2023年2月房地产数据点评

市场逐渐回暖，“金三银四”可期

超配

◆ 公司研究·公司快评 ◆ 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：

2023年2月收官，百强房企销售拿地榜单、房地产行业非银融资、30城商品房成交、300城住宅用地成交等数据均已出炉。

国信地产观点：1）**2月房地产销售明显回暖，虽有部分原因是今年春节较早，但最主要的是购房者信心正逐步重筑。**2）**2月土地市场回温，主要受益于地块供应质量的提升，但城市间的分化依然明显。**3）**房企非银融资额同比降幅收窄，信用债发行同比转正，融资端逐渐修复。**4）**投资建议：春节后销售复苏明显、土地市场回温、房企融资也逐渐修复，高层对房地产的支持态度愈发明确，放松政策频出，我们认为今年楼市“金三银四”可期，房地产板块将迎来销售复苏和政策放松的共振。**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。核心推荐越秀地产、保利发展、招商积余。5）风险提示：①后续政策落地不及预期；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。

评论：

◆ **2月房地产销售明显回暖，虽有部分原因是今年春节较早，但最主要的是购房者信心正逐步重筑**

根据克而瑞百强房企销售榜单，2023年2月单月，百强房企全口径销售额5184亿元，单月同比+11.8%，自2021年6月以后时隔20个月重新回正。2023年1-2月，百强房企累计全口径销售额9179亿元，同比-12.5%，较上期降幅收窄19.3个百分点。从房企维度看，仍是去年拿地强度较高的房企的销售同比表现相对较好，其中国央企占比较高。

从日频数据跟踪来看，不论是成交面积的数值还是同比表现相比1月均明显好转。2023年截至2月28日，30城商品房成交面积1934万㎡，同比-16%，较1月末降幅收窄了25个百分点。**销售回暖虽有部分受今年春节比2022年更早的影响，但主要原因还是随着疫情影响减弱、经济活动恢复常态、需求激活政策出台，购房者的信心正逐步重筑。**

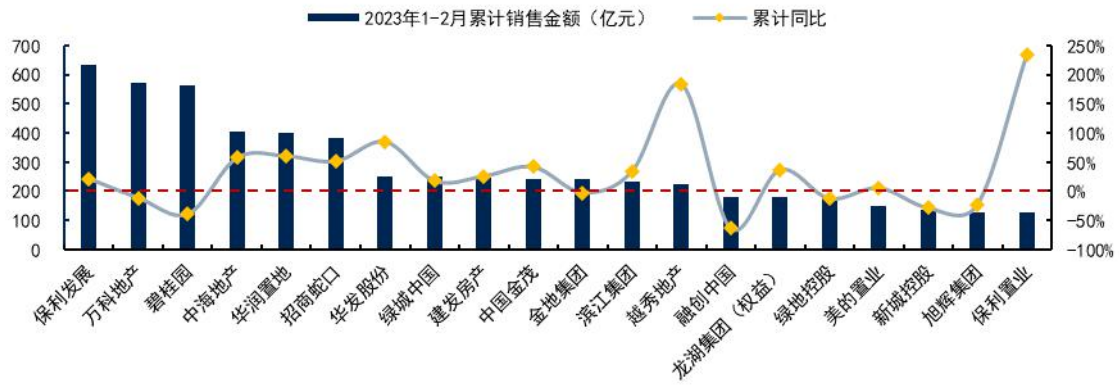
图1：百强房企单月销售额及当年累计同比

资料来源：克而瑞，国信证券经济研究所整理

图2：百强房企单月销售额同比

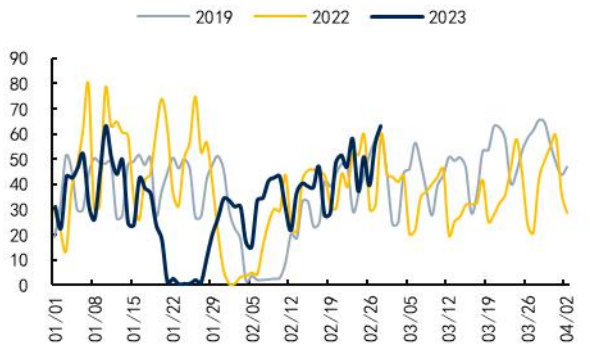
资料来源：克而瑞，国信证券经济研究所整理

图3：Top20 房企 2023 年 1-2 月累计销售额及累计同比



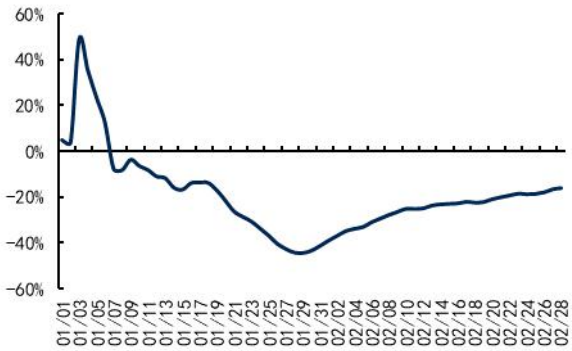
资料来源：克而瑞，国信证券经济研究所整理

图4：历年 30 城商品房单日成交面积（万㎡）



资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

图5：30 城商品房累计成交面积同比，2023



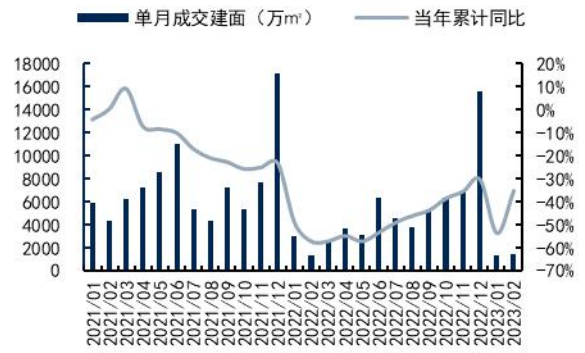
资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

◆ **2 月土地市场回温，主要受益于地块供应质量的提升，但城市间的分化依然明显**

根据克而瑞拿地金额百强榜单，2023 年 2 月，头部国央企、优质区域民企表现积极，而民企投资弱复苏。根据中指院数据，2023 年 2 月，300 城住宅用地单月成交建面为 1421 万㎡，单月同比+4.6%，环比+4.8%；**当月成交溢价率 6.0%，时隔近 1 年重新攀升至 5%以上。**2023 年截至 2 月 28 日，300 城住宅用地成交建面为 2776 万㎡，累计同比-36%。

土地市场的热度提振主要受益于地块供应质量的提升，但城市间的分化依然明显。2023 年 2 月，热点城市北京、杭州、苏州均举行了土拍且房企参与热情较高，溢价地块频出。相比之下郑州土拍表现冷清，不仅所有地块均底价成交，还出现了流拍。

图6：300 城住宅用地单月成交面积及当年累计同比



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

图7：300 城住宅用地当月成交溢价率

资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

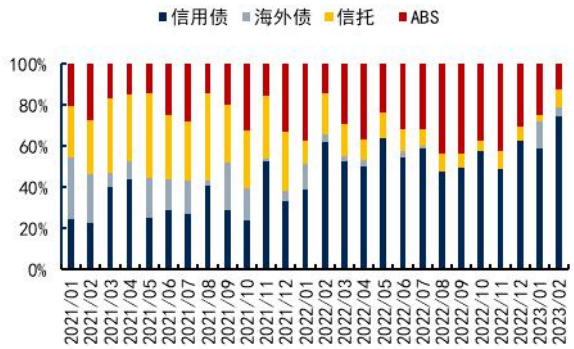
◆ **房企非银融资额同比降幅收窄，信用债发行同比转正，融资端逐渐修复**

根据中指院数据跟踪，房企非银融资额同比降幅收窄。从单月数据看，2023 年 2 月，房企非银融资单月发行总额 448 亿元，单月同比-3%，较上月降幅收窄 31 个百分点，环比-12%，较上月降幅收窄 11 个百分点；其中，信用债、海外债、信托、ABS 占比为 74%、5%、9%、13%，分别较上月变动+16pct、-9pct、+6pct、-13pct。**从累计数据看，**2023 年 1-2 月，房企非银融资累计发行总额 957 亿元，累计同比-22.5%，较上期降幅收窄 12 个百分点；其中，信用债、海外债、信托、ABS 累计同比分别为+7.3%、-21%、-70%、-48%，分别较上期降幅收窄 8pct、9pct、13pct、7pct。

图8：房企非银融资单月发行总额及同环比

资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

图9：房企非银融资单月发行额的类别构成

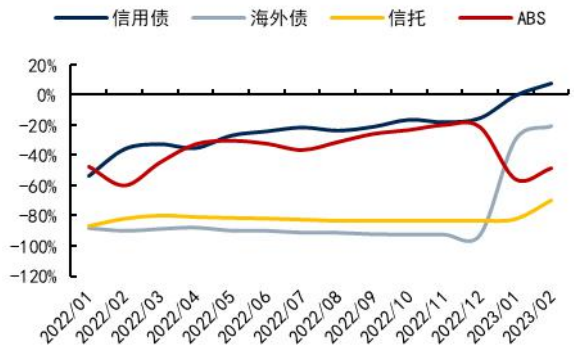


资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

图10：房企非银融资发行总额当年累计同比

资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

图11：分类别房企非银融资发行额累计同比



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：

春节后销售复苏明显、土地市场回温、房企融资也逐渐修复，高层对房地产的支持态度愈发明确，放松政策频出，我们认为今年楼市“金三银四”可期，房地产板块将迎来销售复苏和政策放松的共振。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。核心推荐越秀地产、保利发展、招商积余。

◆ 风险提示：

1、后续政策落地不及预期；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：

《房地产行业 2023 年 3 月投资策略暨年报前瞻-节后销售复苏，板块业绩承压》 ——2023-02-28
《房地产行业周观点-新房销售逐渐复苏，土地溢价率明显提升》 ——2023-02-27
《不动产私募投资基金试点方案点评-激活存量不动产市场需求，助力房企优化资产负债表》 ——2023-02-21
《房地产行业周观点-节后销售逐渐修复，房价企稳趋势渐显》 ——2023-02-20
《房地产行业周观点-节后销售同比降幅迅速收窄，1 月房企非银融资环比回落》 ——2023-02-13

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。本报告仅供我公司客户使用，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