



房地产行业 2023 年 2 月投资策略： 销售底部确认但复苏缓慢 政策跟进力度无需担忧



行业：销售底部确认，静待信心重筑。从统计局数据看，2022 全年，商品房销售额累计为 133308 亿元，同比-26.7%；销售面积累计为 135837 万平方米，同比-24.3%。12 月单月，商品房销售额 14660 亿元，同比-27.7%，降幅较前值收窄 4.6 个百分点；销售面积 14587 万平方米，同比-31.5%，降幅较前值收窄 1.7 个百分点。我们认为，行业销售底部区间已得到确认，随着疫情影响减弱、经济活动恢复常态、需求激活政策出台，购房者的信心也会逐步重筑。

从日频数据跟踪来看，销售尚待回暖，继年末“翘尾”行情缺席后，春节返乡置业潮也并未出现。2023 年截至 1 月 27 日，30 城商品房成交面积 750 万 m²，同比-43.5%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-41%、-55%、-41%、-35%；一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为-30%、-48%、-47%。根据中指院发布的数据，2023 年春节期间，重点城市新房成交规模保持低位，较去年春节假期下降约 21%，恢复至疫情前春节（2019 年）的 75%，仅部分城市在去年同期低基数下同比出现增长。各地楼盘以顺销为主，并未进行大规模加推，且折扣力度基本延续前期优惠。

二手房方面，据贝壳研究院发布，2023 年春节期间重点 50 城二手房带看量较去年春节提升 28%，二手房成交量较去年春节增长 57%。

春节前，高层对房地产行业频频发声，积极表态，直击房地产行业当下面临的困境。当前化解风险已是重要工作，当前融资端政策基本到位，

需求端政策政策仍有较大宽松余地，节后政策跟进力度无须担忧。

板块：1 月跑输大盘，业绩下滑导致估值抬升。自上期策略报告发布至今，房地产板块上涨 2.0%，跑输沪深 300 指数 6.7 个百分点，在 31 个行业中排 26 名。板块业绩下滑导致估值有所抬升，根据 Wind 一致预期，按最新收盘日计，板块 2023 年动态 PE 为 7.9 倍，比 2019 年 1 月 3 日的底部估值水平（6.1 倍动态 PE）高 28.1%，比 2021 年估值水平（10.2 倍动态 PE）低 22.6%。

投资策略：需求端复苏仍是关键，政策跟进力度无须担忧。当前行业销售底部区间已经确立，但复苏速度仍较为缓慢，需求端复苏仍然是解决行业困境的关键。高层对房地产的支持态度愈发明确，行业迎来政策面、舆论面持续友好的阶段，政策跟进力度无须担忧，后续需求端一揽子政策将持续放松，同时也不排除有创新、非常规的支持政策出现。我们看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。2 月组合推荐保利发展、招商积余。

风险提示：1、后续政策落地效果不及预期；2、疫情等因素致行业基

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_51733

