房地产

证券研究报告
2023 年 01 月 05 日

房地产支柱产业地位再被提及

事件：1 月 4 日经济日报发布文章《房地产市场企稳关键在需求复苏》，文中提到“房地产始终是支柱产业”、并表明“推动经济运行整体好转需要房地产市场企稳作支撑”。

重提房地产支柱产业，经济影响较大

1 月 4 日，经济日报发布文章《房地产市场企稳关键在需求复苏》，其中提到“房地产始终是支柱产业”、“推动经济运行整体好转需要房地产市场企稳作支撑”。从 GDP 贡献程度的角度看，截至 2022 年 9 月末，全国前三季度 GDP 累计值为 870269 亿元，其中房地产行业前三季度 GDP 累计值为 55564.7 亿元，占全国前三季度总 GDP 的比例为 6.38%。从财政收入占比的角度看，截至 2022 年 11 月，地方政府土地出让收入累计为 51174 亿元，占地方政府基金收入比例为 90.88%，并且该收入占比自 2020 年即持续超过 90%。由此可见房地产行业对经济影响之大。

热点城市调控仍需谨慎，供给侧支持或传导至需求侧

对于房地产市场的复苏，文章着重提到如下方面：1）宏观层面，房地产行业对于经济起重要作用，并且有望随着 2023 年宏观经济回升走出低谷；2）因城施策层面，2022 年各地政策力度加大，政策内容覆盖购房补贴、首付比例降低、房贷利率降低、放松限购限贷限售等；对于热点城市尤其一线城市的楼市调控政策的调整相对谨慎，强调兼顾促进住房消费和“房住不炒”；3）供给端政策层面，提到改善房企和项目资金状况，在保交楼取得实质性进展之后，购房者观望情绪有望得到改善，积压的需求有望得到逐步释放。截至目前，先后已有“金融 16 条”，信贷、债券、股权等多个政策支持房地产市场融资，多个房企发债持续推进。对于房企的支持有望传导至需求侧，购房者因而形成对未来的乐观预期，需求侧进而得到复苏。

2022 楼市销售整体规模承压，量价均面临下行压力

2022 年 1-11 月全国商品住宅累计销售面积同比下降 26.2%，累计销售金额同比下降 28.4%，销售规模面临下行压力；2022 年 1-11 月对应的住宅销售均价同比下降 3.06%，2022 年 11 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数当月同比下降 2.30%，房价均价同比下跌。根据中指院数据，2022 年全年 TOP100 房企全年权益口径累计销售规模为 53563.2 亿元，其中仅两家房企权益销售金额过 3000 亿元。从集中度看，2022 年 TOP10 房企权益销售金额占百强房企比例为 40.56%。2022 年，在疫情、房企信用风险事件等因素的影响下，房地产销售市场下行压力较大。随着供给侧政策——保交楼、“三箭齐发”——陆续出台，房企的融资渠道有望逐步打通，整体的政策环境有望得到改善，这对于房企的经营和销售有望起到一定的积极作用。

投资建议：经济日报发布文章提到房地产始终是支柱产业，推动经济运行整体好转需要房地产市场企稳作支撑，可见房地产行业对经济影响之大。2022 年楼市承压，房企百强销售负增长收官。随着保交楼、“三支箭”等供给侧政策陆续出台，房企融资渠道有望逐步打通，整体的政策环境有望得到改善。供给侧的支持或逐渐传导至需求侧，形成良性循环，2023 年房地产销售或因此而企稳复苏。我们看好受益于行业集中度提高的优质龙头：万科 A、保利发展、招商蛇口、金地集团、中国海外发展、龙湖集团；优质成长：新城控股；优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、旭辉永升服务；龙头代建：绿城管理控股。建议关注：华润置地、滨江集团、华发股份、越秀地产、华润万象生活。

风险提示：政策实施不及预期、宏观经济不及预期、房屋销售不及预期

投资评级

行业评级	强于大市(维持评级)
上次评级	强于大市

作者

鲍荣富 分析师
SAC 执业证书编号：S1110520120003
baorongfu@tfzq.com

胡孝宇 分析师
SAC 执业证书编号：S1110522070003
huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：聚源数据

相关报告

1 《房地产-行业研究周报:证监会再提保障性租赁住房 REITs——REITs 周报》2022-12-25
2 《房地产-行业研究周报:REITs 扩容有望再提速——REITs 周报》2022-12-19
3 《房地产-行业研究周报:长租房及商业不动产领域 REITs 有望推动试点——REITs 周报》 2022-12-11

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益-10%-10%
		卖出	预期股价相对收益-10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅-5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅-5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：570102	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(0898)-65365390	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	邮箱：research@tfzq.com	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
		邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com