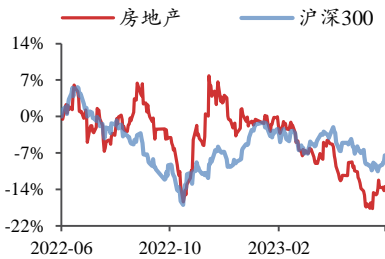


房地产

2023 年 06 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

《央行下调中期借贷便利，6 月 LPR 调整概率增大——行业点评报告》-2023.6.15

《新房二手房市场增速收敛，杭州土拍延续高热度——行业周报》-2023.6.11

《单周新房市场同环比回暖，青岛限售限贷政策放松——行业周报》-2023.6.4

商品房销售金额仍增长，新开工承压竣工改善

——行业点评报告

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

● 商品房销售额保持增长，半年度成交数据值得期待

国家统计局发布 2023 年 1-5 月商品房投资和销售数据。统计局指出，2023 年月度数据与 2022 年已公布数据间存在不可比因素，5 月基数调整幅度较 3-4 月扩大。主要原因：（1）对退房数据进行修订；（2）统计执法检查中的问题数据进行改正；（3）剔除非房地产项目投资及抵押性质的销售数据。2023 年 1-5 月，全国商品房销售面积 4.64 亿平，同比下降 0.9%（1-4 月-0.4%）；1-5 月商品房销售额 4.98 万亿元，同比增长 8.4%（1-4 月+8.8%），其中商品住宅销售额同比增长 11.9%。分区域看，1-5 月东部、中部、西部、东北区域商品房销售额同比增速分别为 14.9%、-4.2%、1.3%、22.9%（1-4 月分别为 15.7%、-4.2%、1.3%、30.4%），东部和东北区域市场回暖进程较快。

● 新开工面积保持低位，竣工数据持续改善

2023 年 1-5 月，全国房屋新开工面积 3.97 亿平，同比下降 22.6%（1-4 月-21.2%）；其中住宅新开工面积 2.90 亿平，同比下降 22.7%（1-4 月-20.6%），降幅进一步拉大。伴随二季度热点城市土拍热度抬升，预计下半年房企新开工意愿将会提升。2023 年 1-5 月，房屋竣工面积 2.78 亿平，同比增长 19.6%（1-4 月+18.8%），其中住宅竣工面积 2.02 亿平，同比增长 19.0%（1-4 月+19.2%），连续四个月上行，在受疫情影响延期的项目陆续交付和保交楼政策下，预计竣工数据将持续改善。

● 开发投资数据持续承压，房企资金压力犹存

2023 年 1-5 月，房地产开发投资额 4.57 万亿元，同比下降 7.2%（1-4 月-6.2%），其中住宅开发投资额同比下降 6.4%，开发投资数据降幅持续扩大主要源于房企投资拿地意愿不足，导致开复工面积减少，短期伴随销售边际回暖和集中土拍热度回升，房企供给端扩张能力有望企稳回升，长期来看房企融资恢复正常，开发投资能力有望企稳。2023 年 1-5 月，房地产开发企业到位资金 5.60 万亿元，累计同比下降 6.6%（1-4 月-6.4%），其中自筹资金单月下降 29.2%，销售回款资金有所改善，企业资金压力犹存。

● 投资建议

整体来看，5 月购房政策持续宽松，中央和核心一二线城市政策调控不及预期，商品房销售成交数据有转弱趋势。6 月在房企半年度业绩冲刺下供应放量，优惠折扣力度提升，叠加 LPR 下调预期，居民购房购买力和信心有望提振，政策窗口期值得关注。2023 年我们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、中国海外发展、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：**（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。

目 录

1、商品房销售额保持增长，半年度成交数据值得期待.....	3
2、新开工面积保持低位，竣工数据持续改善.....	3
3、房企投资拿地意愿不足，开发投资数据持续承压.....	4
4、销售回款资金有所改善，房企资金压力犹存.....	4
5、投资建议.....	5
6、风险提示.....	6

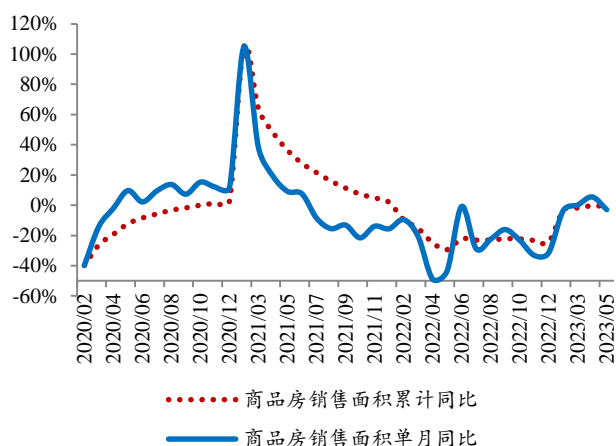
图表目录

图 1：2023 年 1-5 月商品房销售面积同比下降 0.9%	3
图 2：2023 年 1-5 月商品房销售金额同比增长 8.4%	3
图 3：2023 年 1-5 月房地产开竣工面积同比下降 22.6%和增长 19.6%	4
图 4：2023 年 1-5 月房地产开发投资额同比下降 7.2%	4
图 5：2023 年 1-5 月房地产施工面积同比下降 6.2%	4
图 6：2023 年 1-5 月房地产开发企业到位资金下降 6.6%	5
图 7：2023 年 1-5 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-10.5%、-21.6%、+4.4%、+6.5%	5

1、商品房销售额保持增长，半年度成交数据值得期待

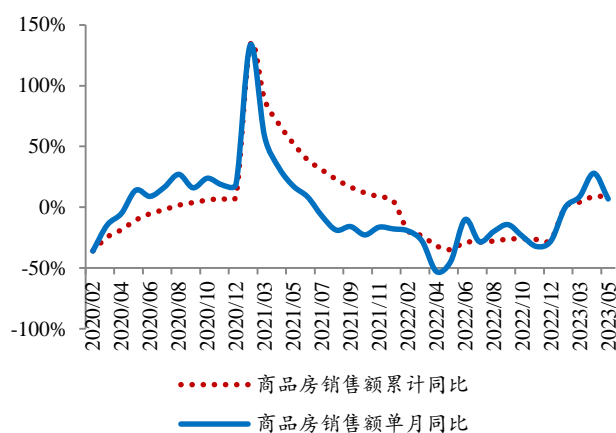
统计局指出，2023 年月度数据与 2022 年已公布数据间存在不可比因素，5 月基数调整幅度较 3-4 月扩大。主要原因：（1）对退房数据进行修订；（2）统计执法检查中的问题数据进行改正；（3）剔除非房地产项目投资及抵押性质的销售数据。2023 年 1-5 月，全国商品房销售面积 4.64 亿平，同比下降 0.9%（1-4 月-0.4%）；1-5 月商品房销售额 4.98 万亿元，同比增长 8.4%（1-4 月+8.8%），其中商品住宅销售额同比增长 11.9%。分区域看，1-5 月东部、中部、西部、东北区域商品房销售额同比增速分别为 14.9%、-4.2%、1.3%、22.9%（1-4 月分别为 15.7%、-4.2%、1.3%、30.4%），东部和东北区域市场回暖进程较快。

图1：2023 年 1-5 月商品房销售面积同比下降 0.9%



数据来源：Wind、开源证券研究所

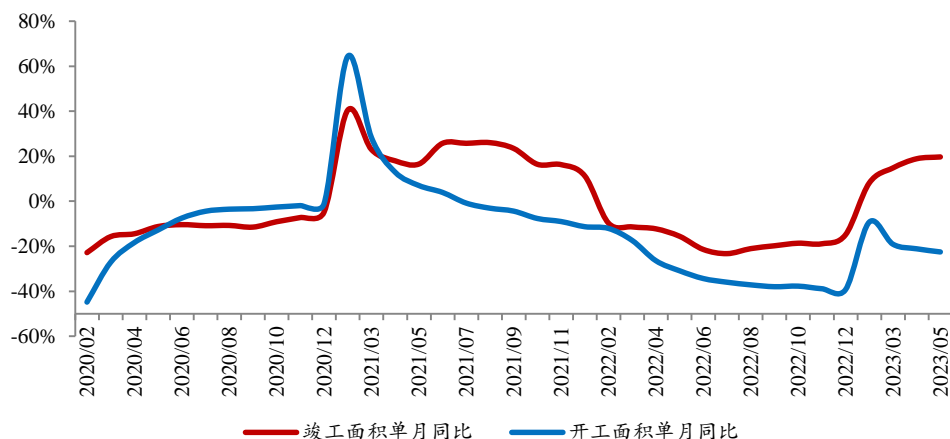
图2：2023 年 1-5 月商品房销售金额同比增长 8.4%



数据来源：Wind、开源证券研究所

2、新开工面积保持低位，竣工数据持续改善

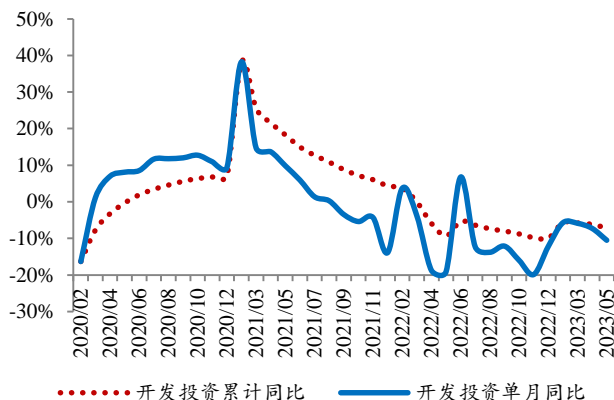
2023 年 1-5 月，全国房屋新开工面积 3.97 亿平，同比下降 22.6%（1-4 月-21.2%）；其中住宅新开工面积 2.90 亿平，同比下降 22.7%（1-4 月-20.6%），降幅进一步拉大，源于 2022 年以来品牌房企投资信心不足，房企新开工意愿较弱。伴随二季度热点城市土拍竞争热度提升，预计下半年房企新开工意愿将会提升。2023 年 1-5 月，房屋竣工面积 2.78 亿平，同比增长 19.6%（1-4 月+18.8%），其中住宅竣工面积 2.02 亿平，同比增长 19.0%（1-4 月+19.2%），连续四个月上行，在受疫情影响延期的项目陆续交付和保交楼政策下，我们预计竣工数据将持续改善。

图3：2023年1-5月房地产开工面积同比下降22.6%和增长19.6%


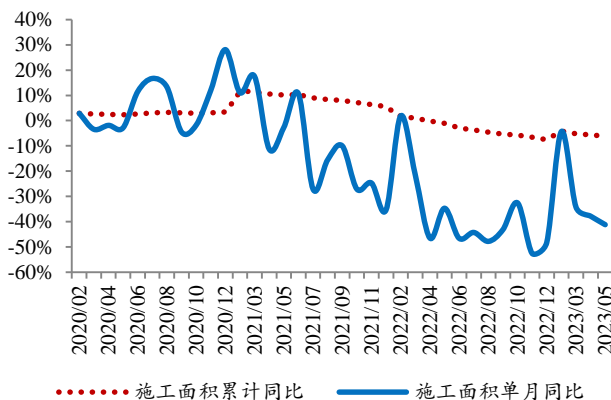
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、房企投资拿地意愿不足，开发投资数据持续承压

2023年1-5月，房地产开发投资额4.57万亿元，同比下降7.2%（1-4月-6.2%），其中住宅开发投资额同比下降6.4%，开发投资数据降幅持续扩大主要源于房企投资拿地意愿不足，导致开复工面积减少，短期伴随销售边际回暖和集中土拍热度回升，房企供给端扩张能力有望企稳回升，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1-5月房地产开发投资额同比下降7.2%


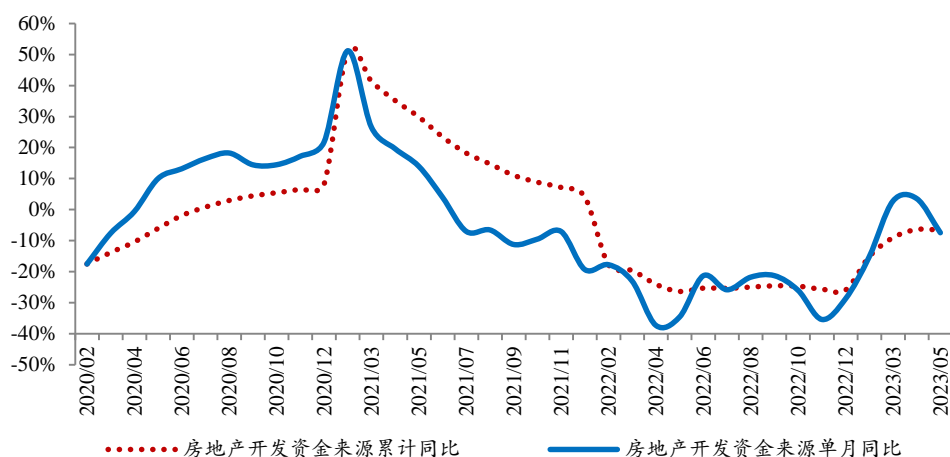
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2023年1-5月房地产施工面积同比下降6.2%


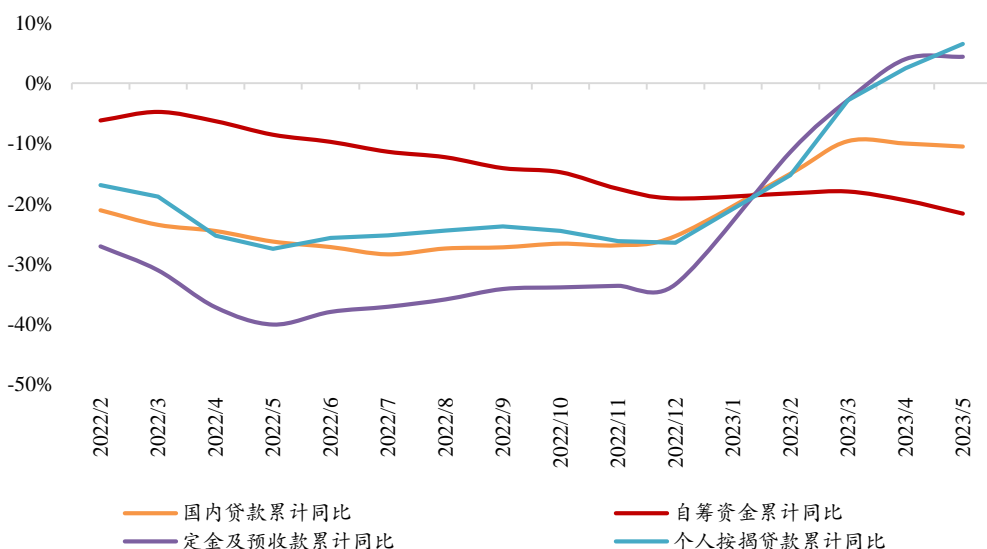
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、销售回款资金有所改善，房企资金压力犹存

2023年1-5月，房地产开发企业到位资金5.60万亿元，累计同比下降6.6%（1-4月-6.4%），其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别-10.5%、-21.6%、+4.4%、+6.5%（1-4月分别为-10.0%、-19.4%、+4.0%、+2.5%），销售回款资金持续改善，企业自筹资金压力犹存。

图6：2023 年 1-5 月房地产开发企业到位资金下降 6.6%


数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：2023 年 1-5 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 -10.5%、-21.6%、+4.4%、+6.5%


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、投资建议

6月以来，我们跟踪的新房和二手房成交环比出现回落，楼市也再度出现转弱勢头，市场对于稳定房地产需求端的政策分外期待。在逆回购利率和MLF下调后，6月LPR调整概率增大，有望提振居民购房购买力和信心，政策窗口期值得关注。2023年我们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、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央企国企；（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