

2023年3月房地产数据点评

供应端推动市场复苏，城市间分化依然明显

◆ 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3月收官，百强房企销售拿地榜单、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) 3月房地产销售维持复苏势头，一方面购房者信心正逐步重筑，另一方面房企的供应量明显增大。2) 3月土地市场持续回温，但300城住宅用地成交建面仍处于历年较低水平，城市间的分化依然明显。3) 投资建议：2023年第一季度收官，地产基本面修复态势明确，销售持续复苏，土地市场回温。但不管是商品房市场还是土地市场，供应端对成交量的影响较大，核心城市与其他城市的热度分化明显，后续修复的力度有待观察。尽管仍有政策放松预期，但销售的恢复速度是当下最核心的变量。当前阶段，地产板块投资应自下而上寻找增长标的。我们看好拿地积极、有增长预期的α属性较强的公司，核心推荐越秀地产、华润置地。4) 风险提示：①政策落地效果及后续推出强度不及预期；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：

◆ 3月房地产销售维持复苏势头，一方面购房者信心正逐步重筑，另一方面房企的供应量明显增大

根据克而瑞百强房企销售榜单，2023年3月单月，百强房企全口径销售额7457亿元，环比+44%，单月同比+29%，较2月单月同比提升了17个百分点。2023年1-3月，百强房企累计全口径销售额16635亿元，同比+2.2%，较1-2月累计同比提升了15个百分点。从房企维度看，仍是去年拿地强度较高的房企的销售同比表现相对较好，其中国央企占比较高。

根据30城商品房成交数据来看，销售表现持续好转。2023年3月，30城商品房累计成交面积1604万㎡，同比+40%，环比+46%。2023年截至3月31日，30城商品房累计成交面积3552万㎡，同比+2.8%，较2月末累计同比-15.6%提升了18.4个百分点。

销售持续复苏，一方面是随着疫情影响减弱、经济活动恢复常态，购房者的信心逐步重筑，另一方面3月是地产传统旺季，房企的供应量明显增大。根据克而瑞数据跟踪，2023年3月重点30城供应爆发，环比大增164%，而销售环比增速低于供应增速，因此后续复苏的持续性还有待观察。

图1: 百强房企单月销售额及当年累计同比



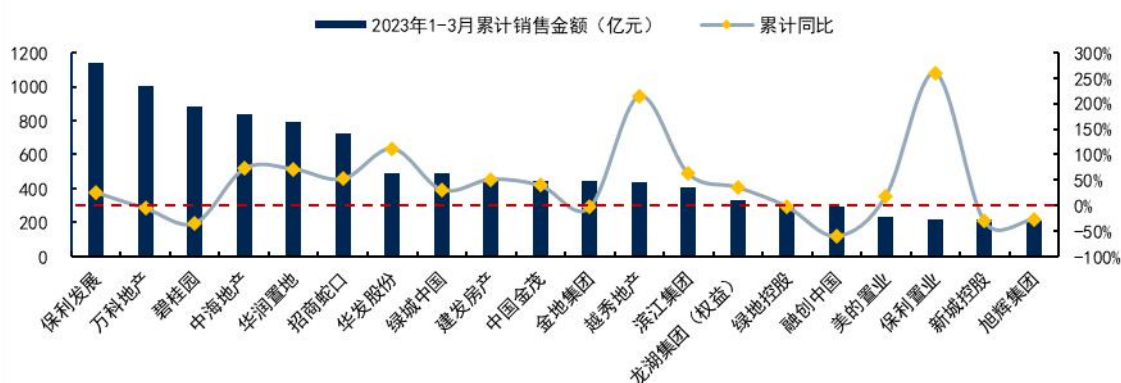
资料来源: 克而瑞, 国信证券经济研究所整理

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 1-3 月累计销售额及累计同比



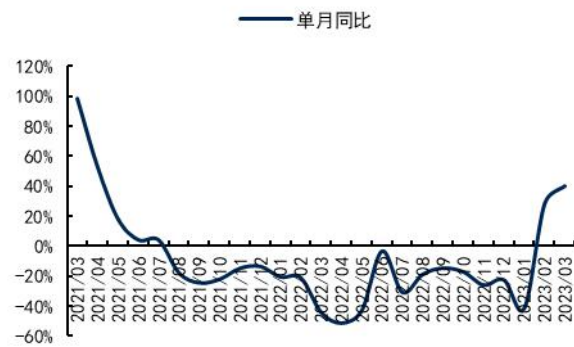
资料来源: 克而瑞, 国信证券经济研究所整理

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



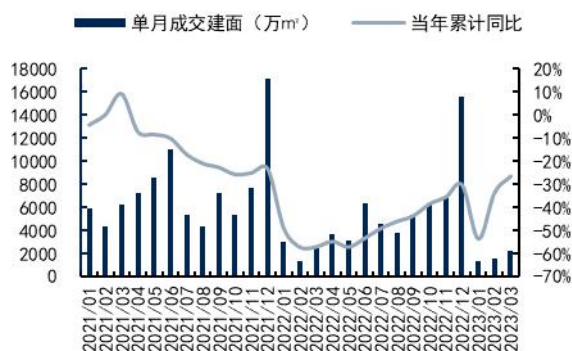
资料来源: Wind, 国信证券经济研究所整理

◆ 3月土地市场持续回温，但300城住宅用地成交建面仍处于历年较低水平，城市间的分化依然明显

根据克而瑞拿地金额百强榜单，2023年3月，头部国央企、优质区域龙头民企表现积极。根据中指院数据，2023年3月，300城住宅用地单月成交建面为2248万 m^2 ，单月同比-15%，环比+51%，成交建面的绝对值仍处于历年较低水平；当月300城住宅用地成交溢价率7.2%，持续回温。2023年1-3月，300城住宅用地成交建面为5093万 m^2 ，累计同比-27%，较1-2月累计降幅收窄7个百分点。

当前土地市场溢价率的提振仍主要受益于供应端地块质量的提升，但城市间的分化依然明显。2023年3月，北京、南京、合肥举行土拍，房企参与热情较高，多宗地块封顶摇号，在热点城市城投拿地比例大幅降低。相比之下广州首次土拍，1宗延迟竞拍，2宗底价成交还是城投托底。

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：

2023年第一季度收官，地产基本面修复态势明确，销售持续复苏，土地市场回温。但不管是商品房市场还是土地市场，供应端对成交量的影响较大，核心城市与其他城市的热度分化明显，后续修复力度有待观察。尽管仍有政策放松预期，但销售的恢复速度是当下最核心的变量。当前阶段，地产板块投资应自下而上寻找增长标的。我们看好拿地积极、有增长预期的 α 属性较强的公司，核心推荐越秀地产、华润置地。

◆ 风险提示：

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；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 4 月投资策略-销售持续复苏，优选增长标的》——2023-03-30
 《房地产行业周观点-销售延续复苏拿地热度略降，REITs 试点范围拓宽至购物中心》——2023-03-28
 《房地产行业周观点-央行降准利好地产基建，销售延续复苏势头》——2023-03-20
 《数据背后的地产基建图景（二）-地产基本面边际修复且竣工表现靓丽，基建投资开年迎高增》——2023-03-16
 《统计局 1-2 月房地产数据点评-维持竣工确定性强于销售的判断》——2023-03-15

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