

统计局 12 月房地产数据点评

销售表现羸弱，竣工显著修复

超配

◆ 行业研究·行业快评

◆ 房地产

◆ 投资评级: 超配(维持评级)

证券分析师:	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码: S0980520040006
证券分析师:	王粤雷	0755-81981019	wangyuelei@guosen.com.cn	执证编码: S0980520030001
证券分析师:	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码: S0980522100002

事项:

统计局公布 2022 年 12 月房地产投资和销售数据。2022 全年，商品房销售额 133308 亿元，同比下降 26.7%；商品房销售面积 135837 万平方米，同比下降 24.3%；房地产开发投资 132895 亿元，同比下降 10.0%；房屋新开工面积 120587 万平方米，同比下降 39.4%；房屋竣工面积 86222 万平方米，同比下降 15.0%。

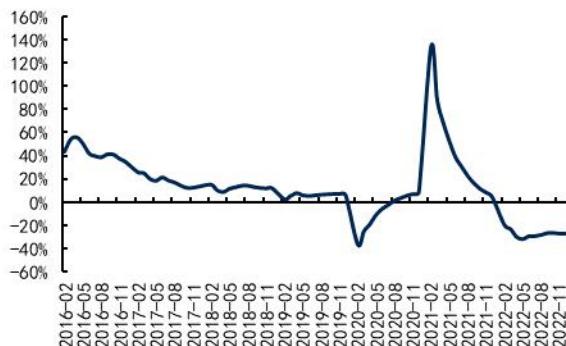
国信地产观点：1) 全年地产销售表现羸弱，但 12 月同比降幅收窄。随着疫情影响减弱、经济活动恢复常态、需求激活政策出台，购房者的信心也会逐步重筑。2) 开发投资额和房企到位资金仍处低位，但单月降幅收窄。待改善优质房企资产负债表的多项措施推进落地，房企投融资数据将持续改善。3) 新开工受销售低迷的压制仍较大，竣工年底显著修复。随着政策呵护下房企资金压力的缓释以及保交楼力度的加大，迟滞竣工进一步回补，修复强度可期。4) 投资建议：看好 2023 年地产政策和销售回暖共振，共同带来地产贝塔行情。重申地产股趋势性大机会，后续政策放松将持续演绎，强烈建议买入。核心推荐保利发展、万科 A、金地集团、招商积余。5) 风险提示：后续政策落地效果不及预期；疫情等因素致行业基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

评论:

◆ 全年地产销售表现羸弱，但 12 月同比降幅收窄

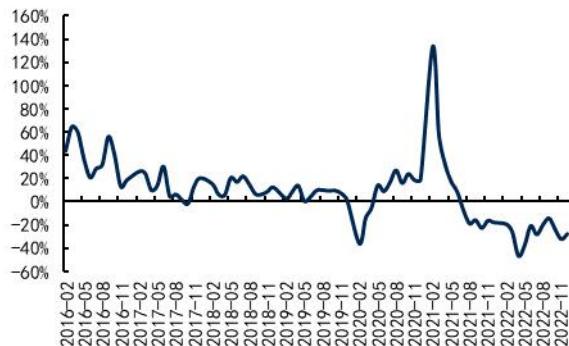
2022 全年，商品房销售额累计为 133308 亿元，同比 -26.7%；销售面积累计为 135837 万平方米，同比 -24.3%。12 月单月，商品房销售额 14660 亿元，同比 -27.7%，降幅较前值收窄 4.6 个百分点；销售面积 14587 万平方米，同比 -31.5%，降幅较前值收窄 1.7 个百分点。我们认为，随着疫情影响减弱、经济活动恢复常态、需求激活政策出台，购房者的信心也会逐步重筑。

图1: 商品房销售额累计同比

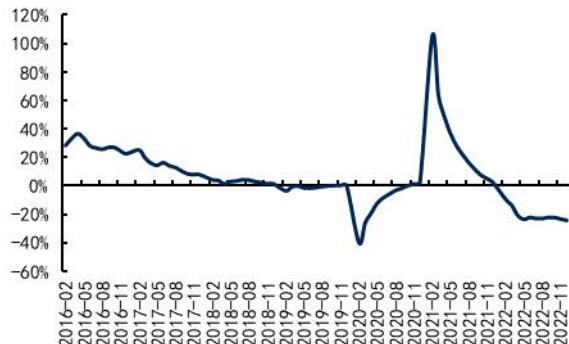


资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

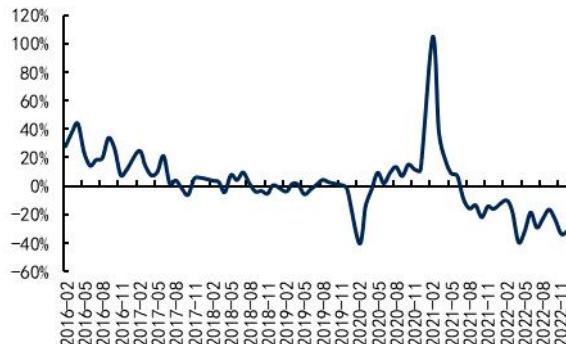
图2: 商品房销售额单月同比



资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售面积累计同比


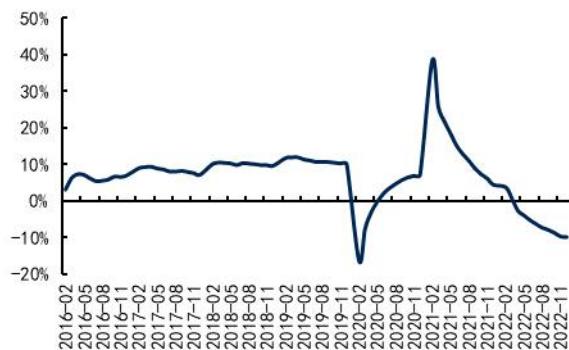
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售面积单月同比


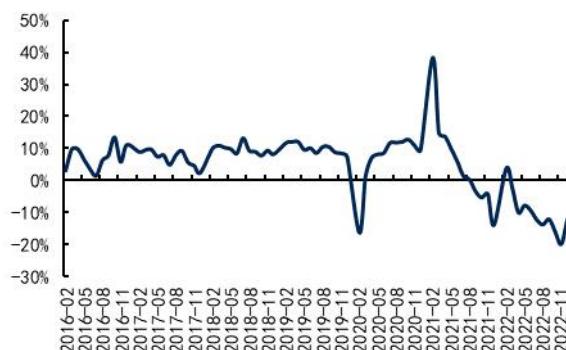
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 开发投资额和房企到位资金仍处低位，但12月单月降幅收窄

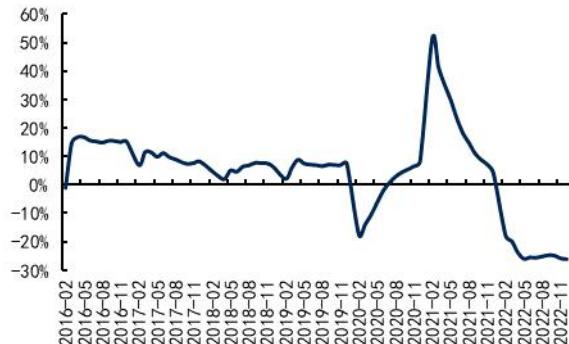
2022全年，房地产开发投资完成额累计为132895亿元，同比-10.0%；房企到位资金累计为148979亿元，同比-25.9%。12月单月，开发投资完成额为9032亿元，同比-12.2%，降幅较前值收窄了7.7个百分点，到位资金为12666亿元，同比-28.7%，降幅较前值收窄6.7个百分点。我们相信，待《改善优质房企资产负债表计划行动方案》21项工作任务推进落地，房企投融资数据将持续改善。

图5: 房地产开发投资累计同比


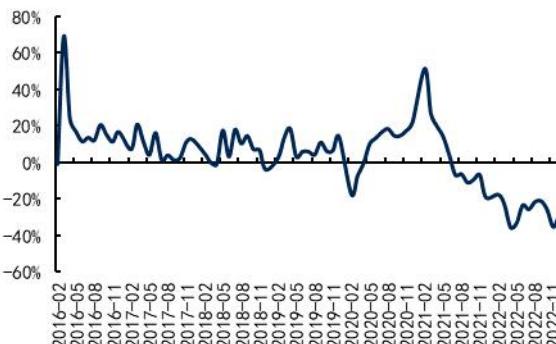
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 房地产开发投资单月同比


资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 到位资金累计同比


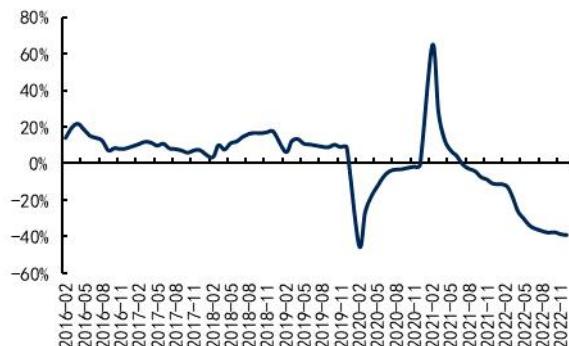
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 到位资金单月同比


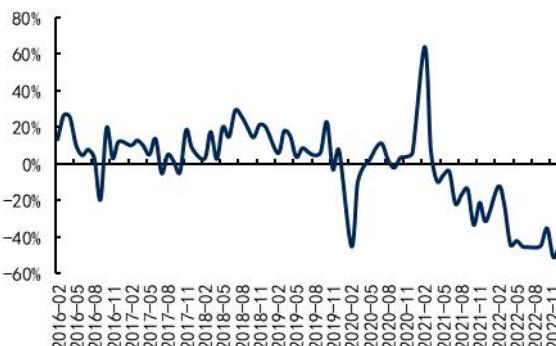
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 新开工受销售低迷的压制仍较大，竣工年底显著修复

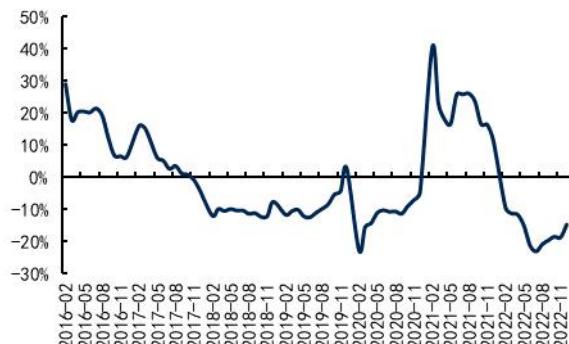
2022全年，新开工面积累计120587万平方米，同比-39.4%；竣工面积累计86222万平方米，同比-15.0%，较1-11月降幅收窄4个百分点。12月单月，新开工面积8955万平方米，同比-44.3%，降幅较前值收窄6.5个百分点；竣工面积30513万平方米，同比-6.6%，降幅较前值收窄13.7个百分点。我们认为在政策呵护下，房企资金压力的缓释以及保交楼力度的加大将进一步促进迟滞竣工的回补，修复强度可期。

图9: 新开工面积累计同比


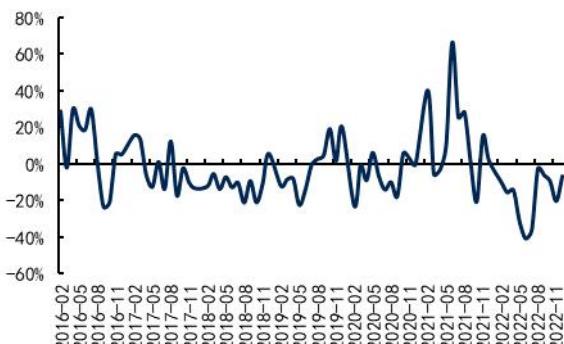
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 新开工面积单月同比


资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 竣工面积累计同比


资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 竣工面积单月同比


资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：看好地产政策和销售回暖共振，共同带来贝塔行情

重申地产股趋势性大机会，后续政策放松将持续演绎，强烈建议买入。我们看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。**核心推荐保利发展、万科A、金地集团、招商积余。**

◆ 风险提示：

1、后续政策落地效果不及预期；2、疫情等因素致行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告：

《改善优质房企资产负债表计划行动方案》点评-多管齐下纾解风险，助力优质房企释放发展潜力》 ——2023-01-16

《房地产行业周观点-政策放松持续演绎，重申趋势性大机会》 ——2023-01-16

《首套房贷利率政策动态调整长效机制点评-阶段性政策转为长效机制，后续政策放松有望持续演绎》 ——2023-01-06

《2022年土地市场观察与展望-整体低迷，分化加剧，料将底部企稳》 ——2023-01-01

《房地产行业2023年1月投资策略-基本面复苏缓慢，政策加码预期不变》 ——2023-01-01

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 ±10%之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 ±10%之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、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意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032