

## 行业点评

## 销售竣工明显回暖，投资开工延续疲弱

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业点评报告\*地产\*投资销售仍然承压，竣工有所改善\*强于大市20230117

## 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2023年1-2月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额1.4万亿元，同比降5.7%；新开工1.4亿平米，同比降9.4%；竣工1.3亿平米，同比增长8.0%；商品房销售面积1.5亿平米，同比降3.6%；销售额1.5万亿元，同比降0.1%；房企到位资金2.1万亿元，同比降15.2%。

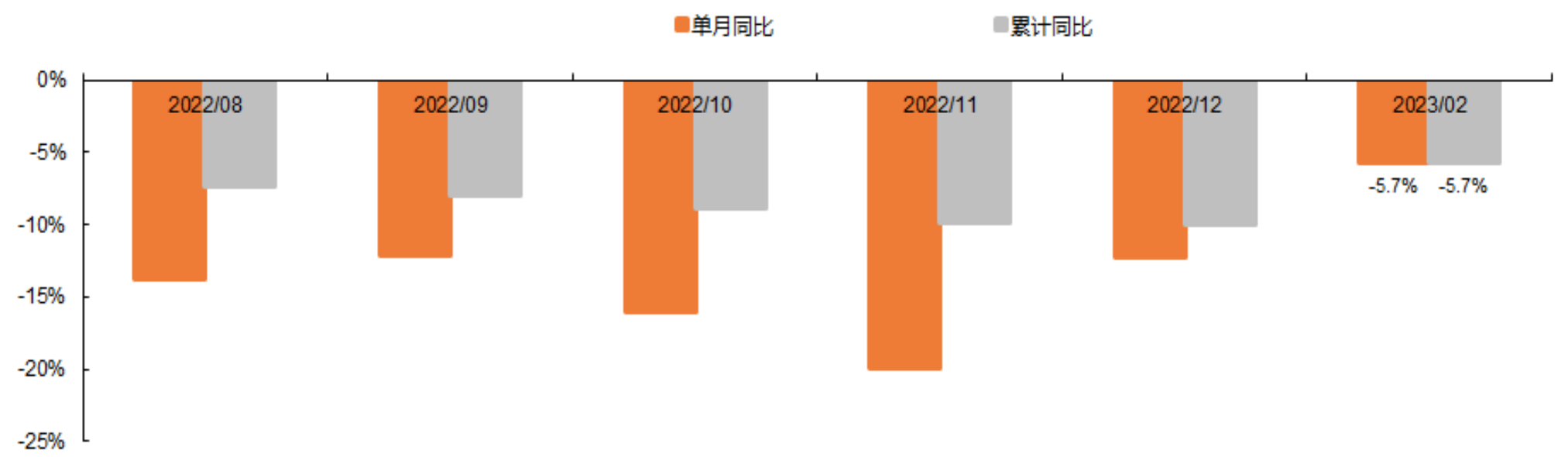
## 平安观点：

- **投资小幅下滑，全年或延续负增。**1-2月地产投资同比降5.7%，降幅较2022年全年（-10%）有所收窄；其中东部、中部、西部、东北部分别下滑3.5%、5.9%、11.7%、12.7%。往后看，考虑2022年土地成交价款同比降48.4%、房企当前拿地仍较谨慎，后续土地购置费或存下行压力；同时部分房企资金偏紧制约建安表现，全年地产投资或延续负增长。
- **新开工持续疲弱，竣工同比转正。**1-2月新开工同比降9.4%，降幅较2022年全年（-39%）收窄。考虑上年土地成交下滑幅度大、多数房企对后续销售复苏相对谨慎、新开工意愿有限，维持年度策略判断，预计全年新开工同比降10%。竣工方面，1-2月竣工同比增8.0%，2022年以来单月增速首次转正。近期地产产业链调研反馈，多地保交房项目有序复工、但进展不宜过度乐观，后续随着保交付政策持续发力，全年竣工仍相对乐观。
- **住宅销售额同比转正，后续销售或延续改善。**1-2月全国商品房销售面积、销售额同比降3.6%、0.1%，其中住宅销售面积下滑0.6%、销售额增长3.5%，住宅销售额增速自2021年7月以来首次转正。销售回暖与近期调研反馈较为一致，主要因疫后居民生活工作逐步恢复、上年积压购房需求释放、同时收入与房价预期亦逐步改善，叠加房贷等政策环境友好。分区域看，东部、中部、西部、东北地区1-2月销售面积增速分别为-2.2%、-5.5%、-4.3%、2.6%，销售均价较上年12月分别增5.9%、4.0%、-5.6%、4.2%，销售均价提升或主要源于销售结构变化（市区优质楼盘销售好于郊区项目），叠加楼市回暖下、部分楼盘项目折扣力度减弱。往后看，随着收入、房价预期延续改善，三四月传统销售旺季、房企推盘增加，后续销售有望延续改善，全年商品房销售面积表现或有望好于此前预期（-4.5%）。
- **到位资金同比下滑，优质房企支持政策有望加大。**1-2月房企到位资金同比降15.2%，其中定金及预收款、按揭贷款、国内贷款分别同比降11.4%、15.3%、15.0%。尽管“金融16条”、“三支箭”政策推进，金融机构在房地产领域支持力度有所加大，但非央国企类的房企资金环境仍偏紧，制约投资开工意愿。3月7日倪虹部长表示用“抓两头、带中间”的方

法，以“精准拆弹”的方式化解风险，一视同仁支持优质央国企与民企，同时针对出险房企将严格依法依规处置。未来优质民企资产负债表支持政策有望加大，行业信用风险有望渐缓、洗牌渐进尾声，高信用的优质房企有望凭借融资优势持续扩大市场份额。

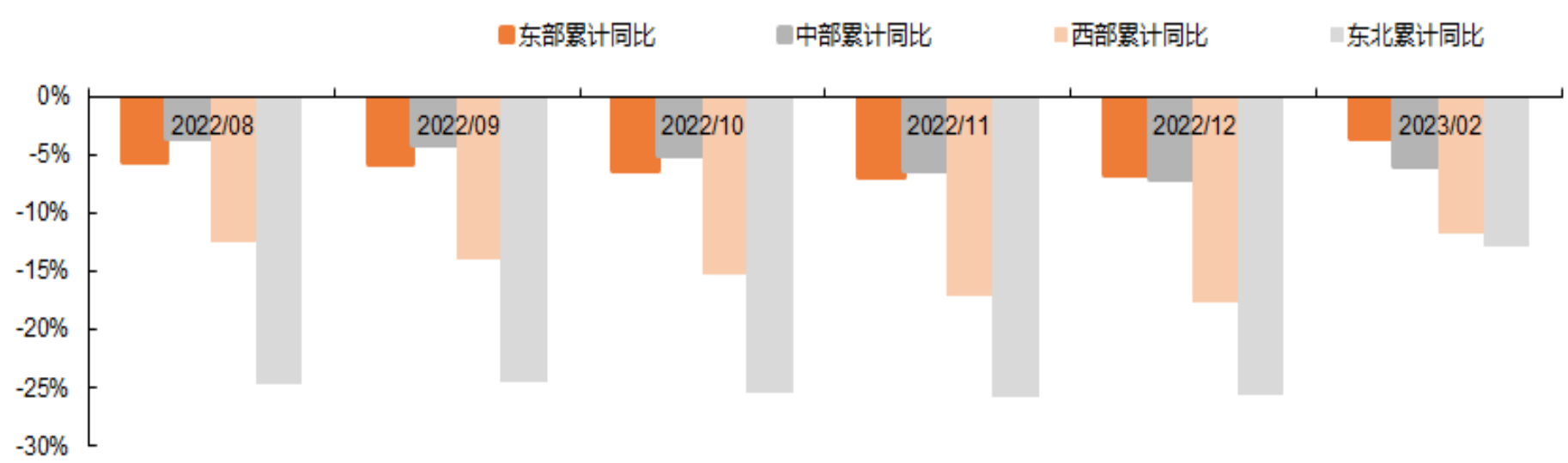
- **投资建议：**受益政策端持续发力、叠加疫后积压需求释放与市场信心修复，1-2月地产销售、竣工明显改善，后续有望延续。同时投资、拿地延续弱势背景下，未来政策环境仍将延续宽松。建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企越秀地产、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等；同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **风险提示：**1) 销售修复不及预期：当前经济与居民信心处于弱复苏态势，随着此前挤压需求释放殆尽，后续销售存在修复不及预期的风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：当前房企资金环境仍较紧张，若政策发力效果不及预期、资金压力较高企业仍存债务违约展期情形；3) 竣工修复不及预期风险：当前保交付政策正持续推进，但部分楼盘项目剩余可售货值不多、难以有效覆盖建安支出，叠加保交房专项贷款申请条件相对严格，部分楼盘仍存在一定交付风险。

图表 1 1-2月投资下滑5.7%



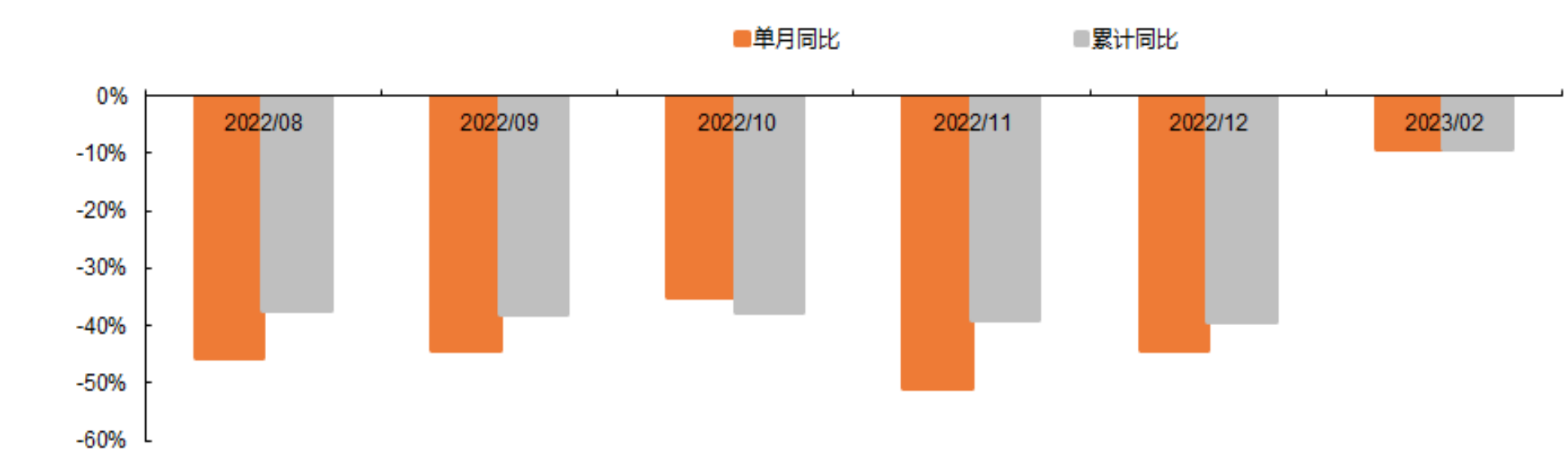
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 分区域投资情况



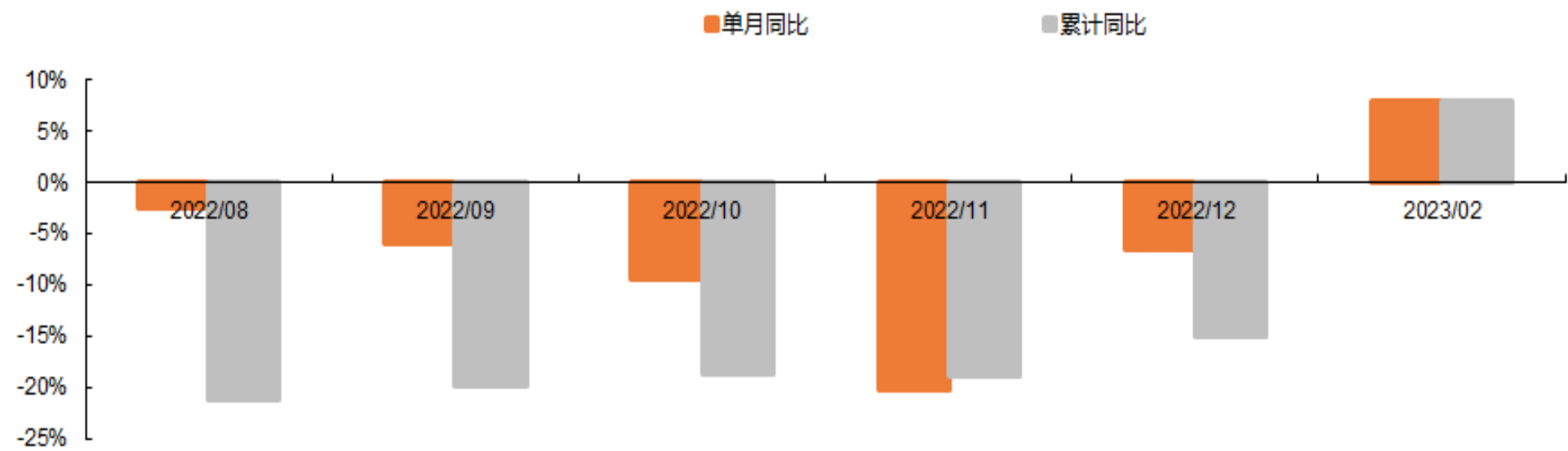
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 1-2月新开工下滑9%



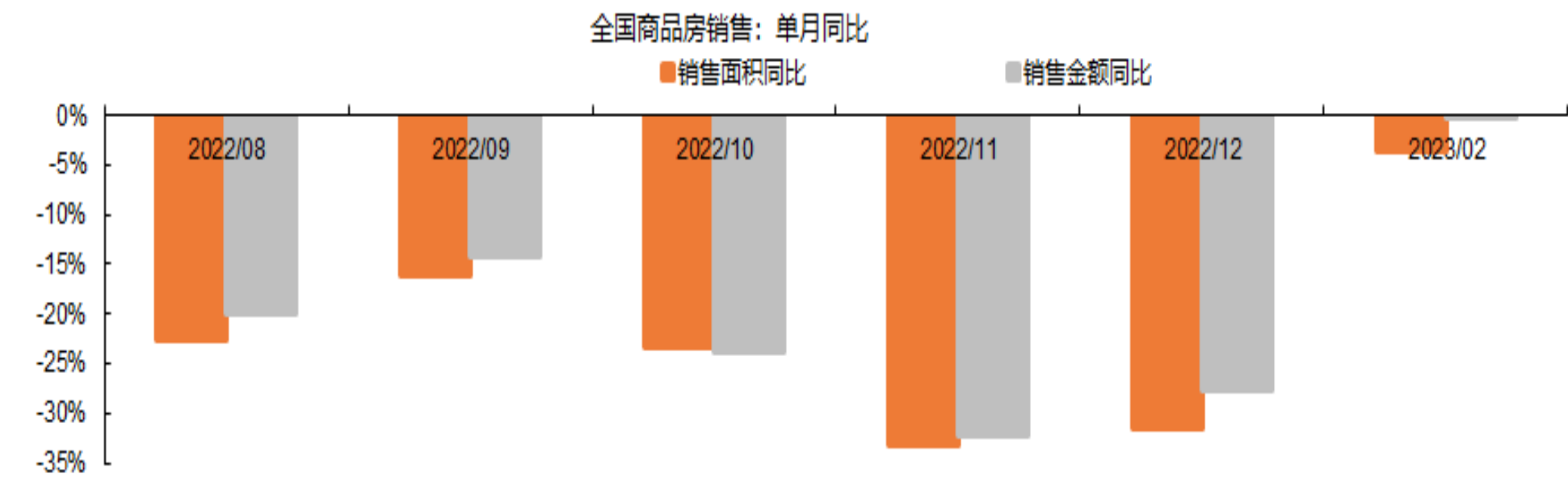
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 1-2月竣工同比增8%



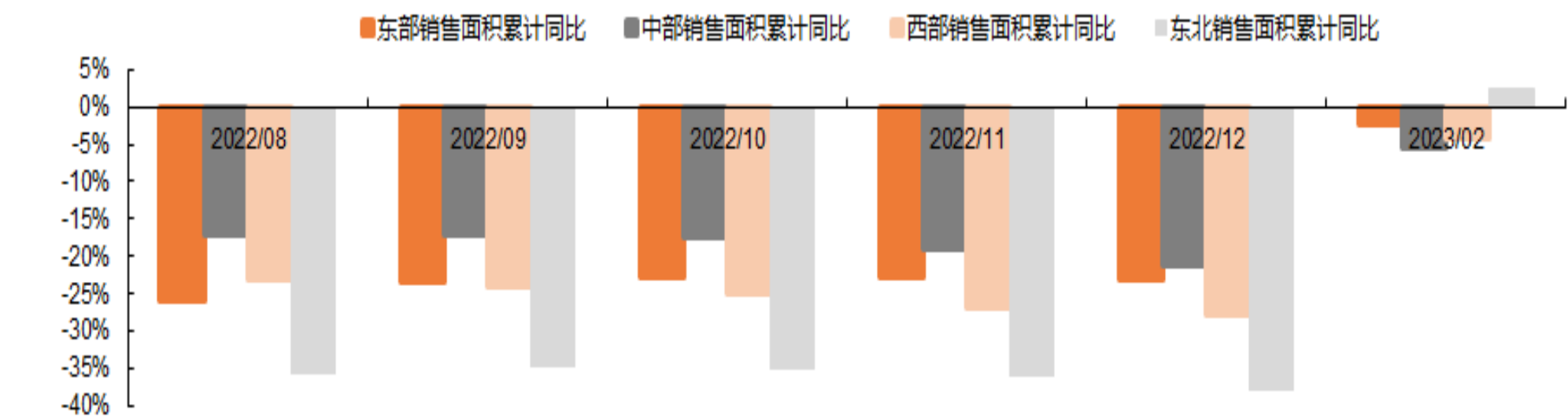
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 1-2月地产销售面积同比仅降3.6%



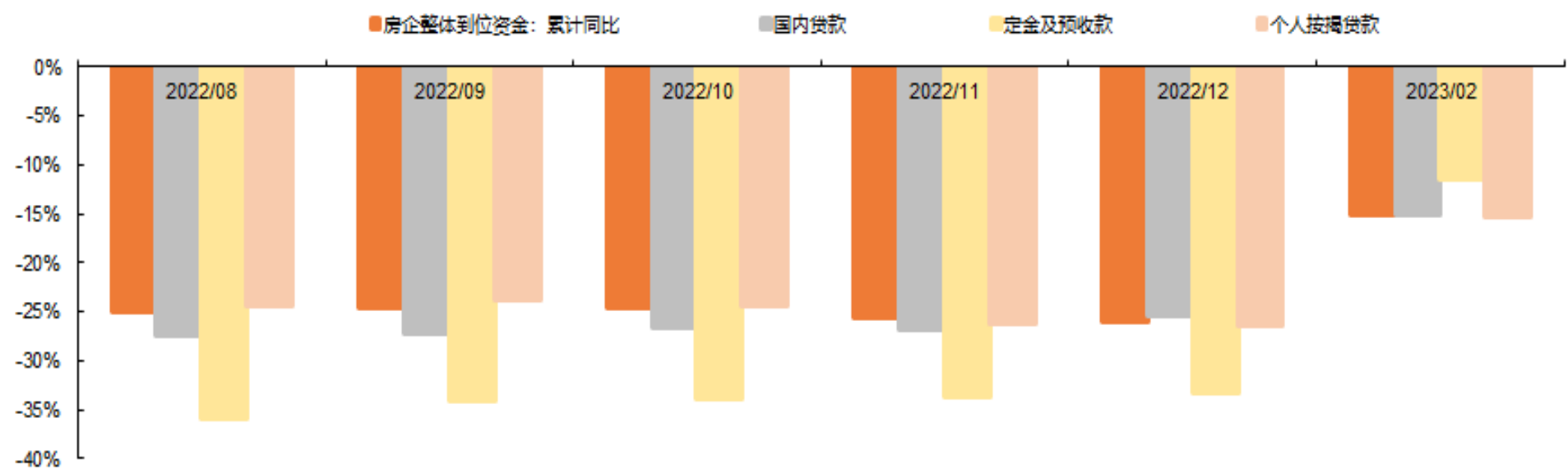
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 分区域销售面积变化



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 1-2月房企到位资金同比降15%



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2023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