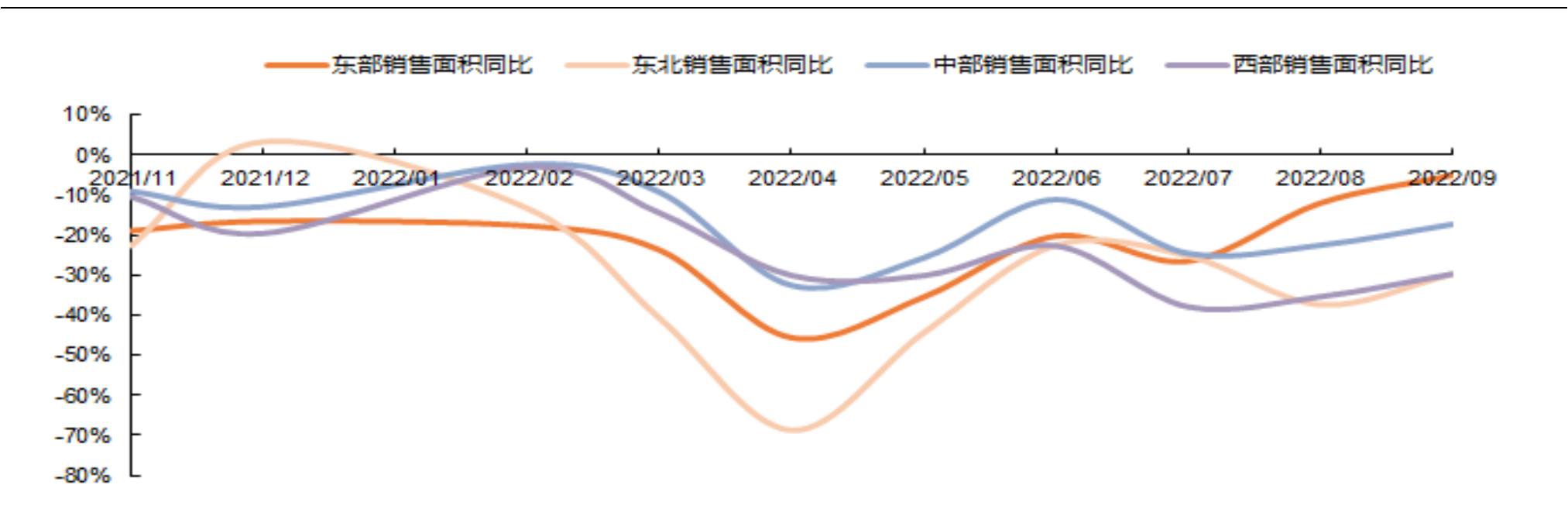
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 全国销售面积、销售额9月分别同比降16%、14%



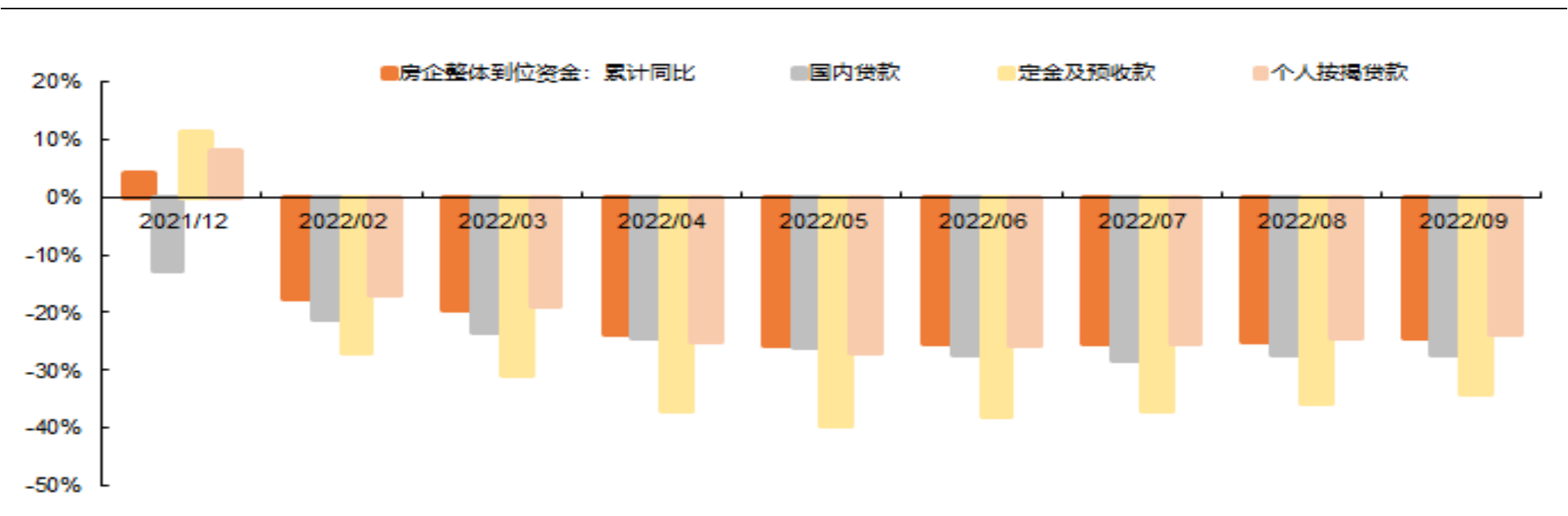
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 分区域单月销售表现



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 9 房企整体到位资金1-9月同比降24.5%



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:

此报告旨为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2022版权所有。保留一切权利。



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 邮编:518033	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 邮编:200120	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层 邮编:100033