



行业点评：销售修复 投资平稳 竣工同比转正国家统计局 12 月份行业数据跟踪



住宅销售额同比转正，房价平稳。2023年1-2月，商品房销售面积同比下降3.6%，降幅较2022年全年收窄20.7pct；商品房销售金额同比下降0.1%，降幅较2022年全年收窄26.6pct，其中住宅销售额增长3.5%。1-2月住宅销售均价为10558，同比4%，环比与上年12月持平，从去年年末开始房价逐步止跌，目前相对平稳。从2023年1-2月30城新房销售数据来看，销售面积累计同比增速-13.7%，核心城市销售弱于全国，主要由于疫情好转之后返乡置业需求增加。目前销售虽出现复苏迹象，但以点状复苏为主，还未形成整体趋势。我们认为前期供需两侧对市场的支持效果逐步在显现，推动市场销售逐步进入复苏通道，但目前购房信心还未完全恢复，从3月高频数据来看二手房销售好于新房，并且新房修复节奏趋缓，上半年市场大概率会以“时间换空间”，全年来看销售处于“U”型的底部抬升阶段。

开工、施工降幅收窄，竣工增速首次转正。2023年1-2月，新开工面积同比下降9.4%，降幅较2022年全年收窄30.0pct，新开工修复情况好于预期；1-2月施工面积同比下降4.4%，降幅较22年全年收窄2.8pct；竣工面积同比增长8.0%，去年以来首次实现正增长，“保交楼”是今年的首要任务，在供给侧政策组合拳下，保交楼进展得到有效推进。我们认为今年竣工的修复最具确定性，中性预期下全年增速2.3%，乐观预期下全年增速5.6%。

房地产开发投资降幅收窄。2023年1-2月，全国房地产开发投资完

成额 13669 亿元，同比下降 5.7%，降幅较 22 年全年收窄 4.3pct。其中，住宅投资 10273 亿元，同比下降 4.6%。在土地端尚未回暖的情况下，开发投资主要由施工和新开工作为支撑。

到位资金降幅收窄，流动性或持续改善。2023 年 1-2 月，房地产开发企业到位资金同比下降 15.2%，降幅较 22 年全年收窄 10.7pct。其中，国内贷款同比下降 15.0%、自筹资金同比下降 18.2%、定金及预收款同比下降 11.4%、个人按揭贷款同比下降 15.3%、利用外资同比下降 34.5%。在“保交楼”和“有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况”的政策指引下，我们认为行业的流动性继续由偏紧向适度过渡，流动性将持续宽松。

投资建议：随着前期供给端政策的落地及房地产行业长效机制的完善，以及国内经济复苏与消费修复，目前房地产市场热度有所回升，我们认为供需两端政策共振将带来的新一轮增长机会。2023 年行业供给侧出清还未结束，格局在曲折的修复路径中不断重塑，政策并不是无差别托底，房企分化逻辑加强，未来优质的资源将不断向头部房企聚集。

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_53389

