

房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

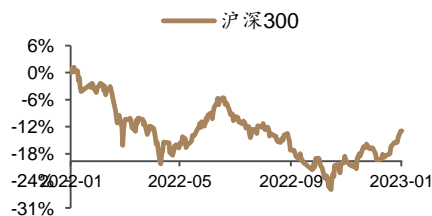
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 《房地产行业周报（20230103-0106）-建立首套房贷利率动态调整机制，支持刚需》，2023.1.8
- 《房地产行业周报（2022.12.26-12.30）-百城住宅土地成交累计同比降幅收窄，东莞成都优化调控》，2023.1.1
- 《2023年房地产开发投资策略-三支箭齐心协力，保交楼任重道远》，2022.12.30
- 《房地产行业周报（20221219-1223）-股权融资深化，允许符合条件房企“借壳”》，2022.12.26
- 《房地产行业周报（2022.12.12-12.16）-防范化解优质头部房企风险，因城施策支持刚改需求》，2022.12.19

销售同比降幅明显收窄，竣工同比正增长 1-2月国家统计局房地产数据追踪

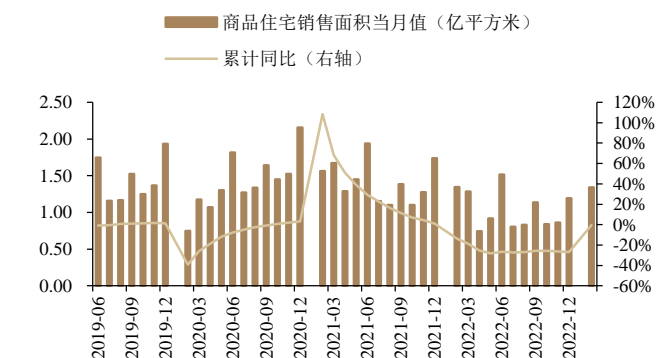
投资要点：

- **1-2月住宅销售同比微降，基本面复苏可期。**22年商品房销售规模缩量3成，春节后前期积压需求逐步释放叠加各地因城施策优化调控，前2月商品住宅销售面积1.34亿平方米，同比下降0.6%，商品住宅销售额1.41万亿，同比上升3.5%，待售面积3.27亿平方米，累计同比增速较22年末下降2.9个百分点。政府工作报告提及加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，有效防范化解优质头部房企风险，3月7日，住建部部长积极表态，从三方面表示对房地产市场企稳回升充满信心。随着因城施策的深入实施，中央和地方层面释放积极信号，引导行业预期向好，为行业平稳健康发展奠定基础。
- **新开工、施工面积累计同比降幅明显收窄，“保交楼”趋势向好，竣工累计同比+10%。**整体来看，前2月商品房销售规模同比正增长，销售市场的逐步改善，市场信心逐步修复，销售改善预计有助于刺激新开工，保交楼工作持续推进，施工、竣工面积持续改善。1-2月全国住宅新开工面积0.99亿平方米，同比下滑8.7%；全国住宅施工面积52.77亿平方米，同比下滑4.7%；全国住宅竣工面积9782万平方米，同比上升9.7%。
- **房地产开发投资完成额累计同比降幅收窄至6%，到位资金整体改善。**22年房地产开发投资完成额累计同比自4月由正转负后，降幅持续扩大至22年底的10%。1-2月房地产开发累计投资完成额1.37万亿，同比下降5.7%。融资端到位资金同比降幅收窄，1-2月房地产开发企业到位资金2.1万亿，同比下滑15.2%；其中，国内贷款3489亿元，下降15%；利用外资5亿元，下降34.5%；自筹资金6342亿元，下降18.2%；定金及预收款7112亿元，下降11.4%；个人按揭贷款3495亿元，下降15.3%。
- **投资建议：**
近期地产调控政策持续优化引导行业预期向好，1-2月销售、投资、融资均有所改善，地产融资“三箭齐发”缓解开发商资金流动性压力，优化限购限售从需求端稳定楼市，整体来看22年房地产销售规模13万亿，春节过后销售市场虽有一定复苏，后期市场修复进程仍需持续关注。政府工作报告提及加强保障房建设和防范化解优质头部房企风险，一方面有助于支持刚改需求，促进行业平稳健康发展，另一方面有助于推动逐步化解行业风险，引导行业预期持续向好。建议关注：经营边际安全，布局核心城市群拥有优质土储的企业，如越秀地产（0123.HK）、华发股份（600325.SH）、建发股份（600153.SH）、招商蛇口（001979.SZ）等。
- **风险提示：** 地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期；房地产竣工项目不及预期风险

图表目录

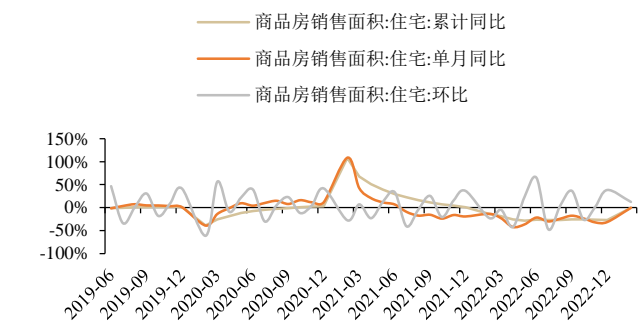
图 1: 1-2 月全国商品住宅销售面积同比-0.6 %	3
图 2: 1-2 月全国商品住宅销售面积环比+12.46%	3
图 3: 1-2 月全国商品住宅销售金额同比+3.5%	3
图 4: 1-2 月全国商品住宅销售额同比+3.5%	3
图 5: 1-2 月全国商品住宅销售均价环比提升	3
图 6: 1-2 月全国商品住宅待售面积同比+15.5%	3
图 7: 1-2 月住宅施工面积累计同比-4.7%	3
图 8: 1-2 月住宅新开工面积同比-8.7%	3
图 9: 1-2 月住宅竣工面积同比+9.7%	4
图 10: 1-2 月房地产开发投资完成额同比-5.7%	4
图 11: 1-2 月房地产开发企业到位资金同比-15.2%	4
图 12: 1-2 月到位资金中个人按揭同比-15.3%	4

图 1: 1-2 月全国商品住宅销售面积同比-0.6 %



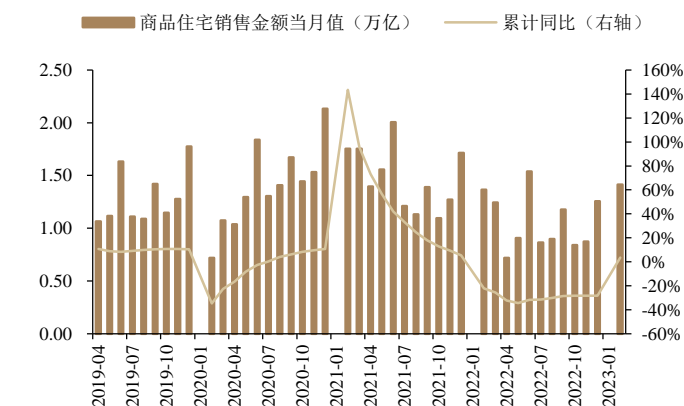
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 2: 1-2 月全国商品住宅销售面积环比+12.46%



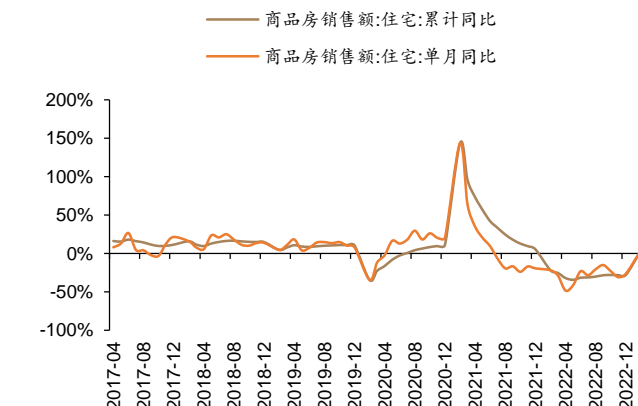
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 3: 1-2 月全国商品住宅销售金额同比+3.5%



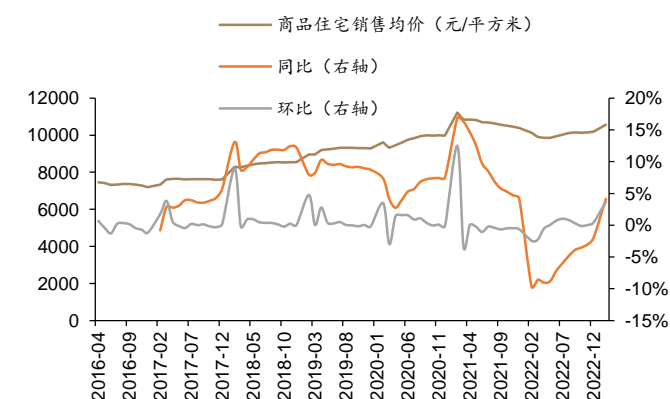
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 4: 1-2 月全国商品住宅销售额同比+3.5%



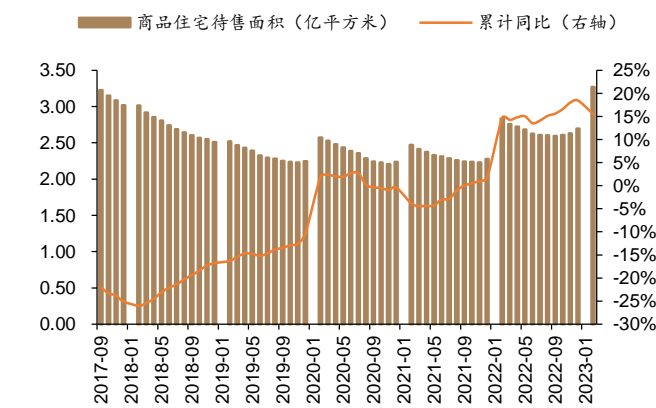
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 5: 1-2 月全国商品住宅销售均价环比提升



资料来源: Wind, 德邦研究所

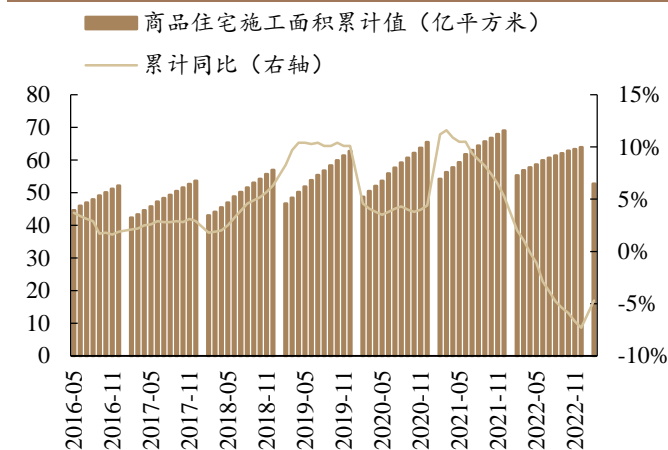
图 6: 1-2 月全国商品住宅待售面积同比+15.5%



资料来源: Wind, 德邦研究所

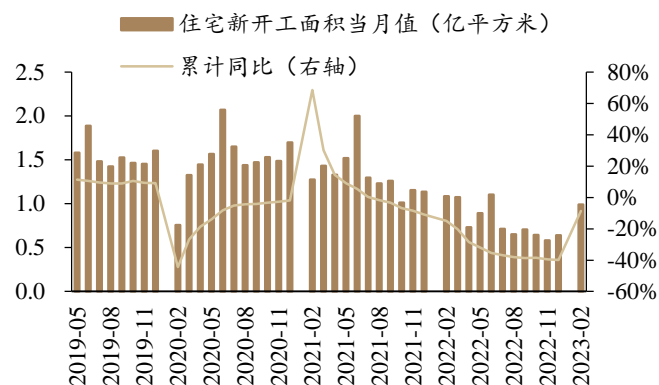
图 7: 1-2 月住宅施工面积累计同比-4.7%

图 8: 1-2 月住宅新开工面积同比-8.7%



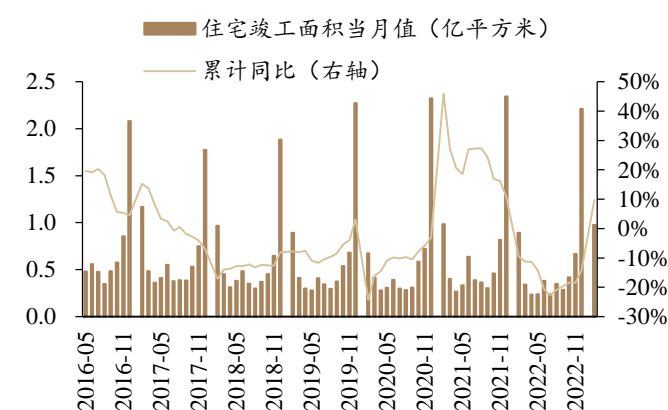
资料来源：Wind，德邦研究所

图9：1-2月住宅竣工面积同比+9.7%



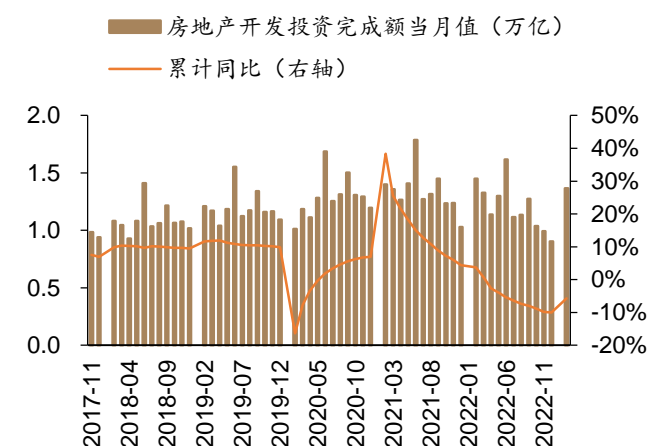
资料来源：Wind，德邦研究所

图10：1-2月房地产开发投资完成额同比-5.7%



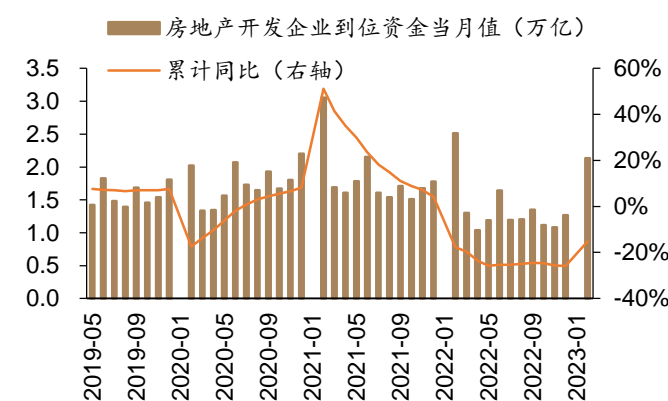
资料来源：Wind，德邦研究所

图11：1-2月房地产开发企业到位资金同比-15.2%

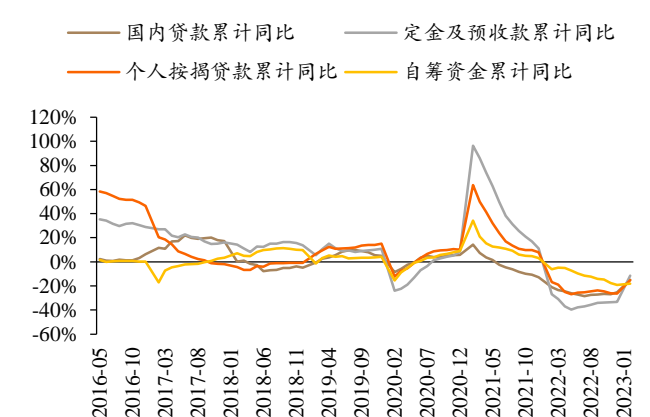


资料来源：Wind，德邦研究所

图12：1-2月到位资金中个人按揭同比-15.3%



资料来源：Wind，德邦研究所



资料来源：Wind，德邦研究所

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022 年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准：	类 别	评 级	说 明
以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
2. 市场基准指数的比较标准： A 股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。