

房地產行業2月資料點評：

1-2月房地產投資和銷售 同比降幅收窄

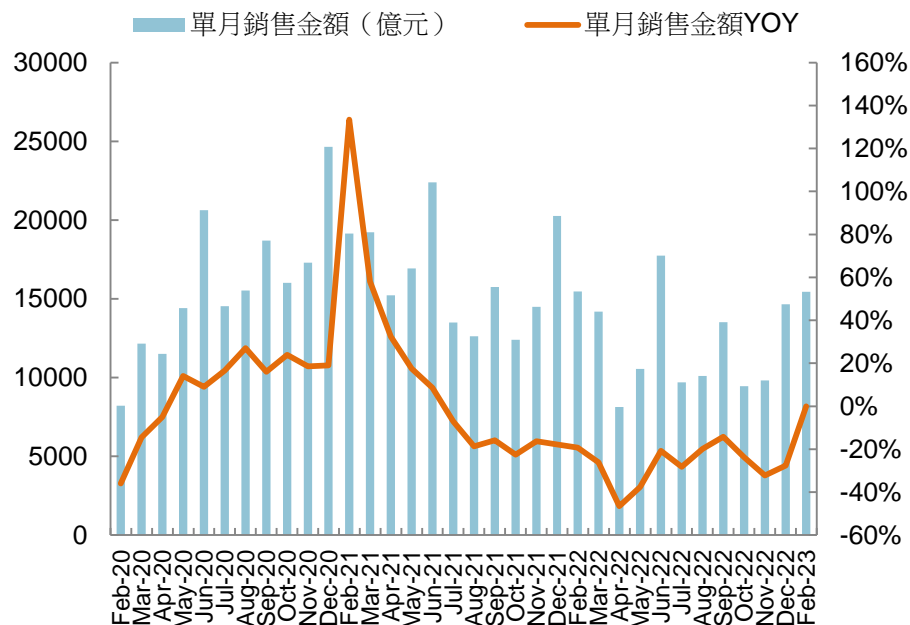
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

2023/03/16

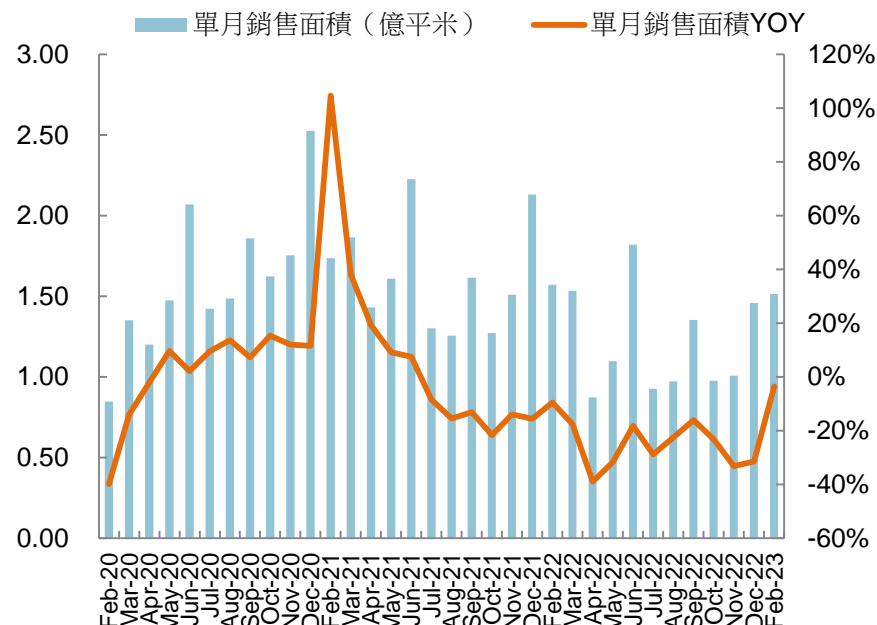
1-2月房地產銷售同比降幅收窄

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月房地產銷售面積(單位：億平米)

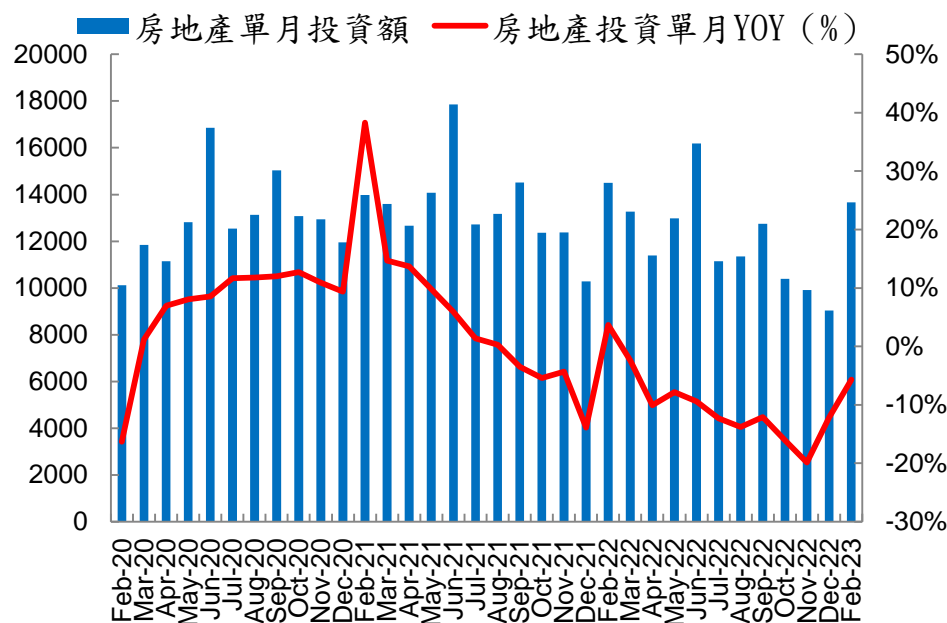


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 1-2月全國房地產銷售面積1.51億平方米，YOY-3.6%；銷售金額為15449億元，YOY-0.1%。本月銷售面積和銷售金額同比降幅顯著收窄，主要是因為疫情積壓在去年12月和今年1月的需求在春節後集中釋放。1-2月份銷售均價為10209元/平方米，MOM+1.58%，YOY+3.7%。

1-2月房地產投資同比降幅收窄

圖：房地產單月投資額（單位：億元）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

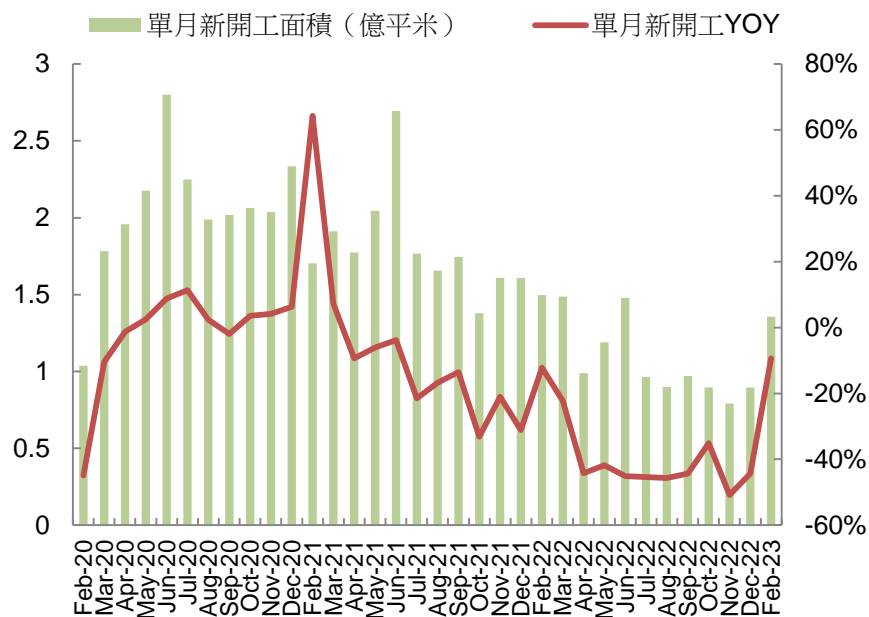
	當月值	YOY
到位資金	21331	-15.2%
定金及預收款	7112	-11.4%
自籌資金	6342	-18.2%
國內貸款	3489	-15.0%
個人按揭貸款	3495	-15.3%
利用外資	5	-34.5%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 1-2月房地產投資金額為1.37萬億元，YOY-5.7%，同比跌幅收窄。
- 1-2月房企到位資金為2.13萬億元，YOY-15.2%。隨著央行積極支持優質房企貸款和發債、證監會放開上市房企定增，到位資金環比改善。

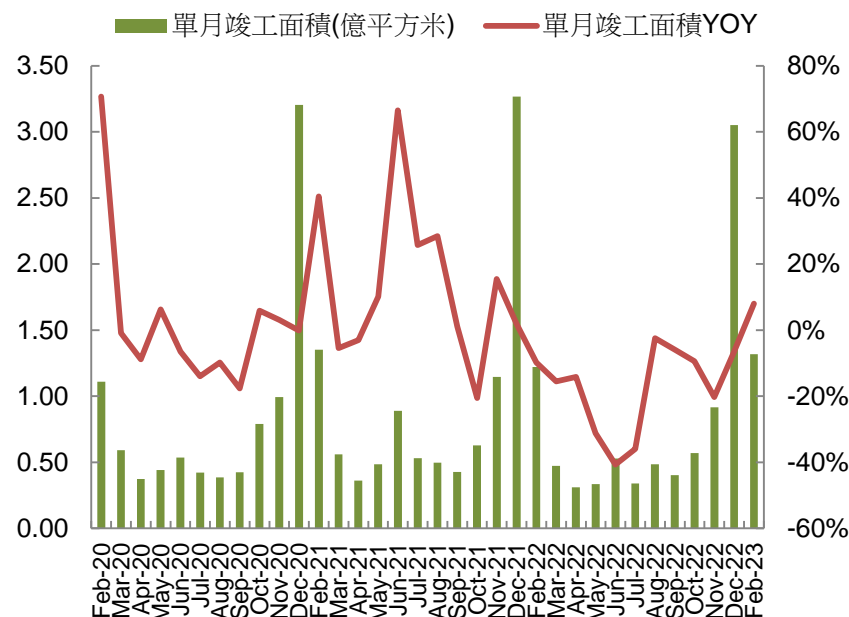
新開工、竣工數據好轉

圖：單月新開工面積（單位：億平米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月竣工面積（單位：億平米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 1-2月新開工面積為1.36億平方米，YOY-9.4%，同比降幅收窄。全年來看，由于去年房企拿地量大幅下降，新開工面積預計將負增長。
- 1-2月竣工面積1.32億平方米，YOY+8%，同比數據轉正。在“保交樓”工作積極推進下，房企加快了竣工的節奏。由于資金緊張，去年有很多項目推遲竣工，這些項目有望在今年完工，全年竣工量預計同比增長。

投資建議：看好優質國、央企背景房企

➤ 1-2月房地產銷售同比降幅收窄，但仍舊較弱

春節後，由于前期積壓的需求釋放，房地產市場活躍度明顯提升。但是在全年經濟復蘇強度不明、預期收入不穩定的背景下，房地產需求目前沒有出現實質性的改善。我們預計全年銷售同比下降3%-5%。

➤ 1-2月房地產投資同比降幅收窄，但仍處于修復期

在央行支持下，房企資金緊張問題有所緩解，投資環比改善。但是當前房企融資能力出現明顯分化，國、央企背景的房企融資能力占優，積極拿地開發，而融資能力不強的民營房企業務呈收縮態勢，因而我們認為房地產投資仍處于修復中，全年預計同比下降5%-8%。

➤ 看好優質國、央企背景房企市占率提升，建議逢低買進。

目前優質國、央企背景房企兼具融資和銷售優勢，拿地領先，銷售逆勢增長，優于行業平均水平。我們看好優質國、央企背景房企全年的銷售表現，在市場分化的背景下，市占率有望明顯提升。建議關注招商蛇口（001979.SZ）、保利發展（600048.SH）、越秀地產（00123.HK），待市場短期調整後逢低買進。