



# 房地产行业 2023 年投资策略 略：基本面筑底 利好政策加 速释放



2022 年行业基本面筑底,销售滑坡、土拍遇冷、流动性压力仍然延续,形成弱基本面与政策宽松的拉锯。政策先于基本面出现“拐点”,预计行业基本面于 2023 年呈现先抑后扬,下半年有望逐步修复,政策催化下板块仍具备配置价值。

行业:政策底已现,景气修复仍需时日。全国新房销售仍在筑底阶段,12 月百强房企销售额同比-31.5%,二手房自 11 月以来成交规模亦呈现收缩。土地市场持续降温,11 月土地成交额同比-50.8%,集中土拍热度维持低位,第三轮土拍整体溢价率仅有 2.5%。房企非银融资有修复迹象,但仍保持较大跌幅,12 月融资总额同比下降 32.9%,环比增长 34.2%。在行业基本面持续下滑的情况下,政策端持续发力。中央层面政治局会议从 4 月“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”,到 7 月“因城施策用足用好政策工具箱”,地方性政策从试探性松绑转向应放尽放,范围逐渐向核心城市扩展。供给端从“保项目”转向“保主体,11 月以来融资端政策”三箭齐发”,缓解房企偿债压力,进而保交楼,对提振销售信心也有积极作用。展望 2023 年,中性假设下预计销售/投资/新开工/竣工同比增速分别为-4.8%/-9.7%/-20.6%/+4.5%。

企业:国进民退,格局优化。在整体的下行中,企业之间的分化也更加直接和显著,头部国央企以及少数优质民企顶住压力,销售韧性要明显好于同业。累计来看,销售表现比较好的房企有越秀地产(+7%)、建发股份(0%)、华发股份(-1%)、华润置地(-5%)、滨江集团(-9%)、招商

蛇口 (-10%)。2022 年新增货值超千亿的房企达到 8 家，分别为保利、华润、中海、万科、滨江、招商、越秀、绿城，国央企仍有巨大优势，强者恒强格局将继续延续。

稳增长背景下，行业宽松政策有望持续释放，看好经营稳健的优质房企，同时关注物业板块估值修复带来的投资机会。个股推荐：1) 房企：建发股份、华发股份、滨江集团、保利发展、金地集团、万科 A、新城控股、南山控股、天健集团；2) 物企：碧桂园服务、华润万象生活、中海物业。

风险提示：房地产融资政策不及预期、销售不及预期、物管发展不及预期等。

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_50906](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50906)

