



房地产统计局 1-2 月数据点评：销售筑底回稳 竣工显著改善



销售：需求端政策持续向好之下，销售企稳，防风险与稳需求将是今年政策主基调。2023年1-2月商品房累计销售面积同比-3.60%；销售金额同比-0.10%；销售均价同比3.70%。我们认为，经济转暖、防疫调整带来的积压购房需求释放以及需求端政策的鼓励，带动了今年一季度销售的企稳。当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展，政策正在形成合力，销售市场正在走向触底回升。

开发投资：新开工稍显疲弱但降幅明显收窄，竣工显著改善下投资降幅也显著收窄。2023年1-2月累计新开工面积同比-9.35%；竣工同比8.00%；开发投资同比-5.70%。我们认为，“保交楼”政策加速落地和去年年底防疫政策优化，带动了竣工面积的改善。随着销售的企稳和改善优质房企资产负债表计划的推进，施工与投资情况有望进一步好转。但土地市场的持续弱势和销售恢复程度的不确定性将会制约新开工和投资的恢复速度。

到位资金：随着监管层对行业资金面的支持和销售的回暖，到位资金降幅显著收窄，但整体压力依然较大。2023年1-2月房地产开发累计到位资金同比-15.20%；分项目来看，国内贷款同比-15.01%，自筹资金同比-18.24%，定金及预收款同比-11.40%，个人按揭贷款同比-15.25%。1月10日，央行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，提出有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划。随着供给端政策的不断落地，房企融资情况正在得到有效改善。

投资建议：我们认为，优质头部房企将持续受益于竞争格局的改善，在需求回暖之时抢占先机。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望获得融资端的大力支持，有效改善资产负债状况的优质民企。建议持续跟踪保利发展、越秀地产、金地集团、碧桂园、龙湖集团。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

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_53401

