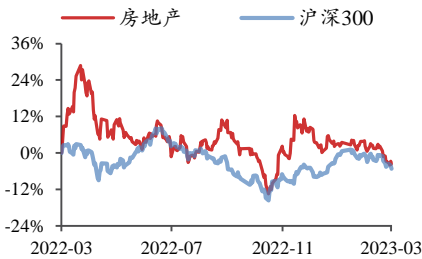


## 房地产

2023 年 03 月 16 日

投资评级：看好（维持）

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《新房成交同比增长，政府工作报告强调防风险稳发展——行业周报》-2023.3.12

《二手房成交持续回暖，厦门沈阳多孩家庭限购放松——行业周报》-2023.3.5

《2023 年 1-2 月百强销售金额点评：单月销售同比转正，国央企表现更优——行业点评报告》-2023.3.1

## 销售数据边际改善，房企投资下行压力犹存

### ——行业点评报告

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

#### ● 商品住宅销售额同比增长，东部区域市场回暖进程较快

国家统计局发布 2023 年 1-2 月商品房行业数据。2023 年 1-2 月，全国商品房销售面积 1.51 亿平，同比下降 3.6%（2022 年全年-24.3%）；1-2 月商品房销售额 1.54 万亿元，同比下降 0.1%（2022 年全年-26.7%），其中商品住宅销售额同比增长 3.5%。分区域看，东部、中部、西部、东北区域销售额同比增速分别为 2.1%、-3.5%、-2.7%、-0.1%（2022 年全年分别为-25.1%、-25.7%、-30.6%、-40.9%），东部区域市场回暖进程较快。整体来看，疫情封控结束需求释放叠加中央和地方政府宽松购房政策，2023 年前两月销售数据降幅收窄，销售市场企稳复苏态势初显，但小阳春持续性仍需观察，市场全面恢复仍需时日。

#### ● 新开工面积同比仍降，竣工面积同比企稳回正

2023 年 1-2 月，全国房屋新开工面积 1.36 亿平，同比下降 9.4%（2022 年全年-39.4%）；其中住宅新开工面积 0.99 亿平，同比下降 8.7%（2022 年全年-39.8%），整体仍保持下降趋势，源于 2022 年品牌房企拿地减少，并且 1-2 月行业仍处于低需求、弱预期的状态，房企新开工意愿较弱。2023 年 1-2 月，房屋竣工面积 1.32 亿平，同比增长 8.0%（2022 年全年-15.0%），其中住宅竣工面积 0.98 亿平，同比增长 9.7%（2022 年全年-14.3%），在疫情政策全面放松后，工程进度恢复正常，竣工面积同比增长，伴随保交付政策持续推进，我们预计 2023 年竣工数据将持续改善。

#### ● 投资下行压力依旧，房企资金压力犹存

2023 年 1-2 月，房地产开发投资额 1.37 万亿元，同比下降 5.7%（2022 年全年-10.0%），其中住宅开发投资额同比下降 4.6%。开发投资数据承压一方面源于市场销售持续不及预期，降低了房企投资能力和投资意愿；另一方面投资拿地减少，导致开复工面积减少。我们预计在销售市场复苏预期下，短期内行业拿地面积、新开工面积有望修复，长期来看房企融资恢复正常，开发投资能力有望企稳。2023 年 1-2 月，房地产开发企业到位资金 2.13 万亿元，累计同比下降 15.2%（2022 年全年-25.9%），其中自筹资金单月下降 18.2%，企业资金压力犹存。

#### ● 投资建议

伴随中央和地方宽松政策不断出台，1-2 月商品房销售数据边际改善。2022 年 1-5 月基数持续下行，低基数下后续销售数据有望持续回暖，我们认为伴随 3-4 月小阳春推盘高峰到来，2022 年拿地积极的国央企货值会更充裕。板块贝塔依赖政策放松和房价波动，个股阿尔法来自销售增长和未来拿地利润率的回升。供给侧改革下，持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：（1）保利发展、招商蛇口、华发股份、建发股份、越秀地产等优质央国企；（2）万科 A、金地集团、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

#### ● 风险提示：行业销售恢复不及预期，政策改善不及预期。

## 目 录

1、商品住宅销售额同比增长，东部区域市场回暖进程较快.....	3
2、新开工面积同比仍降，竣工面积同比企稳回正.....	3
3、投资下行压力依旧，短期数据有望修复.....	4
4、房企资金压力犹存.....	4
5、投资建议.....	5
6、风险提示.....	6

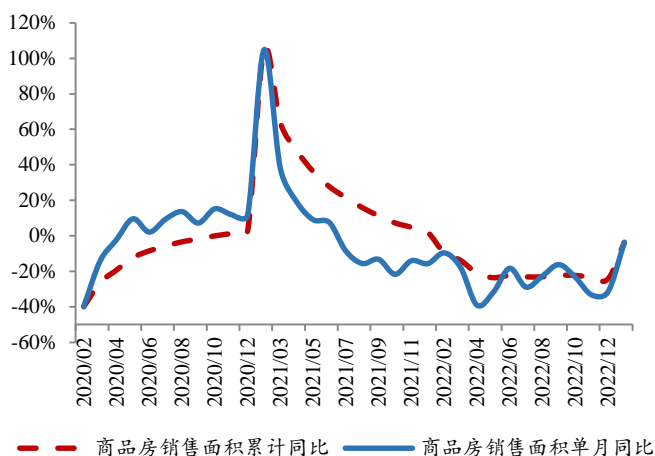
## 图表目录

图 1：2023 年 1-2 月商品房销售面积同比下降 3.6%.....	3
图 2：2023 年 1-2 月商品房销售金额同比下降 0.1%.....	3
图 3：2023 年 1-2 月房地产开竣工面积同比下降 9.4%和增长 8.0%.....	4
图 4：2023 年 1-2 月房地产开发投资额同比下降 5.7%.....	4
图 5：2023 年 1-2 月房地产施工面积同比下降 4.4%.....	4
图 6：2023 年 1-2 月房地产开发企业到位资金下降 15.2%.....	5
图 7：2023 年 1-2 月国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别-15.0%、-18.2%、-11.4%、-15.2%..	5

## 1、商品住宅销售额同比增长，东部区域市场回暖进程较快

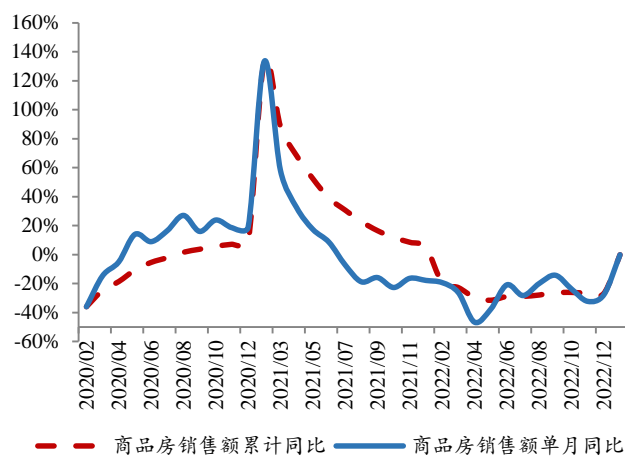
2023 年 1-2 月，全国商品房销售面积 1.51 亿平，同比下降 3.6%（2022 年全年 -24.3%）；1-2 月商品房销售额 1.54 万亿元，同比下降 0.1%（2022 年全年 -26.7%），其中商品住宅销售额同比增长 3.5%，销售降幅有收窄趋势。分区域看，东部、中部、西部、东北区域销售额同比增速分别为 2.1%、-3.5%、-2.7%、-0.1%（2022 年全年分别为 -25.1%、-25.7%、-30.6%、-40.9%），东部区域市场回暖进程较快。整体来看，疫情封控结束需求释放叠加中央和地方政府宽松购房政策，2023 年前两月销售数据降幅收窄，销售市场企稳复苏态势初显，但小阳春持续性仍需观察，市场全面恢复仍需时日。

图1：2023 年 1-2 月商品房销售面积同比下降 3.6%



数据来源：Wind、开源证券研究所

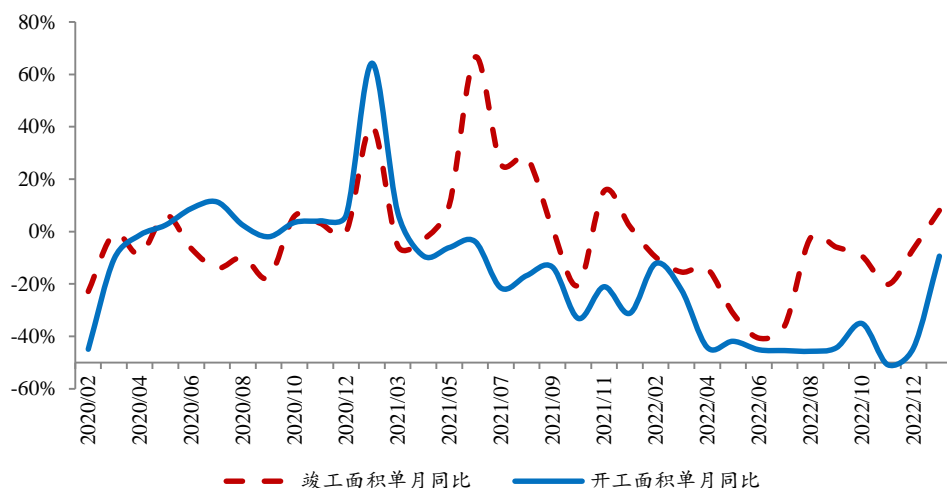
图2：2023 年 1-2 月商品房销售金额同比下降 0.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2、新开工面积同比仍降，竣工面积同比企稳回正

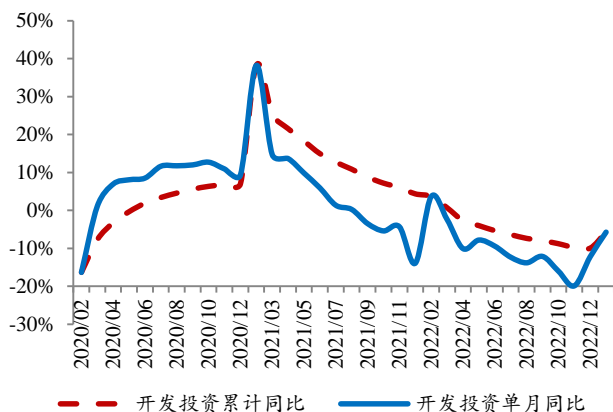
2023 年 1-2 月，全国房屋新开工面积 1.36 亿平，同比下降 9.4%（2022 年全年 -39.4%）；其中住宅新开工面积 0.99 亿平，同比下降 8.7%（2022 年全年 -39.8%），整体仍保持下降趋势，源于 2022 年品牌房企拿地减少，并且 1-2 月行业仍处于低需求、弱预期的状态，房企新开工意愿较弱。2023 年 1-2 月，房屋竣工面积 1.32 亿平，同比增长 8.0%（2022 年全年 -15.0%），其中住宅竣工面积 0.98 亿平，同比增长 9.7%（2022 年全年 -14.3%），在疫情政策全面放松后，工程进度恢复正常，竣工面积同比增长，伴随保交付政策持续推进，我们预计 2023 年竣工数据将持续改善。

**图3：2023年1-2月房地产开工面积同比下降9.4%和增长8.0%**


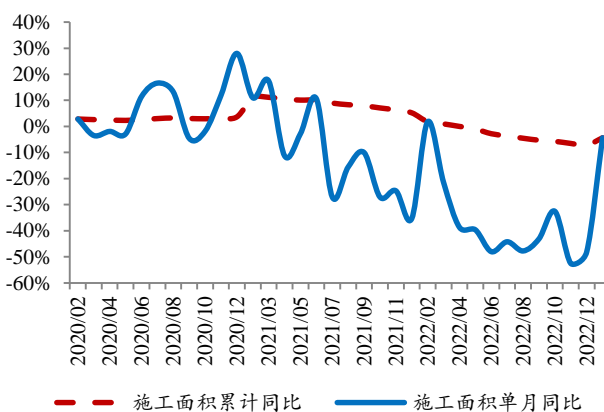
数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资下行压力依旧，短期数据有望修复

2023年1-2月，房地产开发投资额1.37万亿元，同比下降5.7%（2022年全年-10.0%），其中住宅开发投资额同比下降4.6%。开发投资数据承压一方面源于市场销售持续不及预期，降低了房企投资能力和投资意愿；另一方面投资拿地减少，导致开复工面积减少。我们预计在销售市场复苏预期下，短期内行业拿地面积、新开工面积有望修复，长期来看房企融资恢复正常，开发投资能力有望企稳。

**图4：2023年1-2月房地产开发投资额同比下降5.7%**


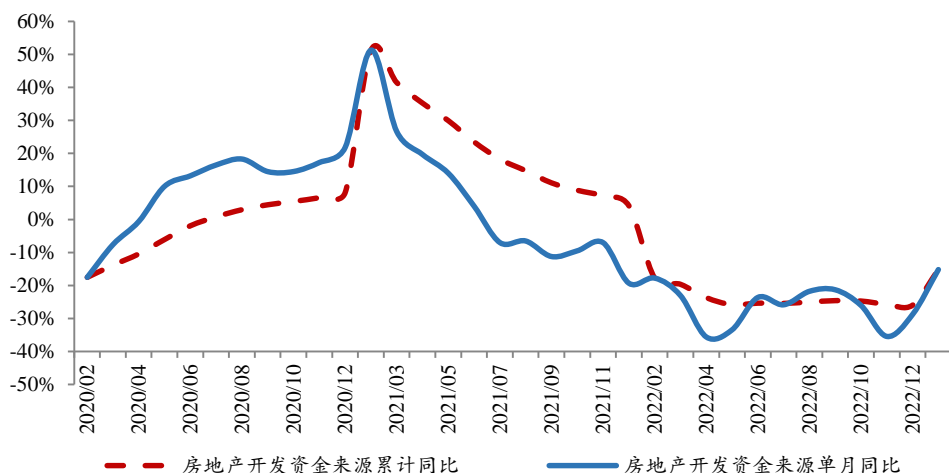
数据来源：Wind、开源证券研究所

**图5：2023年1-2月房地产施工面积同比下降4.4%**


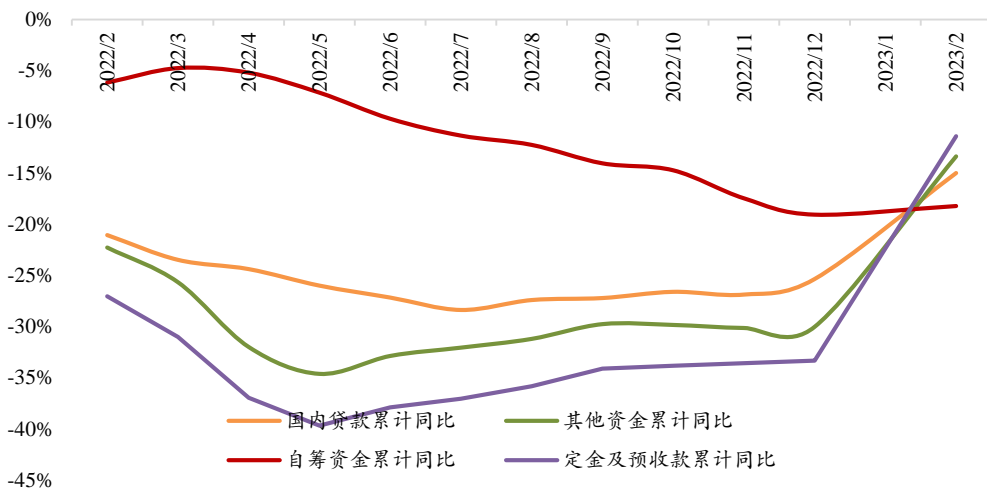
数据来源：Wind、开源证券研究所

### 4、房企资金压力犹存

2023年1-2月，房地产开发企业到位资金2.13万亿元，累计同比下降15.2%（2022年全年-25.9%），其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别-15.0%、-18.2%、-11.4%、-15.2%（2022年全年分别为-25.4%、-19.1%、-33.3%、-26.5%），企业资金压力犹存。

**图6：2023 年 1-2 月房地产开发企业到位资金下降 15.2%**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**图7：2023 年 1-2 月国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别 -15.0%、-18.2%、-11.4%、-15.2%**


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 5、投资建议

伴随中央和地方宽松政策不断出台，1-2 月商品房销售数据边际改善。2022 年 1-5 月基数持续下行，低基数下后续销售数据有望持续回暖，我们认为伴随 3-4 月小阳春推盘高峰到来，2022 年拿地积极的国央企货值会更充裕。板块贝塔依赖政策放松和房价波动，个股阿尔法来自销售增长和未来拿地利润率的回升。供给侧改革下，持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：（1）保利发展、招商蛇口、华发股份、建发股份、越秀地产等优质央国企；（2）万科 A、金地集团、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

## 6、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。
- (2) 政策放松不及预期。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。



## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn