

行业点评

2023年楼市延续承压，短期压力犹存

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*房地产*低基数助力开工转正，竣工延续良好增长*强于大市20231215

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:

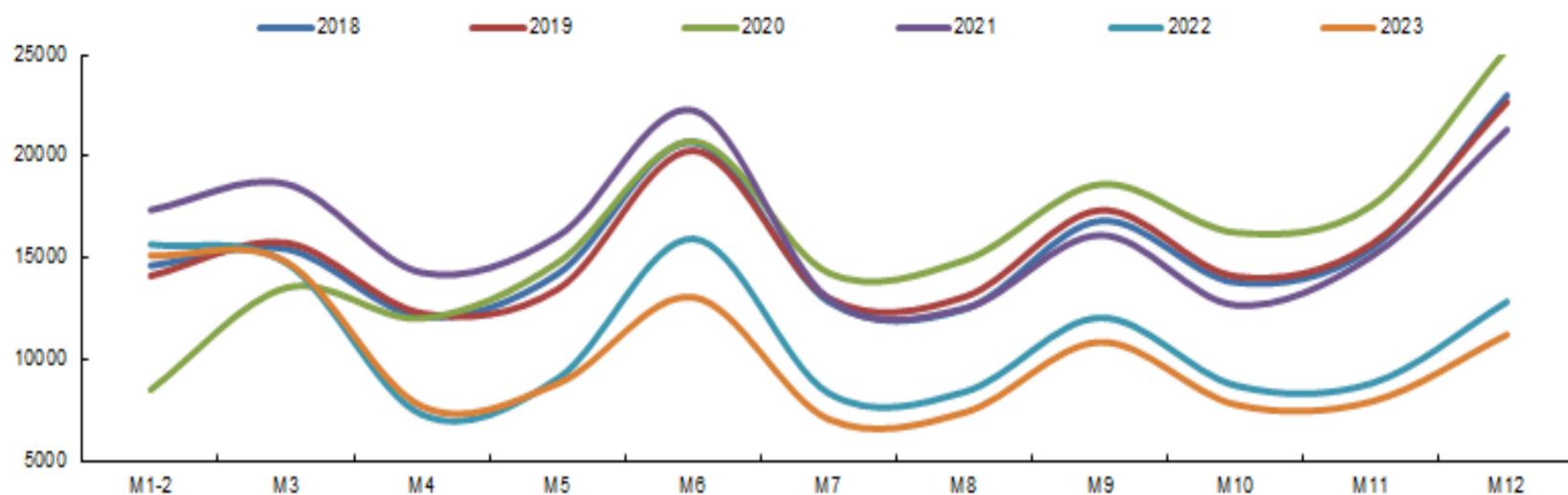
国家统计局公布2023年1-12月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额11.1万亿元，同比下降9.6%；房屋施工84亿平米，同比降7.2%；新开工9.5亿平米，同比降20.4%；竣工10亿平米，同比增长17.0%；商品房销售面积11.2亿平米，同比降8.5%；销售额11.7万亿元，同比降6.5%；房企到位资金12.7万亿元，同比降13.6%。

平安观点:

- **全年投资下滑近双位数，短期压力犹存。**12月单月地产投资6,868亿，同比降12.5%，降幅较11月扩大1.9pct；2023年全年地产投资累计下滑9.6%，其中东部、中部、西部、东北部投资分别同比降5.3%、9.5%、19.6%、24.5%。销售承压及资金偏紧背景下，预计短期投资压力犹存。我们维持地产2024年度策略观点，预计中性假设下（新开工降10%、土地购置费降5%、施工意愿降1%），预计2024年地产投资同比降8.9%。
- **新开工创07年来新低，竣工表现较好。**12月单月新开工0.8亿平米，同比降10.3%，全年开工9.5亿平米，同比降20.4%，绝对值创2007年以来新低。考虑2024年地产销售或仍承压、库存去化周期不低（年末商品房待售面积同比增长19%至6.7亿平米）、近两年土地成交大幅萎缩，预计2024年新开工仍将延续回落，但降幅有望收窄。12月单月竣工3.5亿平、同比增15.3%，延续较好表现，全年竣工10亿平、累计增长17%。参考亿翰、乐居财经，统计的40家房企2023年交付套数同比增长7%。考虑2024年竣工面临高基数问题，叠加剩余临时停工项目盘活难度较大，维持2024年竣工个位数下滑判断。
- **销售面积接近2012年水平，供需双弱仍是制约。**12月单月商品房销售面积、销售额同比分别降12.7%、17.1%，全年累计下滑8.5%、6.5%，销售面积创2012年来新低。其中东部、中部、西部、东北部销售面积分别下滑6.7%、13.2%、7.5%、3.0%。尽管上年9月以来核心城市楼市松绑力度加大，但托举效果仍不明显。考虑供给端受制于开工及拿地大幅下滑，需求端观望情绪浓厚，加上二手房分流冲击更大，短期销售下滑预期难以扭转，维持此前年度策略判断，预计2024年全国销售面积同比下滑6.9%。但若城改等政策力度超预期，实际销售表现有望好于该预期。
- **到位资金下滑两位数，国内贷款及按揭降幅稍小。**12月单月房企到位资金1.0万亿，同比降15.8%，增速环比有所扩大，全年累计到位资金12.7万亿元，同比降13.6%。其中国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款、自筹资金分别同比降9.9%、11.9%、9.1%、19.1%。

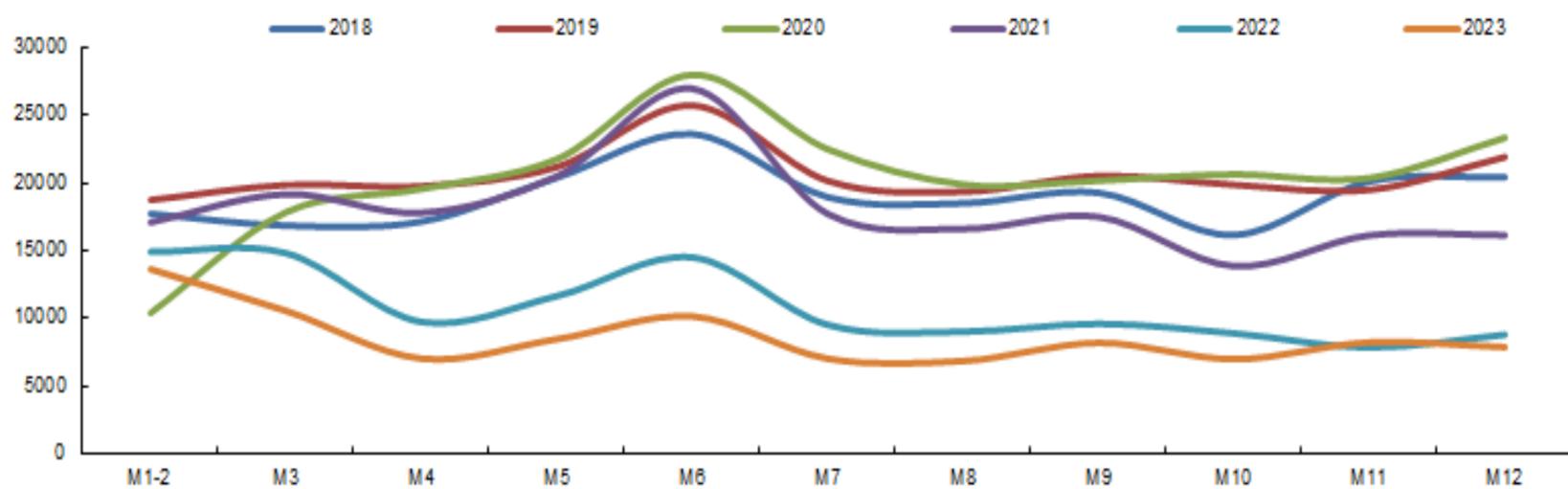
- **投资建议：**12月地产销售、投资、开工同比延续弱势，行业量价调整持续对板块估值形成压制，短期持续关注后续量价表现。个股投资方面，短期土储质量仍为房企估值核心，建议拥抱土储质量佳、增长确定性强、积极优化发展模式房企，如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团、万科A等；同时关注物管（招商积余、保利物业等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头、产业链（海螺水泥、东方雨虹、伟星新材、北新建材等）及城中村改造等主题性机会。
- **风险提示：**1) 楼市修复不及预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3) 房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

图表 1 全国商品房销售面积历月走势 (万平方米)



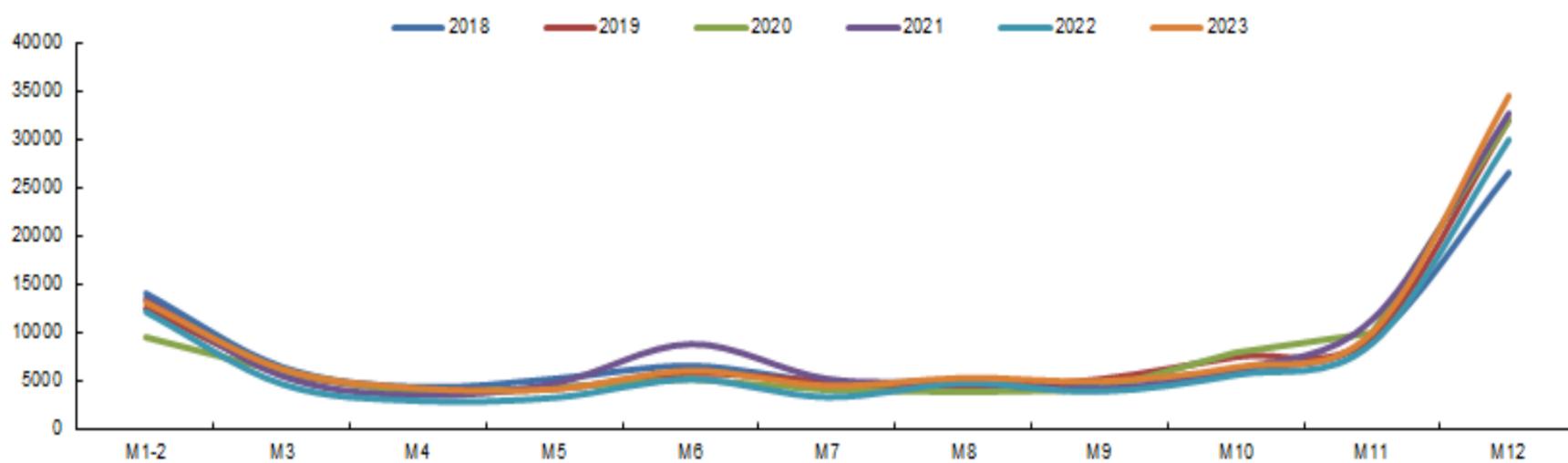
资料来源: 统计局, wind, 平安证券研究所

图表 2 房屋新开工历月走势 (万平方米)



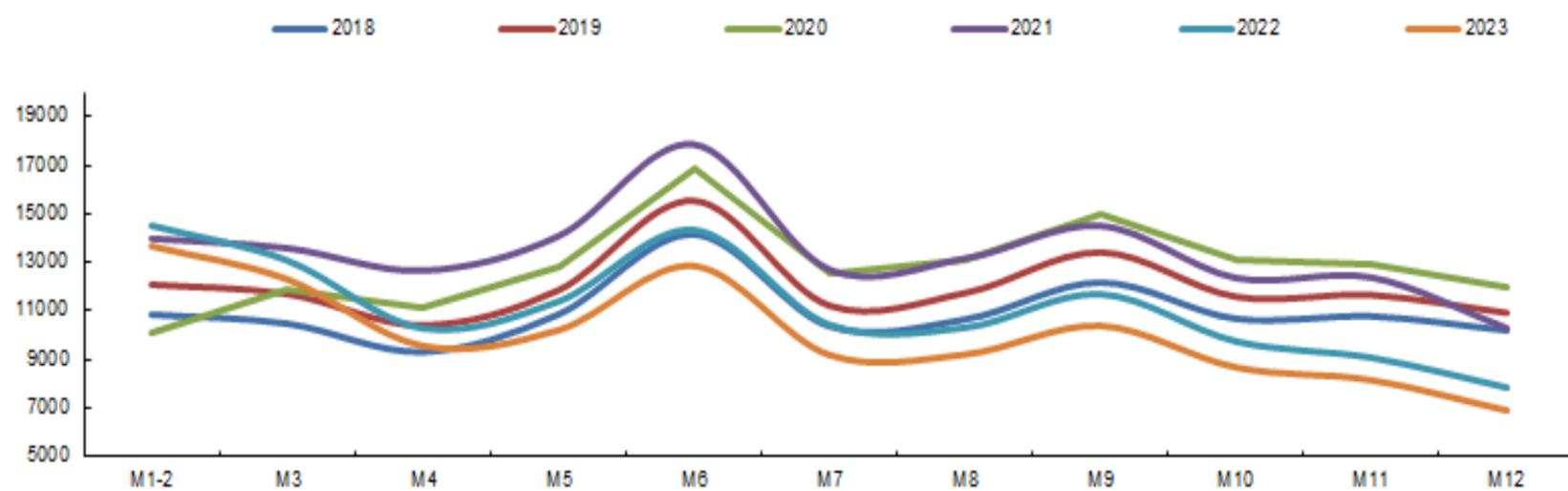
资料来源: 统计局, wind, 平安证券研究所

图表 3 房屋竣工面积历月走势 (万平方米)



资料来源: 统计局, wind, 平安证券研究所

图表 4 房地产投资历月走势 (亿元)



资料来源：统计局，wind，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:

此报告旨在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2024版权所有。保留一切权利。

平安证券

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 上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层