

2023年6月房地产数据点评

销售短期趋弱，复苏大势未改

◆ 公司研究 · 公司快评

证券分析师：任鹤 010-88005315
证券分析师：王粤雷 0755-81981019
证券分析师：王静 021-60893314

◆ 房地产

renhe@guosen.com.cn
wangyuelei@guosen.com.cn
wangjing20@guosen.com.cn

◆ 投资评级：超配（维持评级）

执证编码：S0980520040006
执证编码：S0980520030001
执证编码：S0980522100002

事项：

2023年6月收官，房企销售拿地百强榜单、30城商品房成交、300城住宅用地成交等数据均已出炉。

国信地产观点：1) 6月销售同比明显下降，受多重因素影响，不宜将趋势线性外推，预期7月将有所修复。2) 住宅用地成交建面逐月缓慢恢复，但规模仍在历史低位。3) 投资建议：虽然6月销售复苏短期趋弱，但成因复杂，不宜将趋势线性外推，市场复苏大势并未改变，且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。我们认为，比起政策，后续更值得博弈的是市场对销售过度悲观的预期差。核心推荐中国海外宏洋集团、中国海外发展、金地集团、越秀地产。4) 风险提示：①政策推出强度及落地效果不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

评论：

◆ 6月销售同比明显下降，受多重因素影响，不宜将趋势线性外推，预期7月将有所修复

根据克而瑞房企销售榜单，百强房企销售额单月及累计同比均转负。2023年6月单月，百强房企全口径销售额6015亿元，环比+9.5%，单月同比-27.6%，较5月下降了33个百分点。2023年1-6月，百强房企累计全口径销售额34563亿元，同比-0.4%，较1-5月下降了8.6个百分点。

从房企维度看，虽然全口径销售额Top20的房企除建发以外6月单月同比均为负，但国央企销售韧性强于混合制房企及大部分民企，1-6月销售累计同比仍为正，例如保利发展（+13%）、中海地产（+29%）、华润置地（+41%）、招商蛇口（+40%）、建发房产（+54%）、中国金茂（+23%）、越秀地产（+69%）、华发股份（+56%）。

从城市维度看，根据30城商品房成交数据，2023年6月单月，30城商品房累计成交面积为1235万㎡，环比-5%，单月同比-33%，较5月下降了55个百分点。2023年1-6月，30城商品房累计成交面积为7354万㎡，同比0.2%，较1-5月下降了11个百分点。

6月数据的明显下滑，受多重因素影响。首先，与供应量有关，今年Q1需求释放较为充分，房企为抓销售窗口期推货前置，因此虽然上半年重点30城累计供应量与去年同期持平，但6月单月供应量创下近5年同期新低。6月百强房企销量仅为2019年同期的47%，低于22年任意月度相比2019年同期的水平。6月带看量/来访量实际上已经企稳，并未进一步回落。其次，销售同比受去年6月显著高基数的影响也较大。因此6月数据是反常的，不宜对当前成交趋势线性外推。结合去年下半年的销售基数水平以及今年下半年销售仍将维持弱复苏的趋势判断，预期7月单月同比将有所修复。

图1: 百强房企单月销售额及当年累计同比



资料来源：克而瑞，国信证券经济研究所整理

图2: 百强房企单月销售额同比



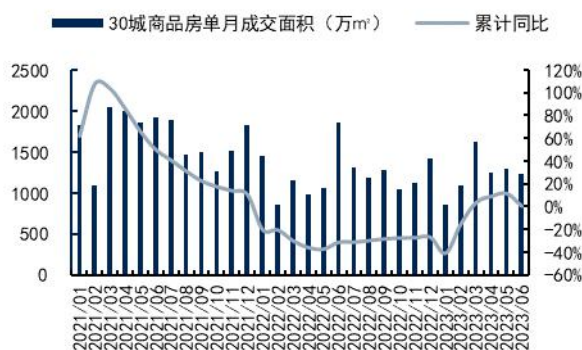
资料来源：克而瑞，国信证券经济研究所整理

图3: Top20 房企 2023 年 1-6 月累计销售额及累计同比



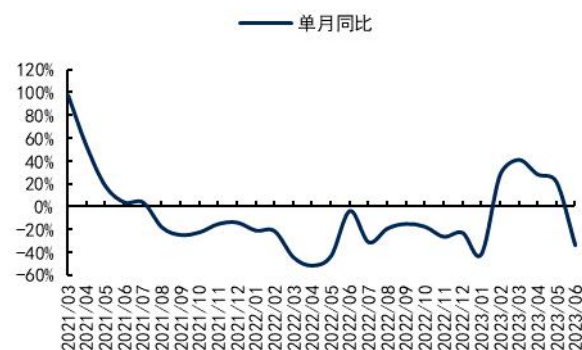
资料来源：克而瑞，国信证券经济研究所整理

图4: 30 城商品房单月成交面积及当年累计同比



资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

图5: 30 城商品房单月成交面积同比



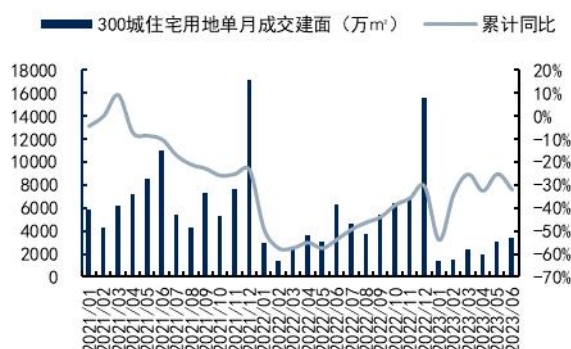
资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

◆ 住宅用地成交建面逐月缓慢恢复，但规模仍在历史低位

根据中指研究院发布的房企拿地百强榜单，2023 年 1-6 月，百强房企累计拿地总额 5920 亿元，同比-10.2%，降幅较 1-5 月扩大 2 个百分点。拿地主力仍是国央企，华润置地、保利发展、中海地产、建发房产 1-6 月权益拿地金额位居前四。但由于房企投资策略同质化趋势明显，各城市土地市场间的冷热分化延续。

根据中指研究院数据，2023 年 1-6 月，300 城住宅用地成交建面为 13543 万 m^2 ，累计同比-32%，较 1-5 月累计降幅扩大 7 个百分点。2023 年 6 月，300 城住宅用地单月成交建面为 3343 万 m^2 ，环比+9%，单月同比-47%，较 5 月下降 47 个百分点，成交规模仍处于历年较低水平；当月 300 城住宅用地成交溢价率 6.3%，保持温和水平。

图6：300 城住宅用地单月成交面积及当年累计同比



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

图7：300 城住宅用地当月成交溢价率



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：

虽然 6 月销售复苏短期趋弱，但成因复杂，不宜将趋势线性外推，市场复苏大势并未改变，且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。我们认为，比起政策，后续更值得博弈的是市场对销售过度悲观的预期差。核心推荐中国海外宏洋集团、中国海外发展、金地集团、越秀地产。

◆ 风险提示：

①政策推出强度及落地效果不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告：

- 《房地产行业 2023 年 7 月投资策略-看好七月销售环比企稳》——2023-06-30
- 《房地产行业周观点-复苏趋弱，期待政策》——2023-06-19
- 《房地产行业专题-长三角区域研究（一）：上海房地产市场解读》——2023-06-18
- 《房地产行业专题-住房市场研究框架及长三角区域概览》——2023-06-16
- 《统计局 5 月房地产数据点评-基本面复苏短期趋弱，但竣工表现依旧强劲》——2023-06-16

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032