

# 房地产行业4月月报：高低能级区域销售分化明显，竣工大幅度改善但新开工和投资持续下行

2023年5月24日

看好/维持

房地产	行业报告
-----	------

分析师 | 陈刚 电话：010-66554028 邮箱：chen\_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：S1480521080001

## 投资摘要：

### 景气度水平：

房地产行业景气度继续小幅回升，但整体仍处于低景气度水平。从数据来看，4月份房地产开发景气指数为94.78，前值94.72。

### 新房销售市场：

从全国销售面积与金额来看，4月份的新房销售额同比增幅扩大，但销售面积显著下滑。销售额的恢复主要是销售均价的大幅上行带来的。我们认为，当前市场销售复苏的动力主要来自于销售均价较高的高能级地区，这类城市的销售回暖带动了销售均价和销售金额的提升，低能级城市当前依然面临较大的去化压力。2023年4月商品房销售面积同比-11.8%，前值-3.5%；销售额同比13.2%，前值6.3%。从分城市能级的70大中城市房价指数来看，2023年4月一线城市、二线城市、三线城市的新建商品住宅价格同比增速分别为2.00%、0.20%、-1.90%，前值分别为1.70%、-0.20%、-2.70%；环比增速分别为0.40、0.40%、0.20%，前值分别为0.30、0.60%、0.30%。

### 二手房销售市场：

从我们跟踪的8城二手房销售面积来看，4月份二手房销售热度仍在延续，但单月同比涨幅有所下降。70大中城市二手住宅价格同比降幅较上月有所减小，但环比修复的趋势有所减弱。从8城二手房销售面积单月值来看，2023年4月我们跟踪的8城二手住宅销售面积同比增速为62.5%、前值为93.7%。从70大中城市二手房价指数来看，2023年4月一线城市、二线城市、三线城市的二手住宅价格同比增速分别为0.90%、-2.20%、-3.60%，前值分别为1.10%、-2.40%、-3.90%；环比增速分别为0.20%、0.00%、0.00%，前值分别为0.50%、0.30%、0.20%。

### 库存水平：

从新房中期库存水平来看，新开工疲软与销售回暖之下，4月份中期库存水平有所下降，但去化周期有所回升。2023年4月底的住宅中期库存水平为2,291百万平，前值为2,306百万平。2023年4月底的住宅去化周期为22.2个月，前值为20.8个月。

从二手房挂牌量来看，4月份二手房挂牌量指数环比大幅下滑。我们认为，随着二手房成交量的持续回暖与经济的企稳，急于卖房换取现金的业主和担心房价下跌急于抛售的业主可能有所减少。而在挂牌量大幅提升的背景下，持币观望的业主可能有所增多，买卖双方的价格博弈进一步加强。2023年4月全国城市二手房挂牌量指数当月环比增速为-11.3%，前值为4.3%。2023年4月全国城市二手房挂牌价指数当月环比增速为-0.3%，前值为0.0%。

### 新开工与竣工：

从新开工与竣工来看，4月份新开工持续下滑，竣工进一步改善。我们认为，随着“保交楼”的落地和前些年销售的楼盘的进入交房周期，竣工情况的改善有望持续。但土地市场的弱势和销售恢复程度的不确定性将会持续制约新开工和投资的恢复速度。房企特别是民营房企投资信心与投资能力的恢复，也需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。2023年4月房屋新开工面积同比-28.3%，前值-29.0%；竣工面积同比37.2%，前值32.0%。

### 开发投资：

---

从开发投资整体来看，建安投资大幅下滑导致4月份开发投资降幅大幅扩大。我们认为，一方面新开工的持续下滑拖累了建安投资的增速，另一方面随着大量楼盘的进入交房周期，竣工交房大幅提升之下，存量项目的施工强度也在下降。2023年4月开发投资金额同比增速为-16.2%、前值为-7.2%。

#### 土地市场：

从土地成交面积来看，4月全国土地成交面积同比降幅较上月大幅扩大，住宅用地成交面积降幅大于商业办公用地。。2023年4月全国住宅建设用地成交面积同比增速为-45.2%，前值为-16.7%；其中，2023年4月35个大中城市住宅建设用地成交面积同比增速为-48.2%，前值为12.7%。

从溢价率来看，4月份住宅用地和商办用地成交溢价率均有所上升。2023年4月全国住宅建设用地成交土地平均溢价率为7.4%，前值为7.3%；其中，2023年4月35个大中城市住宅建设用地成交土地平均溢价率为7.9%，前值为7.3%。

#### 到位资金：

从房企到位资金来看，销售额增长推动4月份资金面小幅改善，但国内贷款和自筹资金跌幅扩大。2023年4月房地产开发企业到位资金同比增速为0.8%，前值为2.8%。其中，国内贷款同比增速为-12.4%，前值为6.0%；自筹资金同比增速为-27.9%，前值为-17.4%；定金及预收款同比增速为29.3%，前值为13.5%；个人按揭贷款同比增速为22.0%，前值为19.9%。

#### 居民存贷款：

从住户部门存贷款来看，4月份住户部门存款余额环比有所下降，但短期和中长期贷款增加额也在下降。4月住户部门增加的存款额小于贷款额，存贷差额由正转负，12个月累计存贷款的差额水平继续小幅收窄。从住户中长期贷款和商品房销售来看，4月份住户部门中长期贷款增加值降幅扩大，但商品房销售额同比增速提升。我们认为，可能主要是由于新增房贷和存量房贷的利差过大带来的提前还贷导致的。通过其他低成本资金全款买房的情况增多和房贷数据具有一定的滞后性可能也是原因之一。截至2023年4月，近12个月住户部门中长期贷款、个人按揭贷款到位资金、商品住宅销售额累计增加额环比增速分别为-3.21%、1.55%、1.01%；前值分别为11.06%、1.93%、0.93%。

#### 投资策略：

防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为，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，销售市场正走向触底回升，但销售的分化程度也在进一步提升，销售与拿地都在向高能级城市集中。我们推荐重点布局高能级城市，具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，高能级城市布局较多的保利发展、越秀地产、金地集团、龙湖集团等龙头房企将有望受益。

**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。

## 目 录

<b>1. 房地产开发景气度</b> .....	<b>9</b>
1.1 地产景气度概述：景气度继续小幅回升，但仍处于较低水平 .....	9
<b>2. 新房销售面积与金额</b> .....	<b>9</b>
2.1 新房销售情况概述：销售额同比增幅扩大，但销售面积显著下滑，高低能级区域销售分化 .....	9
2.2 全国：新房销售面积与金额数据汇总 .....	11
2.3 分区域：新房销售面积与金额数据汇总 .....	13
2.4 分城市能级：新房销售面积数据汇总 .....	14
2.5 分都市圈：新房销售面积数据汇总 .....	15
<b>3. 新房销售价格</b> .....	<b>16</b>
3.1 新房销售价格概述：销售向高能级城市集中推升了销售均价，房价修复趋势有所放缓 .....	16
3.2 全国：新房销售均价数据汇总 .....	17
3.3 分区域：新房销售均价数据汇总 .....	19
3.4 70大中城市：新房价格数据汇总 .....	20
3.5 分城市能级：70大中城市新房价格数据汇总 .....	21
3.6 分户型大小：70大中城市新房价格数据汇总 .....	21
3.7 分涨跌城市数：70大中城市新房价格数据汇总 .....	22
<b>4. 二手房销售面积与价格</b> .....	<b>23</b>
4.1 二手房销售面积与价格概述：二手房销售热度仍在延续，但价格修复的趋势有所减弱 .....	23
4.2 跟踪8城：二手房销售面积数据汇总 .....	24
4.3 70大中城市：二手房价格数据汇总 .....	24
4.4 分城市能级：70大中城市二手房价格数据汇总 .....	25
4.5 分户型大小：70大中城市二手房价格数据汇总 .....	25
4.6 分涨跌城市数：70大中城市二手房价格数据汇总 .....	26
<b>5. 新房库存及二手房挂牌量</b> .....	<b>27</b>
5.1 新房库存及二手房挂牌量概述：中期库存水平下降但去化周期回升，二手房挂牌量环比大幅下降 .....	27
5.2 新房中期库存数据汇总 .....	28
5.3 新房短期库存数据汇总 .....	29
5.4 二手房挂牌量数据汇总 .....	30
<b>6. 新开工与竣工</b> .....	<b>32</b>
6.1 新开工与竣工概述：新开工持续下滑，竣工进一步改善 .....	32
6.2 施工面积数据汇总 .....	33
6.3 新开工面积数据汇总 .....	33
6.4 竣工面积数据汇总 .....	34
6.5 净停工面积数据汇总 .....	35
<b>7. 开发投资</b> .....	<b>36</b>
7.1 开发投资概述：新开工持续下滑与大量竣工交付之下，建安投资大幅下滑 .....	36
7.2 开发投资：全国数据汇总 .....	37
7.3 开发投资：分项目数据汇总 .....	38

7.4 开发投资：分类型数据汇总 .....	38
7.5 开发投资：分区域数据汇总 .....	39
<b>8. 土地市场.....</b>	<b>40</b>
8.1 土地市场概述：土地成交面积同比降幅增大，住宅土地成交均价进一步提升 .....	40
8.2 房地产开发企业：土地购置数据汇总 .....	41
8.3 建设用地：成交面积数据汇总 .....	43
8.4 建设用地：供需比数据汇总 .....	44
8.5 建设用地：成交出让金数据汇总 .....	44
8.6 建设用地：成交均价数据汇总 .....	46
8.7 建设用地：溢价率 .....	46
<b>9. 到位资金.....</b>	<b>47</b>
9.1 到位资金概述：销售额增长推动资金面小幅改善，但国内贷款和自筹资金跌幅扩大 .....	47
9.2 房企到位资金及应付工程款 .....	48
<b>10. 居民存贷款.....</b>	<b>50</b>
10.1 居民存贷款概述：住户部门累计存贷款差额小幅收窄，但中长期贷款增加额也由正转负 .....	50
10.2 金融机构存贷款余额 .....	51
10.3 中长期贷款、按揭贷款与住宅销售 .....	52
10.4 金融机构贷款利率 .....	54
<b>11. 投资策略.....</b>	<b>55</b>
<b>12. 风险提示.....</b>	<b>55</b>

## 插图目录

图 1： 国房景气指数当期值及前值.....	9
图 2： 国房景气指数走势.....	9
图 3： 全国：新房销售面积与金额.....	11
图 4： 商品房销售面积:累计值(万平米)及累计同比(%) .....	11
图 5： 商品房销售面积:单月值(万平米)及单月同比(%) .....	11
图 6： 商品房销售面积分类型单月同比(%) .....	12
图 7： 商品房销售金额:累计值(亿元)及累计同比(%) .....	12
图 8： 商品房销售金额:单月值(万平米)及单月同比(%) .....	12
图 9： 商品房销售金额分类型单月同比(%) .....	12
图 10： 商品房销售面积及金额累计值的现房和期房比值(%) .....	12
图 11： 商品房销售面积及金额单月值的现房和期房比值(%) .....	12
图 12： 分区域：新房销售面积与金额 .....	13
图 13： 商品房累计销售面积分区域占比 .....	13
图 14： 商品房销售面积分区域单月同比(%) .....	13
图 15： 商品房累计销售金额分区域占比 .....	14
图 16： 商品房销售金额分区域单月同比(%) .....	14
图 17： 分城市能级：新房销售面积 .....	14

图 18: 商品房销售面积分城市能级累计同比(%)	14
图 19: 商品房销售面积分城市能级单月同比(%)	14
图 20: 分都市圈: 新房销售面积	15
图 21: 商品房销售面积三大都市圈累计同比(%)	15
图 22: 商品房销售面积核心与非核心都市圈累计同比(%)	15
图 23: 商品房销售面积三大都市圈单月同比(%)	15
图 24: 商品房销售面积核心与非核心都市圈单月同比(%)	15
图 25: 全国: 新房销售均价	17
图 26: 商品房销售均价: 累计值(元/平方米)及累计同比(%)	18
图 27: 商品房销售均价: 单月值(元/平方米)及单月同比(%)	18
图 28: 商品房销售均价分类型单月同比(%)	18
图 29: 商品房销售均价分类型单月环比(%)	18
图 30: 商品房销售均价累计值: 现房和期房(元/平方米)	18
图 31: 商品房销售均价累计同比: 现房和期房(%)	18
图 32: 商品房销售均价单月值: 现房和期房(元/平方米)	19
图 33: 商品房销售均价单月同比: 现房和期房(%)	19
图 34: 分区域: 新房销售均价	19
图 35: 商品房销售均价累计值: 分区域(元/平方米)	20
图 36: 商品房销售均价累计同比: 分区域(%)	20
图 37: 商品房销售均价单月值: 分区域(元/平方米)	20
图 38: 商品房销售均价单月同比: 分区域(%)	20
图 39: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数	20
图 40: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数同比(%)	21
图 41: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数环比(%)	21
图 42: 分城市能级: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数	21
图 43: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数同比: 分能级(%)	21
图 44: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数环比: 分能级(%)	21
图 45: 分户型大小: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数	22
图 46: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数同比: 分户型大小(%)	22
图 47: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格指数环比: 分户型大小(%)	22
图 48: 分涨跌城市数: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数	22
图 49: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格: 同比涨跌城市数	23
图 50: 70 个大中城市: 新建商品住宅价格: 环比涨跌城市数	23
图 51: 跟踪 9 城: 二手房销售面积	24
图 52: 二手住宅销售面积: 累计同比(%)	24
图 53: 二手住宅销售面积: 单月同比(%)	24
图 54: 70 个大中城市: 二手住宅价格指数	24
图 55: 70 个大中城市: 二手住宅价格指数同比(%)	25
图 56: 70 个大中城市: 二手住宅价格指数环比(%)	25
图 57: 分城市能级: 70 个大中城市二手住宅价格指数	25

图 58: 70 个大中城市:二手住宅价格指数同比:分能级(%)	25
图 59: 70 个大中城市:二手住宅价格指数环比:分能级(%)	25
图 60: 分户型大小: 70 个大中城市二手住宅价格指数	26
图 61: 70 个大中城市:二手住宅价格指数同比:分户型大小(%)	26
图 62: 70 个大中城市:二手住宅价格指数环比:分户型大小(%)	26
图 63: 分涨跌城市数: 70 个大中城市二手住宅价格指数	26
图 64: 70 个大中城市:二手住宅价格:同比涨跌城市数	27
图 65: 70 个大中城市:二手住宅价格:环比涨跌城市数	27
图 66: 中期库存: 累计新开工-累计销售	28
图 67: 商品房中期可售库存(百万平)及去化周期(月)	28
图 68: 商品住宅中期可售库存(百万平)及去化周期(月)	28
图 69: 短期库存: 可售面积	29
图 70: 11 城商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)	29
图 71: 一线城市(4 城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)	29
图 72: 11 城几一线城市商品房可售面积去化周期(月)	29
图 73: 统计局商品房待售面积同比(%)	29
图 74: 统计局商品房待售面积环比(%)	30
图 75: 统计局商品房现房去化周期比(月)	30
图 76: 二手房挂牌量指数及当月环比	30
图 77: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势及挂牌价当月环比(%)	31
图 78: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分户型大小	31
图 79: 一线城市(4 城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)	31
图 80: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分能级	31
图 81: 全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比:分能级(%)	31
图 82: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分区域	32
图 83: 全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比:分区域(%)	32
图 84: 施工面积	33
图 85: 房屋施工面积:累计值(万平米)及累计同比(%)	33
图 86: 房屋施工面积分类型累计同比(%)	33
图 87: 新开工面积	33
图 88: 新开工面积:累计值(万平米)及累计同比(%)	34
图 89: 新开工面积:单月值(万平米)及单月同比(%)	34
图 90: 新开工面积分类型单月同比(%)	34
图 91: 竣工面积	34
图 92: 竣工面积:累计值(万平米)及累计同比(%)	35
图 93: 竣工面积:单月值(万平米)及单月同比(%)	35
图 94: 竣工面积分类型单月同比(%)	35
图 95: 净停工面积	35
图 96: 当年累计净停工面积(万平米)及同比	36
图 97: 年内月累计净停工面积(万平米)及同比	36

图 98: 年累计净停工面积占比: 年累计净停工面积/房屋施工面积年末值.....	36
图 99: 月累计净停工面积占比: 年内月累计净停工面积/房屋施工面积月末值.....	36
图 100: 全国: 开发投资.....	37
图 101: 房地产开发投资: 累计值(亿元)及累计同比(%).....	37
图 102: 施工强度: 建安投资/施工面积: 累计值(元/平方米)及累计同比(%).....	37
图 103: 分项目: 开发投资.....	38
图 104: 房地产开发投资: 单月值(亿元)及单月同比(%).....	38
图 105: 房地产开发投资: 分项目单月同比(%).....	38
图 106: 分类型: 开发投资.....	38
图 107: 房地产开发投资: 分类型单月同比(%).....	39
图 108: 房地产开发投资: 分户型单月同比(%).....	39
图 109: 分区域: 开发投资.....	39
图 110: 房地产开发投资: 分区域单月同比(%).....	39
图 111: 房地产开发投资: 住宅: 分区域单月同比(%).....	39
图 112: 房地产开发企业: 土地成交.....	41
图 113: 本年土地成交价款: 累计值(亿元)及累计同比(%).....	41
图 114: 本年土地成交价款: 单月值(亿元)及单月同比(%).....	41
图 115: 本年购置土地面积: 累计值(亿元)及累计同比(%).....	42
图 116: 本年购置土地面积: 单月值(亿元)及单月同比(%).....	42
图 117: 本年土地出让均价: 累计值(元/平方米)及累计同比(%).....	42
图 118: 本年土地出让均价: 单月值(元/平方米)及单月同比环比(%).....	42
图 119: 出让地价(12 个月移动平均)/销售房价(单月值)(%).....	42
图 120: 建设用地: 成交面积.....	43
图 121: 成交土地建设用地面积: 累计值(万平方米)及累计同比(%).....	43
图 122: 住宅用地: 成交土地建设用地面积: 当月同比(%).....	43
图 123: 商业/办公用地: 成交土地建设用地面积: 当月同比(%).....	43
图 124: 建设用地: 供需比.....	44
图 125: 住宅用地: 建设用地供需比(推出土地建设用地面积/成交土地建设用地面积).....	44
图 126: 商业/办公用地: 建设用地供需比(推出土地建设用地面积/成交土地建设用地面积).....	44
图 127: 建设用地: 成交出让金.....	44
图 128: 成交土地出让金: 累计值(亿元)及累计同比(%).....	45
图 129: 住宅用地: 成交土地出让金: 当月同比(%).....	45
图 130: 商业/办公用地: 成交土地出让金: 当月同比(%).....	45
图 131: 全国: 成交土地出让金: 分用地类型: 累计占比(%).....	45
图 132: 成交土地出让金: 分用地类型: 35 个大中城市: 累计占比(%).....	45
图 133: 建设用地: 成交均价.....	46
图 134: 成交土地均价: 累计值(元/平方米)及累计同比(%).....	46
图 135: 成交土地均价: 单月同比(%).....	46
图 136: 建设用地: 溢价率.....	46
图 137: 住宅用地: 成交土地平均溢价率: 当月值(%).....	47

图 138: 商业/办公用地:成交土地平均溢价率:当月值(%)	47
图 139: 房地产开发企业到位资金及应付工程款	48
图 140: 房地产开发企业资金来源:合计:累计值(亿元)及累计同比(%)	48
图 141: 房地产开发企业资金来源:合计:单月值(亿元)及单月同比(%)	48
图 142: 房地产开发企业资金来源:分来源:当月同比(%)	49
图 143: 房地产开发企业资金来源:分来源:当年累计占比(%)	49
图 144: 房地产开发企业应付工程款与施工面积累计同比(%)	49
图 145: 累计到位资金与累计开发投资额之比	49
图 146: 累计到位资金与累计工程应付款之比	49
图 147: 金融机构存贷款余额	51
图 148: 金融机构:人民币存款余额:住户(亿元)及同比(%)	51
图 149: 金融机构:人民币存款:当月增加:住户(亿元)	51
图 150: 金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:短期(亿元)	52
图 151: 金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:中长期(亿元)	52
图 152: 金融机构:存贷款:12个月累计滚动增加:住户(亿元)	52
图 153: 金融机构:存贷款差额:12个月滚动求和:住户(亿元)	52
图 154: 住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额	52
图 155: 住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额 12个月累计滚动值(亿元)	53
图 156: 住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额 12个月累计滚动值同比(%)	53
图 157: 房地产开发企业应付工程款与施工面积累计同比(%)	53
图 158: 住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额单月值(亿元)	53
图 159: 住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额单月同比(%)	53
图 160: 金融机构贷款利率	54
图 161: 贷款加权平均利率:个人住房贷款(%)	54
图 162: 贷款市场报价利率(LPR)(%)	54
图 163: 金融机构人民币贷款利率区间占比(%)	54
图 164: 金融机构人民币贷款利率区间占比:LPR加点(%)	54



## 1. 房地产开发景气度

### 1.1 地产景气度概述：景气度继续小幅回升，但仍处于较低水平

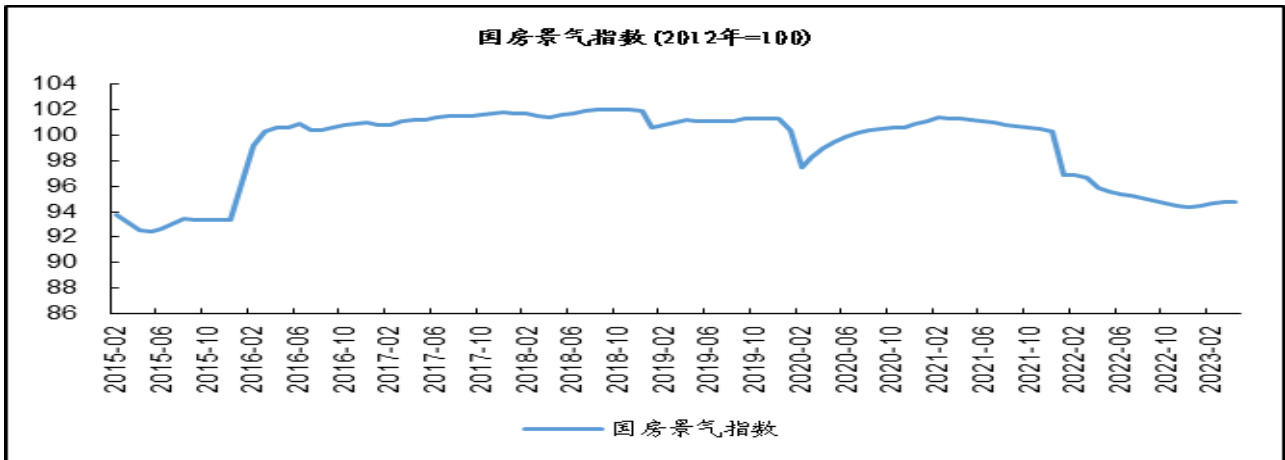
房地产行业景气度继续小幅回升，但整体仍处于低景气度水平。从数据来看，4月份房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.78，前值94.72。

图1：国房景气指数当期值及前值

国房景气指数	2023-04-30	2023-03-31
国房景气指数(2012年=100)	↑ 94.78	94.72

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：国房景气指数走势



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 2. 新房销售面积与金额

### 2.1 新房销售情况概述：销售额同比增幅扩大，但销售面积显著下滑，高低能级区域销售分化

从全国销售面积与金额来看，4月份的新房销售额同比增幅扩大，但销售面积显著下滑。销售额的恢复主要是销售均价的大幅上行带来的。我们认为，当前市场销售复苏的动力主要来自于销售均价较高的高能级地区，这类城市的销售回暖带动了销售均价和销售金额的提升，低能级城市当前依然面临较大的去化压力。

从全国销售面积累计值来看，2023年1-4月商品房累计销售面积同比增速为-0.4%、前值为-1.8%。从全国销售面积单月值来看，2023年4月商品房销售面积同比增速为-11.8%、前值为-3.5%；其中，住宅销售面积同比增速为-9.5%、前值为0.2%；办公楼销售面积同比增速为3.8%、前值为-16.6%；商业营业用房销售面积同比增速为-36.0%、前值为-23.4%。

从全国销售金额累计值来看，2023年1-4月商品房累计销售金额同比增速为8.8%、前值为4.1%。从全国销售金额单月值来看，2023年4月商品房销售金额同比增速为13.2%、前值为6.3%；其中，住宅销售金额同比增速为16.7%、前值为8.8%；办公楼销售金额同比增速为21.3%、前值为-3.6%；商业营业用房销售金额同比增速为-25.3%、前值为-18.3%。

从现房和期房占比来看，4月份现房销售金额和面积的占比相较3月都略有下降。我们认为，这得益于高能级区域供需结构更好。高能级区域在销售热度提升之下，一方面市售的现房相对较少，另一方面居民对于交房的担忧也有所降低，这带来了现房销售占比的下降。

从现房与期房的销售面积累计值之比来看，2023年1-4月现房累计销售面积与期房累计销售面积之比为24.9%、前值为25.1%。从现房与期房的销售面积单月值之比来看，2023年4月现房销售面积与期房销售面积之比为24.2%、前值为26.8%；

从现房与期房的销售金额累计值之比来看，2023年1-4月现房累计销售金额与期房累计销售金额之比为19.0%、前值为19.6%。从现房与期房的销售金额单月值之比来看，2023年4月现房销售金额与期房销售金额之比为17.2%、前值为20.7%；

从区域来看，4月份东部地区和东北地区销售同比大幅回暖，中西部地区销售同比进一步下滑。东部地区统计范围涵盖长三角、珠三角和京津冀三大核心都市圈，经济发展和人口流入占优，销售金额占比过半，市场韧性优于其他地区。东北地区前期市场的下滑幅度较大，在政策的大力支持和传统购房旺季的加持下，销售显著回暖。东部地区和东北地区22年疫情影响较大，同期基数较低，也是本月同比大幅提升的重要因素。

从分区域的销售累计占比来看，2023年1-4月商品房累计销售面积中，东部、中部、西部和东北地区占比分别为42.9%、27.1%、26.9%、3.1%；前值分别为41.5%、27.8%、27.8%、2.9%。2023年1-4月商品房累计销售金额中，东部、中部、西部和东北地区占比分别为60.1%、18.9%、18.8%、2.2%；前值分别为59.0%、19.6%、19.3%、2.1%。

从分区域的销售单月值来看，2023年4月商品房销售面积中，东部、中部、西部和东北地区单月销售面积同比增速分别为10.6%、-30.8%、-27.7%、81.9%；前值分别为7.2%、-10.4%、-14.1%、45.3%。2023年4月商品房销售金额中，东部、中部、西部和东北地区单月销售金额同比增速分别为33.3%、-17.9%、-9.5%、83.1%；前值分别为17.6%、-9.6%、-7.4%、38.1%。

从城市能级来看，我们跟踪的21城4月份销售数据中，一线城市（4城）销售进一步回暖，其余各线城市特别是低能级城市，销售数据大幅走弱。

从分城市能级的销售面积累计值来看，我们跟踪的一线城市（4城）、新一线城市（7城）、二线城市（7城）和低能级线城市（3城），2023年1-4月商品房累计销售面积同比增速分别为24.6%、-2.7%、15.9%、-2.7%；前值分别为6.7%、0.1%、19.3%、2.0%。从分城市能级的销售面积单月值来看，我们跟踪的一线城市（4城）、新一线城市（7城）、二线城市（7城）和低能级线城市（3城），2023年4月商品房销售面积同比增速分别为131.0%、-11.9%、6.1%、-15.8%；前值分别为41.4%、8.2%、39.1%、37.9%。

从都市圈来看，我们跟踪的21城4月份销售数据中，非核心都市圈（10城）销售情况显著弱于三大核心都市圈（11城）。

从分都市圈的销售面积累计值来看，我们跟踪的三大核心都市圈（11城）和非核心都市圈（10城），2023年1-4月商品房累计销售面积同比增速分别为19.5%和-6.2%；前值分别为8.3%、0.6%。从分都市圈的销售面积单月值来看，我们跟踪的三大核心都市圈（11城）和非核心都市圈（10城），2023年4月商品房销售面积同比增速分别为69.0%和-26.8%；前值分别为45.4%、2.7%。

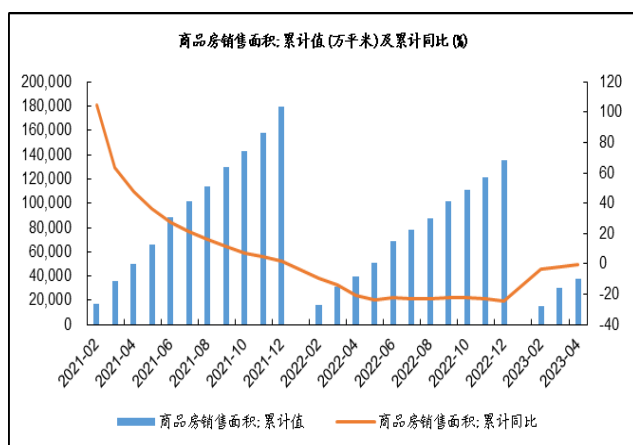
## 2.2 全国：新房销售面积与金额数据汇总

图3：全国：新房销售面积与金额

销售面积(全国)	2023-04-30	2023-03-31
销售面积:累计值(万平米)	37,635.87	29,945.74
销售面积:累计同比	↑ -0.4%	-1.8%
销售面积:单月值(万平米)	↓ 7,690.13	14,812.90
销售面积:单月同比	↓ -11.8%	-3.5%
销售面积:住宅:单月同比	↓ -9.5%	0.2%
销售面积:办公楼:单月同比	↑ 3.8%	-16.6%
销售面积:商业营业用房:单月同比	↓ -36.0%	-23.4%
销售金额(全国)	2023-04-30	2023-03-31
销售金额:累计值(万平米)	39,750.42	30,545.12
销售金额:累计同比	↑ 8.8%	4.1%
销售金额:单月值(万平米)	↓ 9,205.30	15,096.55
销售金额:单月同比	↑ 13.2%	6.3%
销售金额:住宅:单月同比	↑ 16.7%	8.8%
销售金额:办公楼:单月同比	↑ 21.3%	-3.6%
销售金额:商业营业用房:单月同比	↓ -25.3%	-18.3%
现房期房占比(全国)	2023-04-30	2023-03-31
销售面积:累计值:现房/期房	↓ 24.9%	25.1%
销售金额:累计值:现房/期房	↓ 19.0%	19.6%
销售面积:单月值:现房/期房	↓ 24.2%	26.8%
销售金额:单月值:现房/期房	↓ 17.2%	20.7%

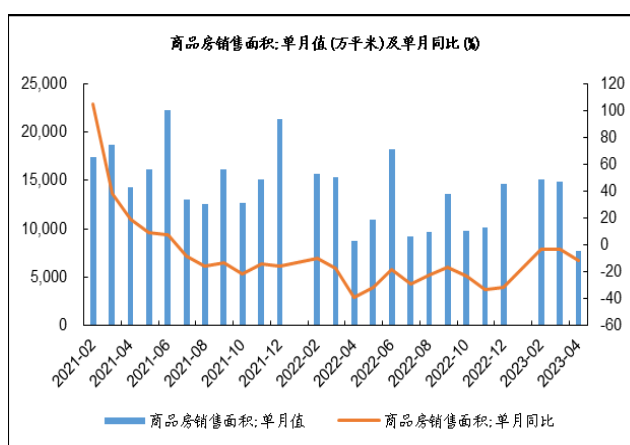
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：商品房销售面积:累计值(万平米)及累计同比(%)



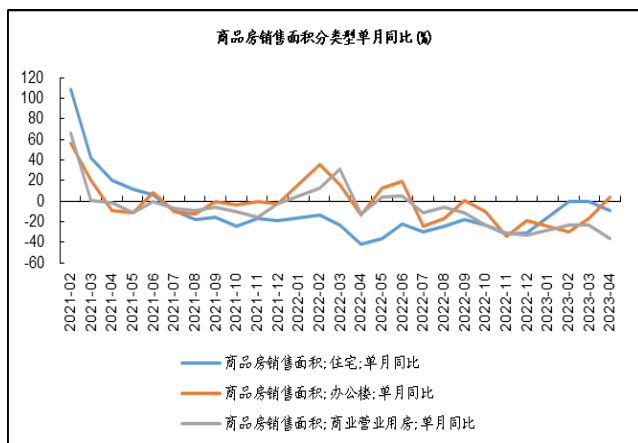
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：商品房销售面积:单月值(万平米)及单月同比(%)



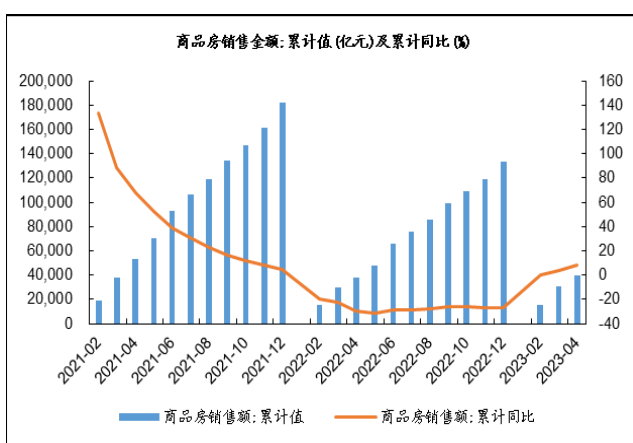
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：商品房销售面积分类单月同比(%)



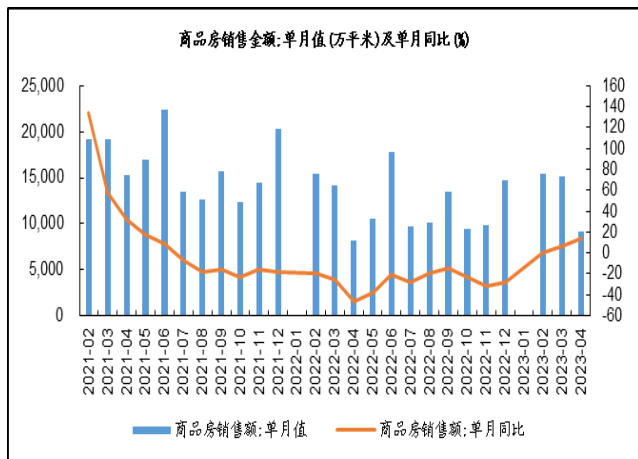
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：商品房销售金额:累计值(亿元)及累计同比(%)



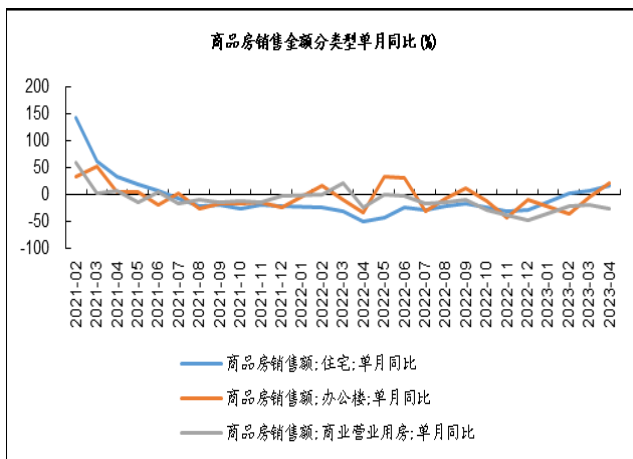
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：商品房销售金额:单月值(万平方米)及单月同比(%)



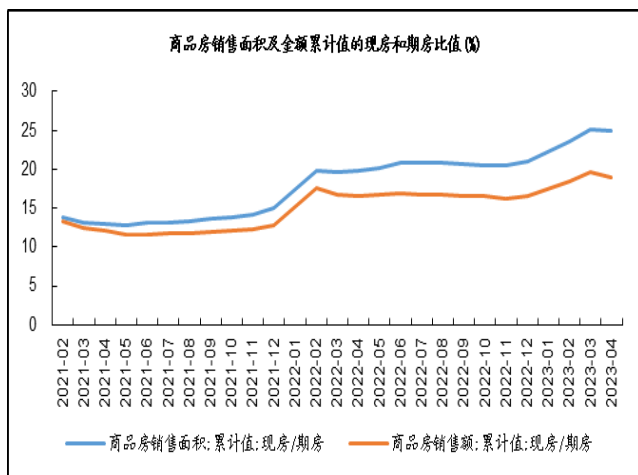
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：商品房销售金额分类单月同比(%)



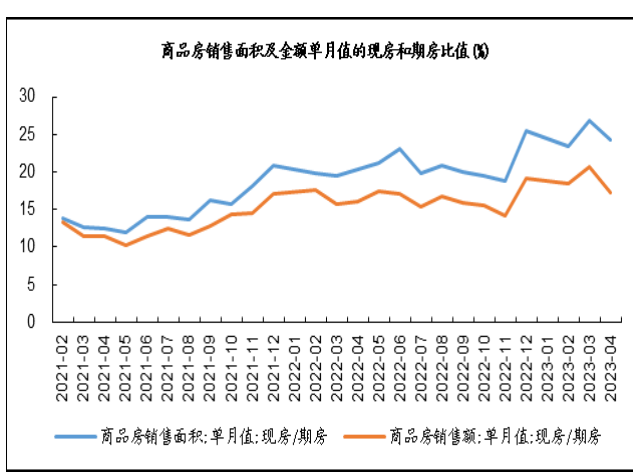
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：商品房销售面积及金额累计值的现房和期房比值(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：商品房销售面积及金额单月值的现房和期房比值(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

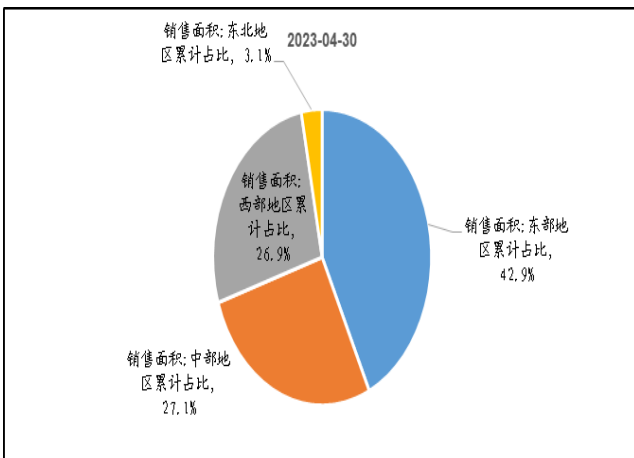
## 2.3 分区域：新房销售面积与金额数据汇总

图12：分区域：新房销售面积与金额

销售面积(分区域)	2023-04-30	2023-03-31
销售面积:东部地区累计占比	↑ 42.9%	41.5%
销售面积:中部地区累计占比	↓ 27.1%	27.8%
销售面积:西部地区累计占比	↓ 26.9%	27.8%
销售面积:东北地区累计占比	↑ 3.1%	2.9%
销售面积:东部地区单月同比	↑ 10.6%	7.2%
销售面积:中部地区单月同比	↓ -30.8%	-10.4%
销售面积:西部地区单月同比	↓ -27.7%	-14.1%
销售面积:东北地区单月同比	↑ 81.9%	45.3%
销售金额(分区域)	2023-04-30	2023-03-31
销售金额:东部地区累计占比	↑ 60.1%	59.0%
销售金额:中部地区累计占比	↓ 18.9%	19.6%
销售金额:西部地区累计占比	↓ 18.8%	19.3%
销售金额:东北地区累计占比	↑ 2.2%	2.1%
销售金额:东部地区单月同比	↑ 33.3%	17.6%
销售金额:中部地区单月同比	↓ -17.9%	-9.6%
销售金额:西部地区单月同比	↓ -9.5%	-7.4%
销售金额:东北地区单月同比	↑ 83.1%	38.1%

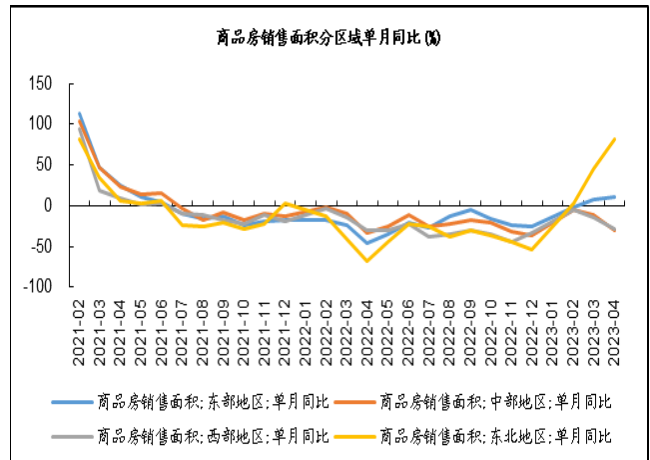
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：商品房累计销售面积分区域占比



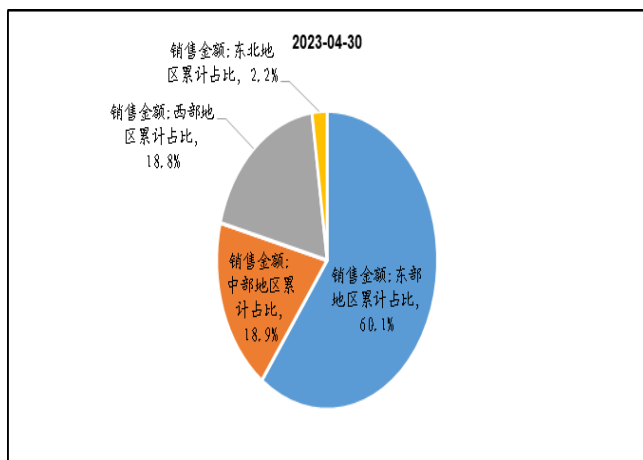
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：商品房销售面积分区域单月同比(%)



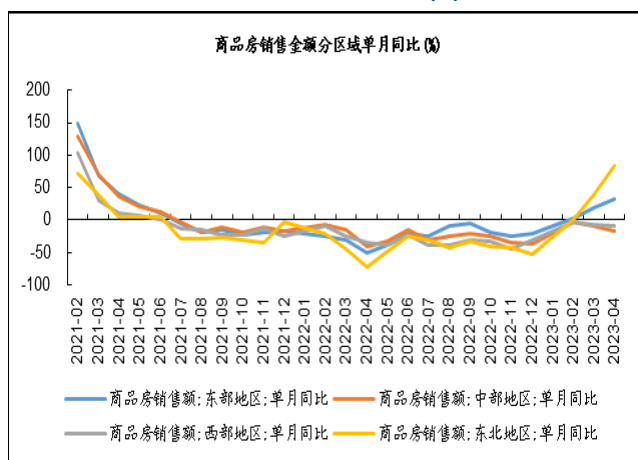
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：商品房累计销售金额分区域占比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：商品房销售金额分区域单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

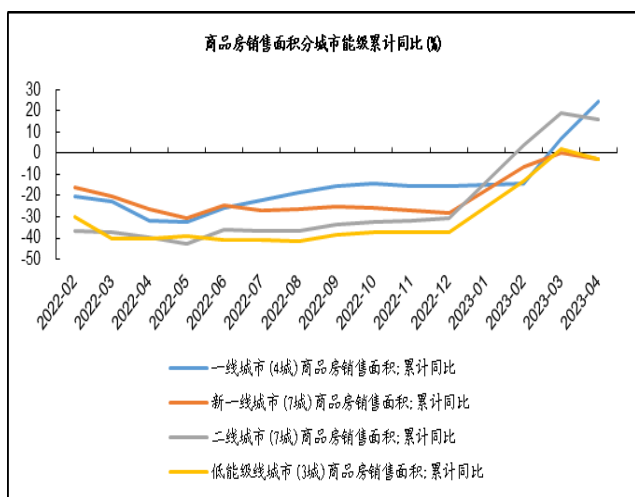
## 2.4 分城市能级：新房销售面积数据汇总

图17：分城市能级：新房销售面积

销售面积(分城市能级)	2023-04-30	2023-03-31
销售面积：一线城市(4城)：累计同比	↑ 24.6%	6.7%
销售面积：新一线城市(7城)：累计同比	↓ -2.7%	0.1%
销售面积：二线城市(7城)：累计同比	↓ 15.9%	19.3%
销售面积：低能级线城市(3城)：累计同比	↓ -2.7%	2.0%
销售面积：一线城市(4城)：单月同比	↑ 131.0%	41.4%
销售面积：新一线城市(7城)：单月同比	↓ -11.9%	8.2%
销售面积：二线城市(7城)：单月同比	↓ 6.1%	39.1%
销售面积：低能级线城市(3城)：单月同比	↓ -15.8%	37.9%

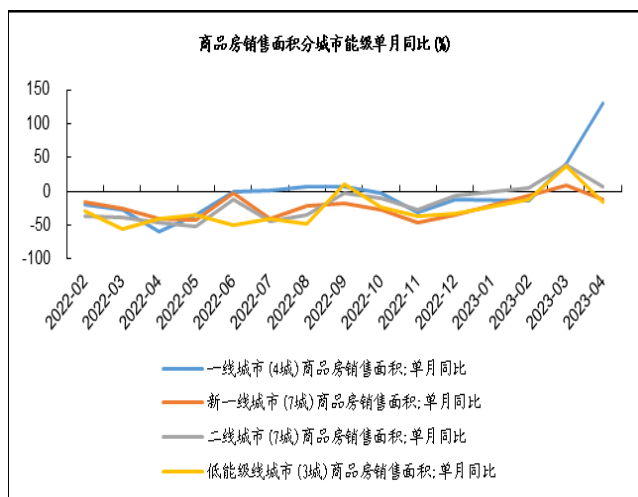
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：商品房销售面积分城市能级累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：商品房销售面积分城市能级单月同比(%)



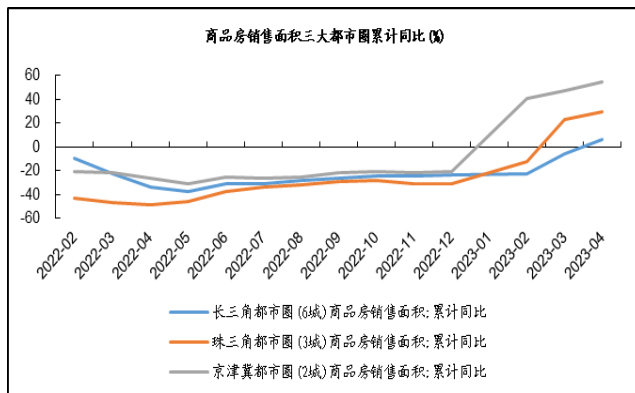
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 2.5 分都市圈：新房销售面积数据汇总

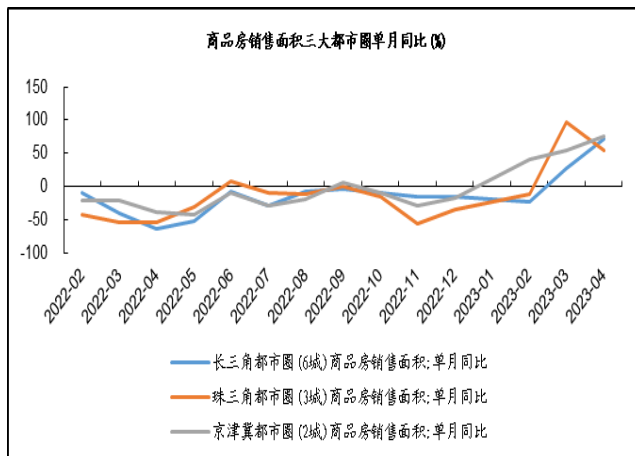
**图20：分都市圈：新房销售面积**

销售面积(分都市圈)	2023-04-30	2023-03-31
销售面积:长三角都市圈(6城):累计同比	↑ 6.0%	-5.9%
销售面积:珠三角都市圈(3城):累计同比	↑ 29.8%	23.3%
销售面积:京津冀都市圈(2城):累计同比	↑ 54.8%	47.6%
销售面积:非核心都市圈(10城):累计同比	↓ -6.2%	0.6%
销售面积:三大核心都市圈(11城):累计同比	↑ 19.5%	8.3%
销售面积:长三角都市圈(6城):单月同比	↑ 71.4%	28.1%
销售面积:珠三角都市圈(3城):单月同比	↓ 54.7%	96.4%
销售面积:京津冀都市圈(2城):单月同比	↑ 74.9%	54.1%
销售面积:非核心都市圈(10城):单月同比	↓ -26.8%	2.7%
销售面积:三大核心都市圈(11城):单月同比	↑ 69.0%	45.4%

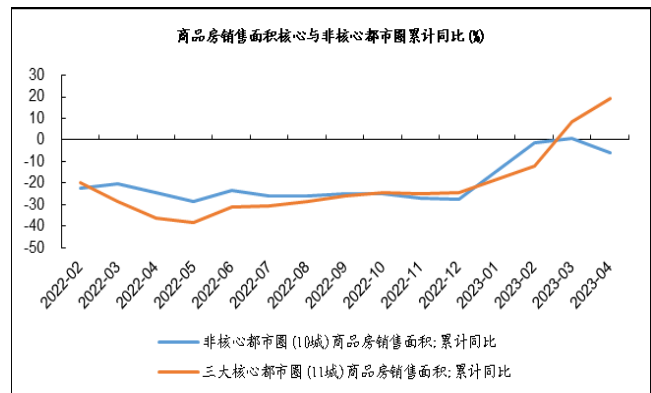
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图21：商品房销售面积三大都市圈累计同比(%)**


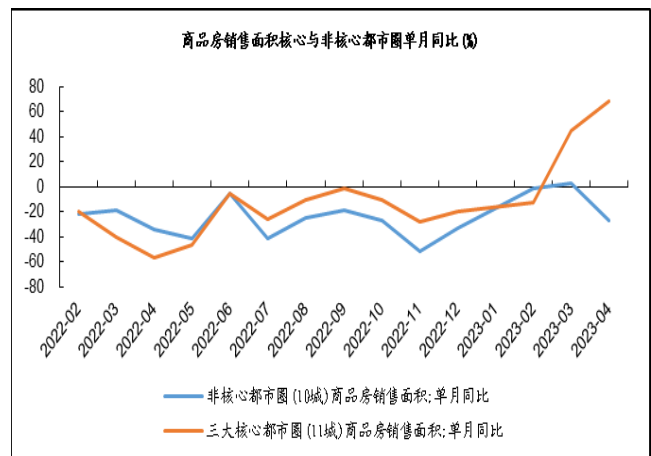
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图23：商品房销售面积三大都市圈单月同比(%)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图22：商品房销售面积核心与非核心都市圈累计同比(%)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图24：商品房销售面积核心与非核心都市圈单月同比(%)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

### 3. 新房销售价格

#### 3.1 新房销售价格概述：销售向高能级城市集中推升了销售均价，房价修复趋势有所放缓

从全国销售均价来看，4月份住宅、办公楼和商业营业用房的销售均价同比均大幅提升。从现房和期房价格来看，4月份现房销售均价低于期房，且两者之间的价格差距在进一步扩大。我们认为，这可能是由于存在交付问题和销售困难的楼盘多数是位于较低能级城市或者非核心区域，因此这类地区的需求被部分挤压到了现房。相较于高能级核心区域，此类地区市场的下滑给房价带来了更大的压力，因此现房的销售均价会更低。而期房销售顺利的区域则多位于高能级市场或者核心区域，供需结构更好。随着销售在高低能级区域之间的分化加剧，期房销售进一步向高能级城市集中，推升了期房销售占比和均价。

从全国累计销售均价来看，2023年1-4月商品房累计销售均价为10,562元/平方米，同比增速为11.1%、前值为6.8%。从全国单月销售均价来看，2023年4月商品房销售均价为11,970元/平方米，同比增速为28.3%、前值为10.2%。其中，住宅销售均价同比增速为28.9%、前值为8.6%；环比增速为18.7%，前值为-0.5%。

从现房与期房的累计销售均价来看，2023年1-4月现房累计销售均价为8,460元/平方米，同比增速为3.6%、前值为0.0%；期房累计销售均价为11,086元/平方米，同比增速为13.5%、前值为9.0%。从现房与期房的单月销售来看，2023年4月现房销售均价为9,030元/平方米，同比增速为18.0%、前值为7.4%；环比增速为9.2%，前值为-1.2%；期房销售均价为12,682元/平方米，同比增速为31.2%、前值为12.1%，环比增速为18.4%，前值为0.6%。

从区域销售均价来看，东部地区的情况明显优于其他区域，销售均价遥遥领先的同时，价格也更加稳定。西部地区4月份销售均价环比大幅回升，东北地区销售均价变动不大。

从分区域的累计销售均价来看，东部、中部、西部和东北地区2023年1-4月商品房累计销售均价同比增速分别为9.7%、4.7%、8.0%、-2.8%；前值分别为6.7%、1.5%、4.4%、-3.5%。从分区域的单月销售均价来看，东部、中部、西部和东北地区2023年4月商品房销售均价同比增速分别为20.5%、18.6%、25.3%、0.6%，前值分别为9.7%、0.9%、7.8%、-4.9%；环比增速分别为12.5%、13.7%、19.2%、-1.8%，前值分别为-5.5%、-0.4%、6.1%、1.9%。

从70大中城市房价来看，4月份70大中城市新建商品住宅价格指数同比增速大幅落后于全国销售均价增速，且增速差距在进一步扩大。这进一步说明销售均价的提升来源于销售结构更加向均价更高的区域集中，而非来自房价的上涨。

从70大中城市房价指数来看，2023年4月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比增速为-0.74%，前值为-1.35%；环比增速为0.32%，前值为0.44%。

从城市能级来看，一二线城市房价4月份同比微涨，三线城市房价同比有所下滑。但4月份各线城市房价环比均有所上涨。

从分城市能级的70大中城市房价指数来看，2023年4月一线城市、二线城市、三线城市的新建商品住宅价格同比增速分别为2.00%、0.20%、-1.90%，前值分别为1.70%、-0.20%、-2.70%。2023年4月一线城市、二线城市、三线城市新建商品住宅价格环比增速分别为0.40%、0.40%、0.20%，前值分别为0.30%、0.60%、0.30%。



从户型来看，4 月份 144 平米以下的刚需和改善性户型的价格修复趋势更为明显，环比增速也更高，这也符合政策层面对于刚需和改善性需求的鼓励方向。

从分户型的 70 大中城市房价指数来看，2023 年 4 月 90 平米及以下户型、90-144 平米户型、144 平米以上户型的新建商品住宅价格同比增速分别为-0.79%、-0.73%和-0.87%，前值分别为-1.36%、-1.36%和-1.49%。2023 年 4 月 90 平米及以下户型、90-144 平米户型、144 平米以上户型的新建商品住宅价格环比增速分别为 0.29%、0.35%和 0.26%，前值分别为 0.46%、0.45%和 0.37%。

从涨跌城市数量来看，4 月份新房价格同比上涨的城市数量有所上升，环比上涨的城市数量略微下降。同比上涨城市平均涨幅和环比上涨城市平均涨幅均有所下降。

从 70 大中城市涨跌城市数量来看，2023 年 4 月新建商品住宅价格同比上涨城市数为 22 个，前值为 18 个；环比上涨城市数为 62 个，前值为 64 个。2023 年 4 月新建商品住宅价格同比上涨城市平均涨幅为 2.53%，前值为 2.60%；环比上涨城市平均涨幅为 0.39%，前值为 0.52%。

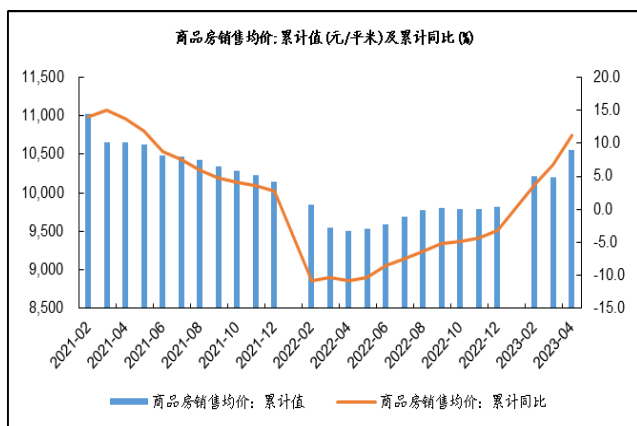
### 3.2 全国：新房销售均价数据汇总

图 25：全国：新房销售均价

销售均价(全国)		2023-04-30	2023-03-31
销售均价:累计值(元/平米)	↑	10,561.84	10,200.15
销售均价:累计同比	↑	11.1%	6.8%
销售均价:单月值(元/平米)	↑	11,970.28	10,191.48
销售均价:单月同比	↑	28.3%	10.2%
销售均价:住宅:单月同比	↑	28.9%	8.6%
销售均价:办公楼:单月同比	↑	16.8%	15.6%
销售均价:商业营业用房:单月同比	↑	16.7%	6.7%
销售均价:单月环比	↑	17.5%	-0.2%
销售均价:住宅:单月环比	↑	18.7%	-0.5%
销售均价:办公楼:单月环比	↓	-2.2%	9.3%
销售均价:商业营业用房:单月环比	↑	11.7%	2.1%
销售均价(现房期房)		2023-04-30	2023-03-31
销售均价:现房:累计值(元/平米)	↑	8,459.73	8,317.65
销售均价:期房:累计值(元/平米)	↑	11,085.51	10,672.61
销售均价:现房:累计同比	↑	3.6%	0.0%
销售均价:期房:累计同比	↑	13.5%	9.0%
销售均价:现房:单月值(元/平米)	↑	9,029.50	8,267.67
销售均价:期房:单月值(元/平米)	↑	12,681.81	10,706.48
销售均价:现房:单月同比	↑	18.0%	7.4%
销售均价:期房:单月同比	↑	31.2%	12.1%
销售均价:现房:单月环比	↑	9.2%	-1.2%
销售均价:期房:单月环比	↑	18.4%	0.6%

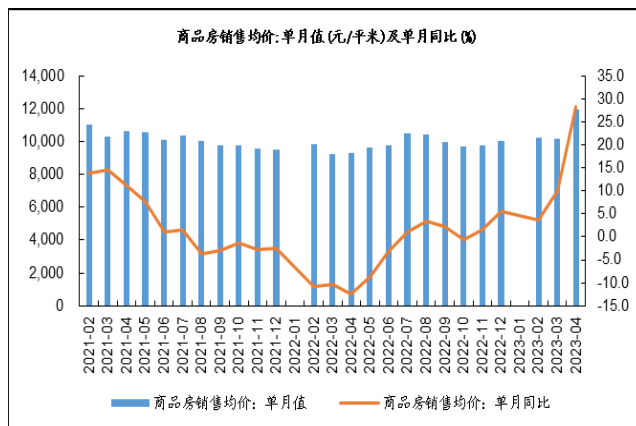
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图26：商品房销售均价:累计值(元/平米)及累计同比(%)



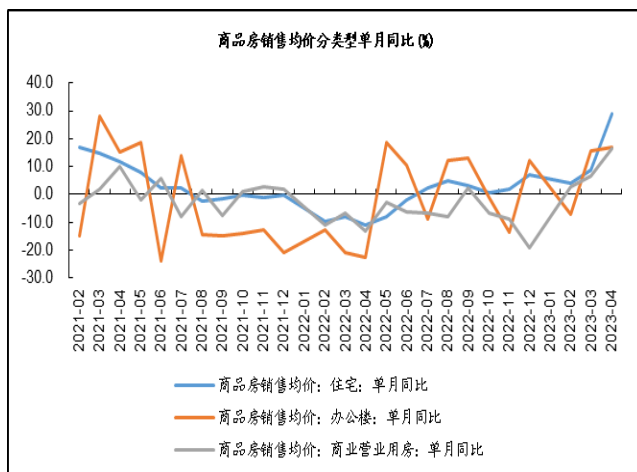
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图27：商品房销售均价:单月值(元/平米)及单月同比(%)



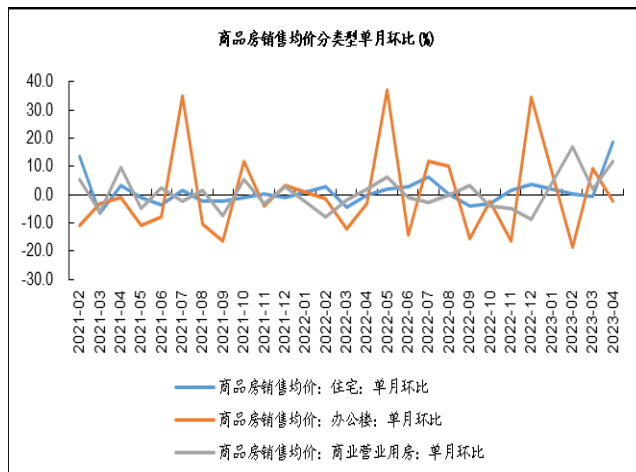
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图28：商品房销售均价分类型单月同比(%)



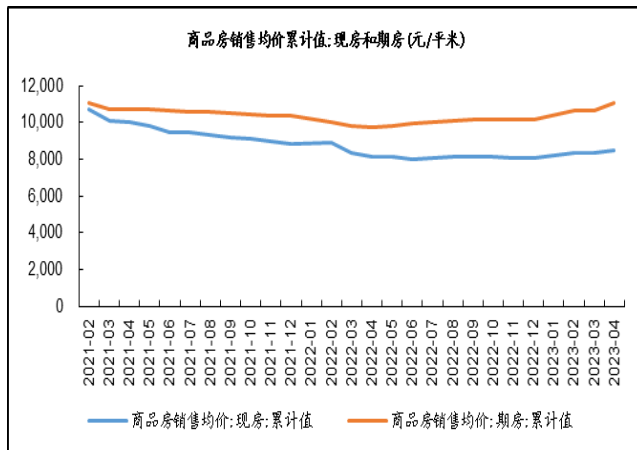
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图29：商品房销售均价分类型单月环比(%)



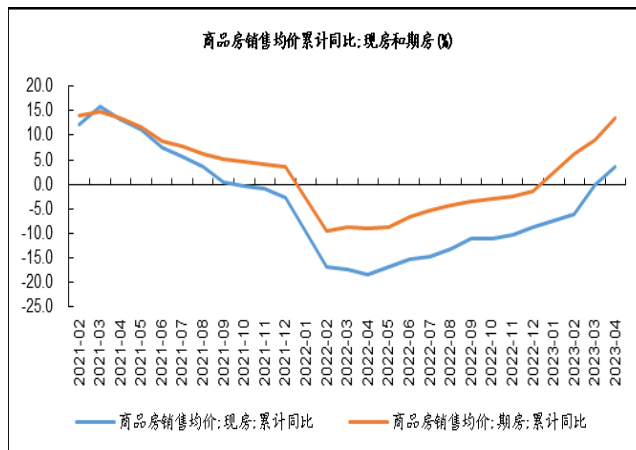
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图30：商品房销售均价累计值:现房和期房(元/平米)

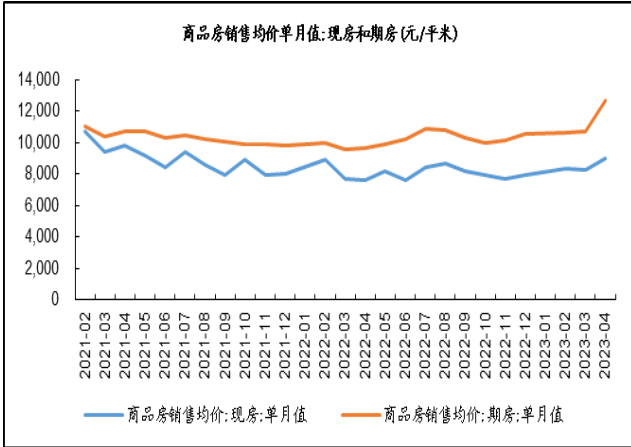


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

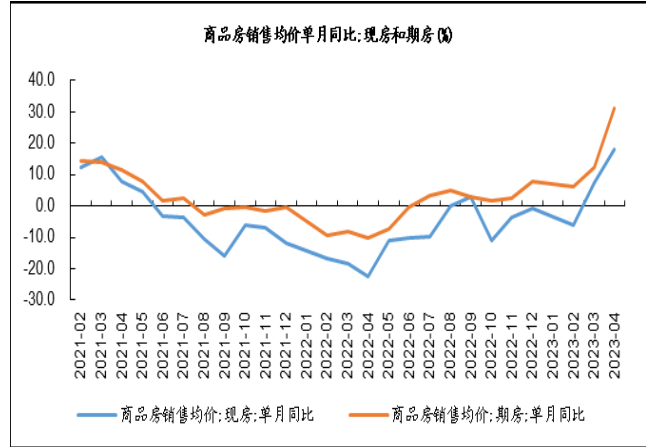
图31：商品房销售均价累计同比:现房和期房(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图32：商品房销售均价单月值:现房和期房(元/平米)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图33：商品房销售均价单月同比:现房和期房(%)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

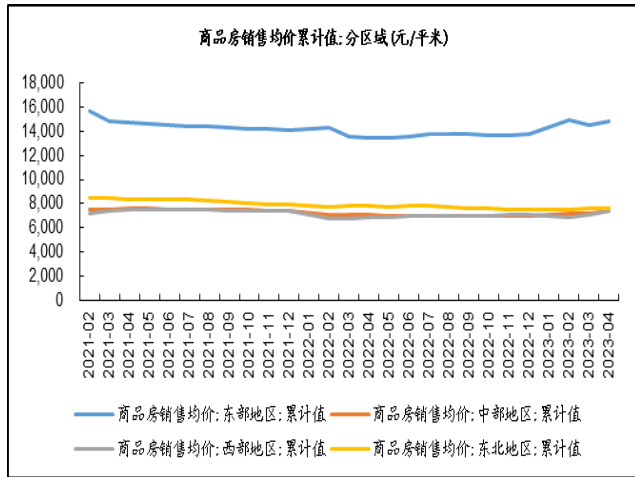
### 3.3 分区域：新房销售均价数据汇总

**图34：分区域：新房销售均价**

销售均价(分区域)	2023-04-30	2023-03-31
销售均价:东部地区:累计值(元/平米)	↑ 14,793.51	14,481.07
销售均价:中部地区:累计值(元/平米)	↑ 7,370.74	7,191.93
销售均价:西部地区:累计值(元/平米)	↑ 7,369.25	7,078.68
销售均价:东北地区:累计值(元/平米)	↓ 7,573.40	7,593.46
销售均价:东部地区:累计同比	↑ 9.7%	6.7%
销售均价:中部地区:累计同比	↑ 4.7%	1.5%
销售均价:西部地区:累计同比	↑ 8.0%	4.4%
销售均价:东北地区:累计同比	↑ -2.8%	-3.5%
销售均价:东部地区:单月值(元/平米)	↑ 15,840.52	14,080.54
销售均价:中部地区:单月值(元/平米)	↑ 8,160.13	7,179.19
销售均价:西部地区:单月值(元/平米)	↑ 8,720.67	7,313.84
销售均价:东北地区:单月值(元/平米)	↓ 7,516.56	7,656.90
销售均价:东部地区:单月同比	↑ 20.5%	9.7%
销售均价:中部地区:单月同比	↑ 18.6%	0.9%
销售均价:西部地区:单月同比	↑ 25.3%	7.8%
销售均价:东北地区:单月同比	↑ 0.6%	-4.9%
销售均价:东部地区:单月环比	↑ 12.5%	-5.5%
销售均价:中部地区:单月环比	↑ 13.7%	-0.4%
销售均价:西部地区:单月环比	↑ 19.2%	6.1%
销售均价:东北地区:单月环比	↓ -1.8%	1.9%

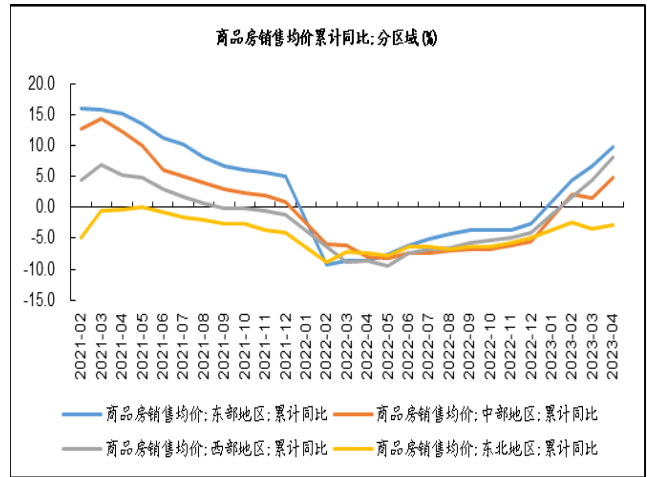
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图35：商品房销售均价累计值:分区域(元/平米)



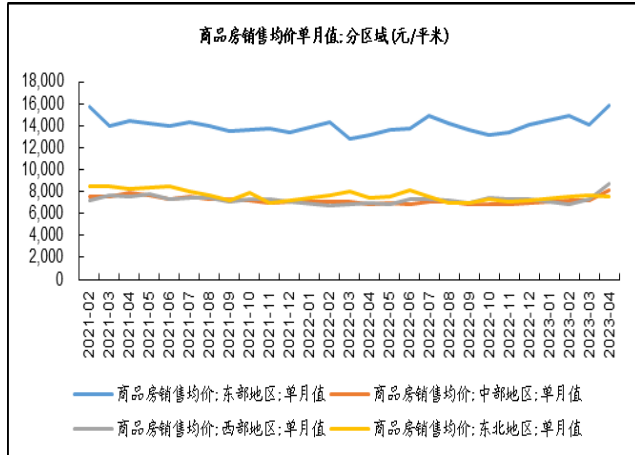
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图36：商品房销售均价累计同比:分区域(%)



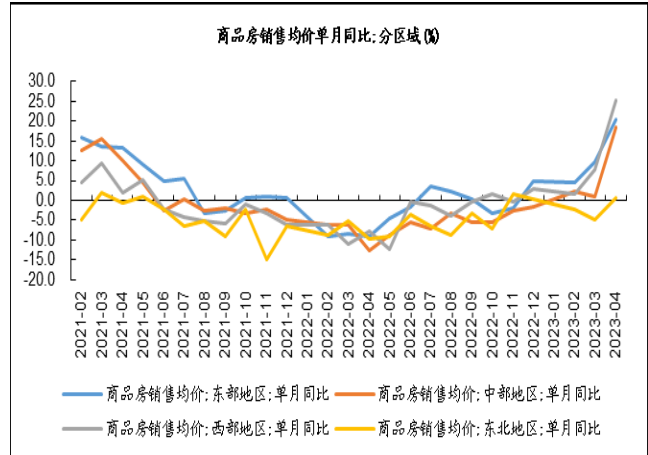
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图37：商品房销售均价单月值:分区域(元/平米)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图38：商品房销售均价单月同比:分区域(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

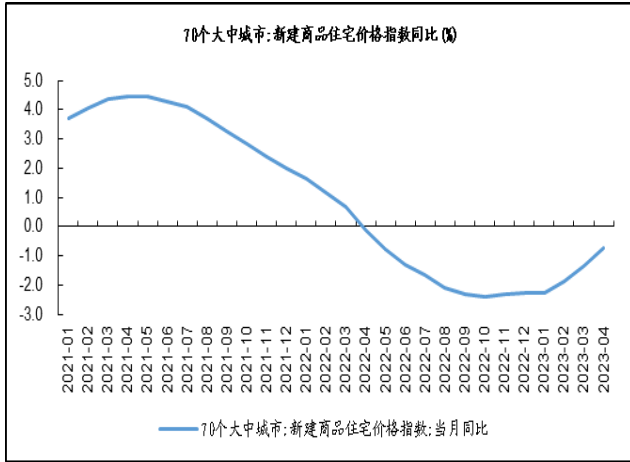
### 3.4 70 大中城市：新房价格数据汇总

图39：70 个大中城市：新建商品住宅价格指数

70 个大中城市：新建商品住宅价格指数	2023-04-30	2023-03-31
当月同比	↑ -0.74%	-1.35%
当月环比	↓ 0.32%	0.44%

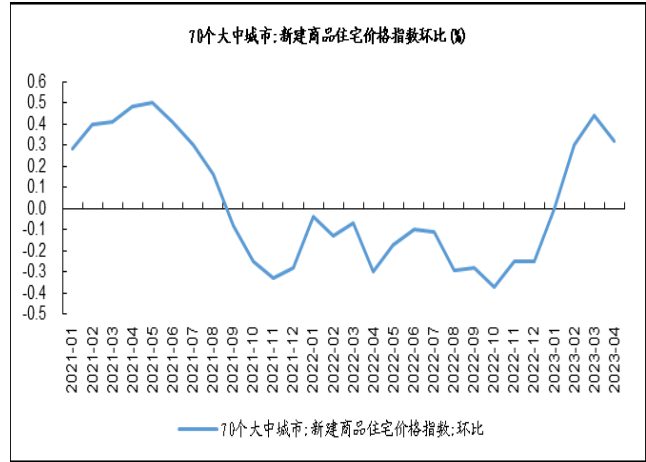
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图40：70个大中城市:新建商品住宅价格指数同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图41：70个大中城市:新建商品住宅价格指数环比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

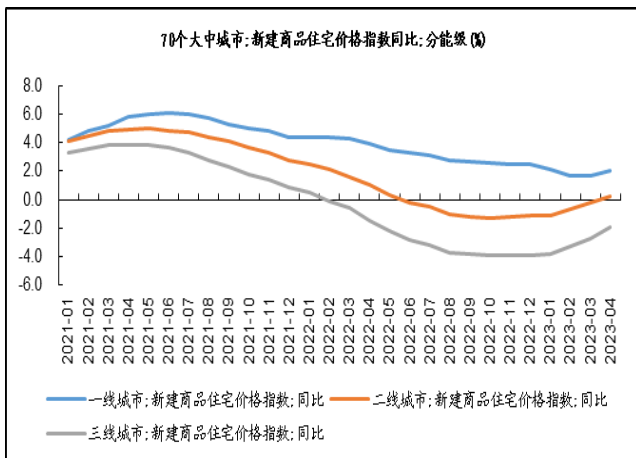
### 3.5 分城市能级：70 大中城市新房价格数据汇总

图42：分城市能级：70个大中城市新建商品住宅价格指数

分城市能级	2023-04-30	2023-03-31
一线城市:当月同比	↑ 2.00%	1.70%
二线城市:当月同比	↑ 0.20%	-0.20%
三线城市:当月同比	↑ -1.90%	-2.70%
一线城市:当月环比	↑ 0.40%	0.30%
二线城市:当月环比	↓ 0.40%	0.60%
三线城市:当月环比	↓ 0.20%	0.30%

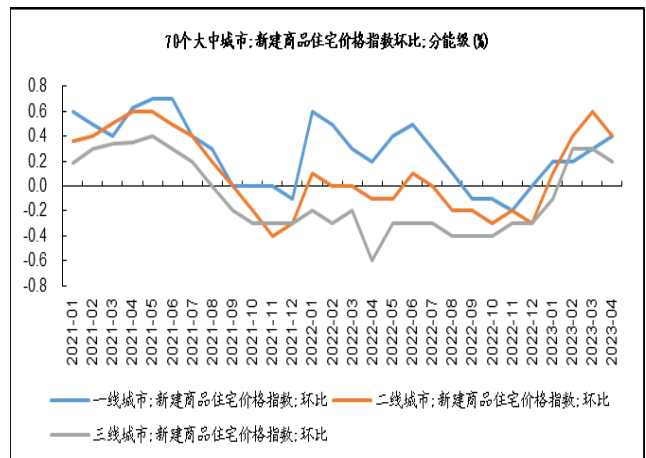
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图43：70个大中城市:新建商品住宅价格指数同比:分能级(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图44：70个大中城市:新建商品住宅价格指数环比:分能级(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

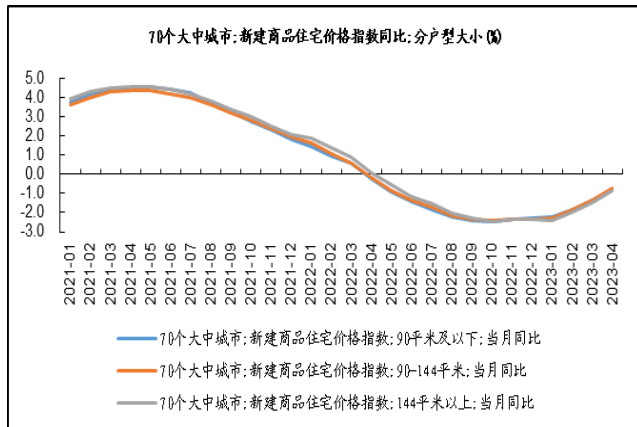
### 3.6 分户型大小：70 大中城市新房价格数据汇总

图45：分户型大小：70个大中城市新建商品住宅价格指数

分户型大小		2023-04-30	2023-03-31
90平米及以下:当月同比	↑	-0.79%	-1.36%
90-144平米:当月同比	↑	-0.73%	-1.36%
144平米以上:当月同比	↑	-0.87%	-1.49%
90平米及以下:当月环比	↓	0.29%	0.46%
90-144平米:当月环比	↓	0.35%	0.45%
144平米以上:当月环比	↓	0.26%	0.37%

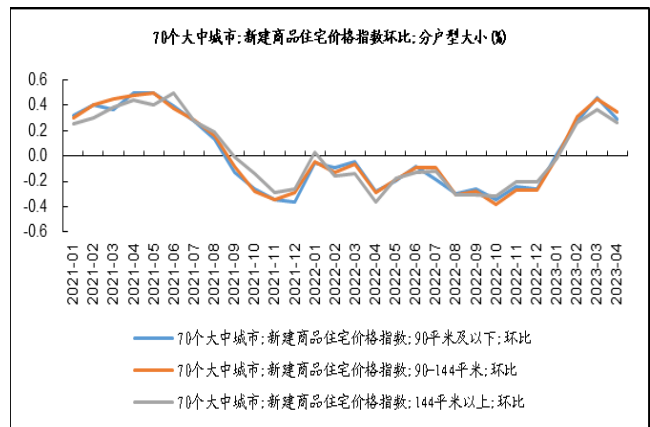
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图46：70个大中城市新建商品住宅价格指数同比:分户型大小(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图47：70个大中城市新建商品住宅价格指数环比:分户型大小(%)



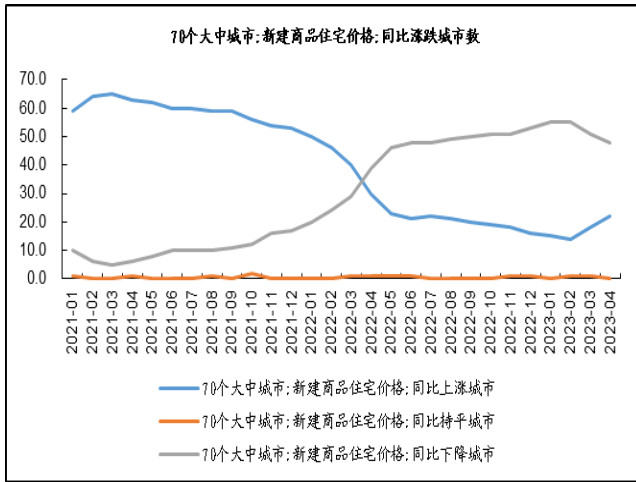
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

### 3.7 分涨跌城市数：70大中城市新房价格数据汇总

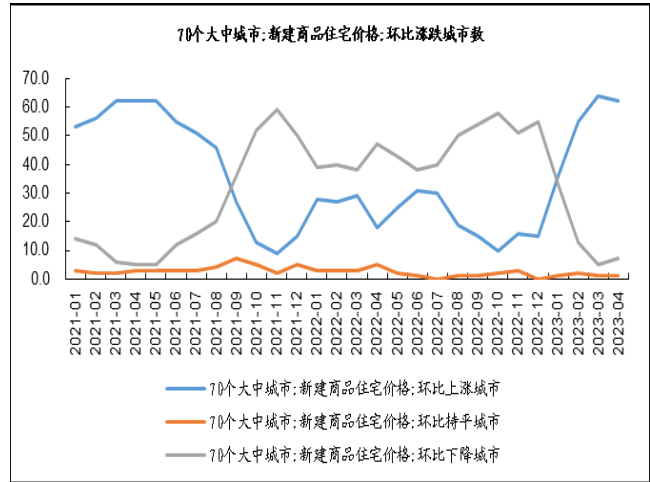
图48：分涨跌城市数：70个大中城市新建商品住宅价格指数

分涨跌城市数		2023-04-30	2023-03-31
同比上涨城市数	↑	22	18
同比持平城市数	→	-	1
同比下降城市数	↓	48	51
环比上涨城市数	↓	62	64
环比持平城市数	→	1	1
环比下降城市数	↑	7	5
同比上涨城市平均涨幅	↓	2.53%	2.60%
同比涨幅扩大城市数	↑	14	7
同比下降城市平均跌幅	↑	-2.24%	-2.77%
同比跌幅扩大城市数	↓	3	6
环比上涨城市平均涨幅	↓	0.39%	0.52%
环比涨幅扩大城市数	↓	17	33
环比下降城市平均跌幅	↓	-0.30%	33.00%
环比跌幅扩大城市数	↓	-	4

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图49: 70个大中城市:新建商品住宅价格:同比涨跌城市数**


资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

**图50: 70个大中城市:新建商品住宅价格:环比涨跌城市数**


资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

## 4. 二手房销售面积与价格

### 4.1 二手房销售面积与价格概述：二手房销售热度仍在延续，但价格修复的趋势有所减弱

从我们跟踪的 8 城二手房销售面积来看，4 月份二手房销售热度仍在延续，但单月同比涨幅有所下降。

从 8 城二手房销售面积累计值来看，2023 年 4 月我们跟踪的 8 城二手住宅累计销售面积同比增速为 61.0%、前值为 60.4%。从 8 城二手房销售面积单月值来看，2023 年 4 月我们跟踪的 8 城二手住宅销售面积同比增速为 62.5%、前值为 93.7%。

从 70 大中城市二手房价来看，4 月份 70 大中城市二手住宅价格同比降幅较上月有所减小，但环比上涨的趋势有所减弱。

从 70 大中城市二手房价指数来看，2023 年 4 月 70 个大中城市二手住宅价格指数同比增速为 -2.70%，前值为 -2.95%；环比增速为 0.01%，前值为 0.26%。

从城市能级来看，4 月份一线城市二手房价环比有所上涨，二三线城市二手房价环比持平。

从分城市能级的 70 大中城市二手房价指数来看，2023 年 4 月一线城市、二线城市、三线城市的二手住宅价格同比增速分别为 0.90%、-2.20%、-3.60%，前值分别为 1.10%、-2.40%、-3.90%。2023 年 4 月一线城市、二线城市、三线城市的二手住宅价格环比增速分别为 0.20%、0.00%、0.00%，前值分别为 0.50%、0.30%、0.20%。

从户型来看，4 月份 90-144 平米改善型户型的价格同比下滑幅度略低于小户型和大户型，但 144 平米以上的户型价格环比增速最高。

从分户型的 70 大中城市二手房价指数来看，2023 年 4 月 90 平米及以下户型、90-144 平米户型、144 平米以上户型的二手住宅价格同比增速分别为 -2.84%、-2.55%和 -2.61%，前值分别为 -3.08%、-2.85%和 -2.92%。2023 年 4 月 90 平米及以下户型、90-144 平米户型、144 平米以上户型的二手住宅价格环比增速分别为 0.01%、0.01%和 0.02%，前值分别为 0.23%、0.29%和 0.25%。

从涨跌城市数量来看，4月份二手房价格环比上涨的城市数量显著下降，环比上涨城市的平均涨幅也有所下降。

从70大中城市二手房涨跌城市数量来看，2023年4月二手住宅价格同比上涨城市数为9个，前值为8个；环比上涨城市数为36个，前值为57个。2023年4月二手住宅价格同比上涨城市平均涨幅为2.36%，前值为2.58%；环比上涨城市平均涨幅为0.28%，前值为0.37%。

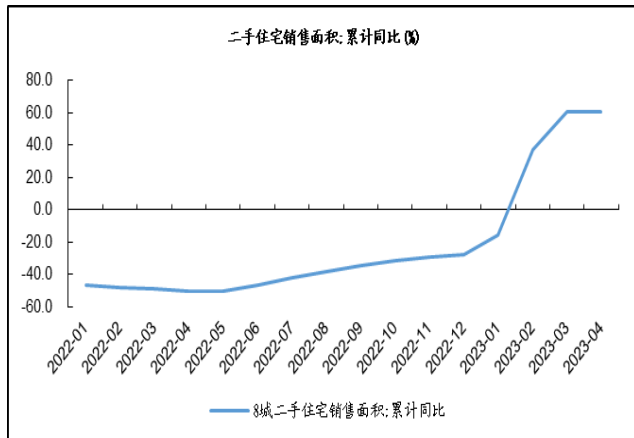
## 4.2 跟踪8城：二手房销售面积数据汇总

图51：跟踪9城：二手房销售面积

销售面积		2023-04-30	2023-03-31
8城二手住宅销售面积:累计同比	↑	61.0%	60.4%
8城二手住宅销售面积:单月同比	↓	62.5%	93.7%

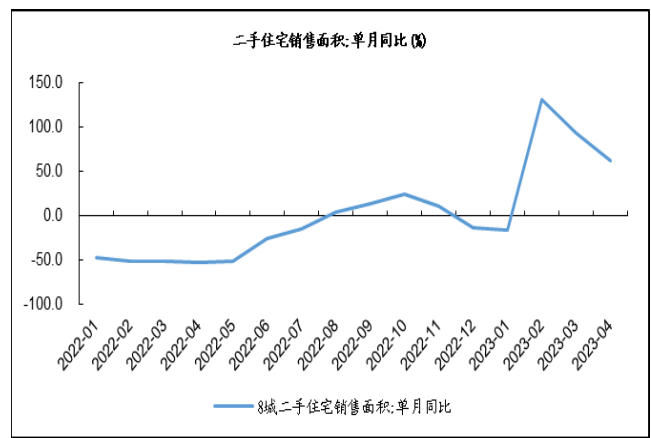
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图52：二手住宅销售面积:累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图53：二手住宅销售面积:单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 4.3 70大中城市：二手房价格数据汇总

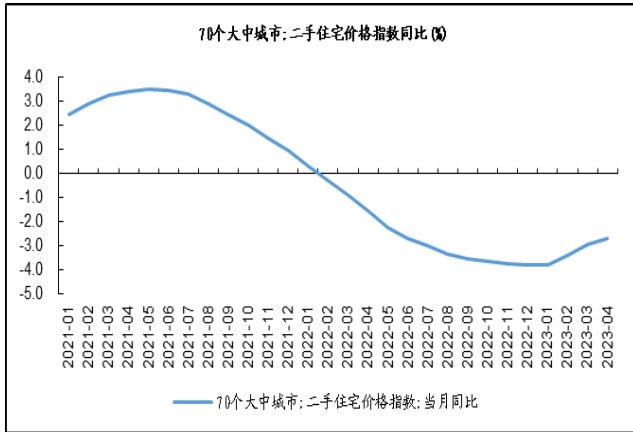
图54：70个大中城市：二手住宅价格指数

70个大中城市:二手住宅价格指数		2023-04-30	2023-03-31
当月同比	↑	-2.70%	-2.95%
当月环比	↓	0.01%	0.26%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

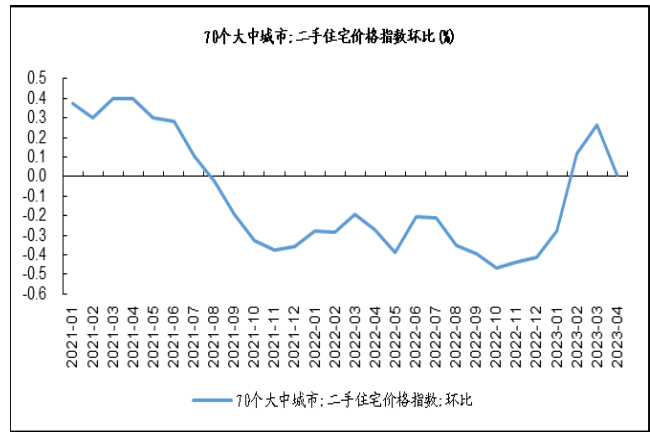


图55：70个大中城市:二手住宅价格指数同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图56：70个大中城市:二手住宅价格指数环比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

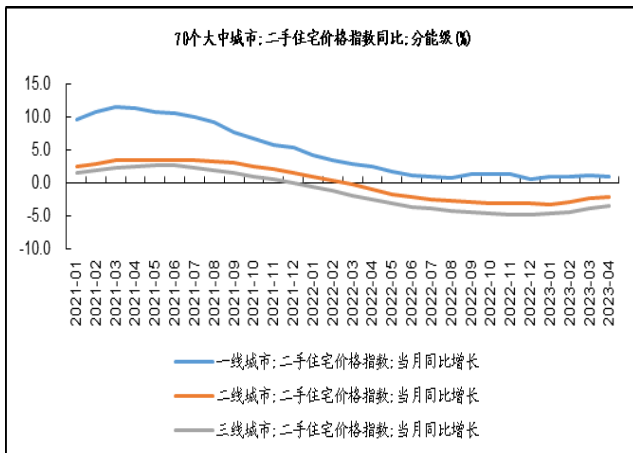
#### 4.4 分城市能级：70大中城市二手房价格数据汇总

图57：分城市能级：70个大中城市二手住宅价格指数

分城市能级	2023-04-30	2023-03-31
一线城市:当月同比	↓ 0.90%	1.10%
二线城市:当月同比	↑ -2.20%	-2.40%
三线城市:当月同比	↑ -3.60%	-3.90%
一线城市:当月环比	↓ 0.20%	0.50%
二线城市:当月环比	↓ 0.00%	0.30%
三线城市:当月环比	↓ 0.00%	0.20%

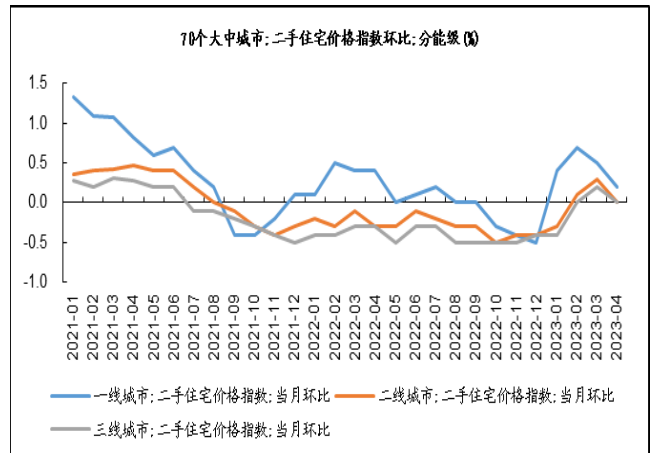
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图58：70个大中城市:二手住宅价格指数同比:分能级(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图59：70个大中城市:二手住宅价格指数环比:分能级(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

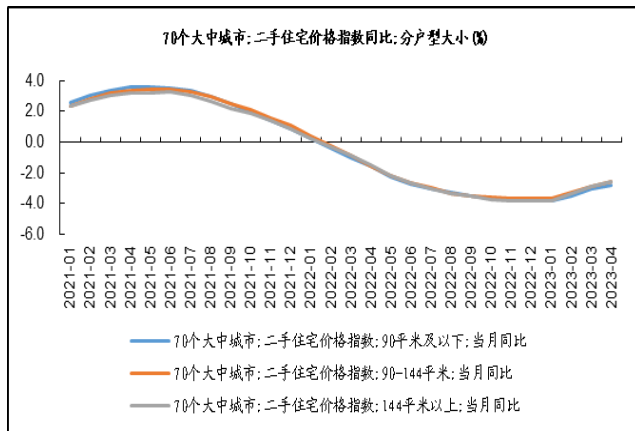
#### 4.5 分户型大小：70大中城市二手房价格数据汇总

图60：分户型大小：70个大中城市二手住宅价格指数

分户型大小	2023-04-30	2023-03-31
90平米及以下:当月同比	↑ -2.84%	-3.08%
90-144平米:当月同比	↑ -2.55%	-2.85%
144平米以上:当月同比	↑ -2.61%	-2.92%
90平米及以下:当月环比	↓ 0.01%	0.23%
90-144平米:当月环比	↓ 0.01%	0.29%
144平米以上:当月环比	↓ 0.02%	0.25%

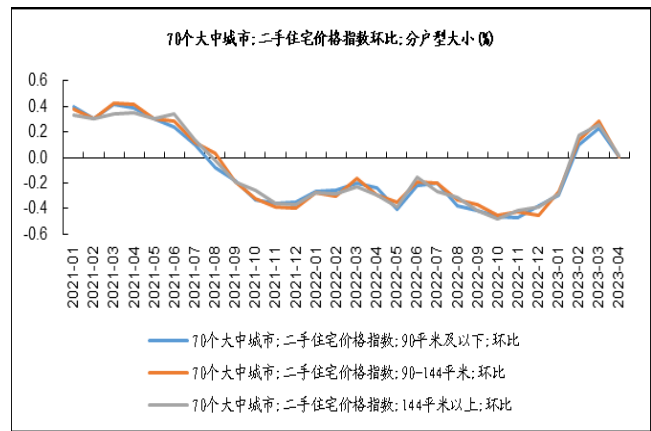
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图61：70个大中城市:二手住宅价格指数同比:分户型大小(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图62：70个大中城市:二手住宅价格指数环比:分户型大小(%)



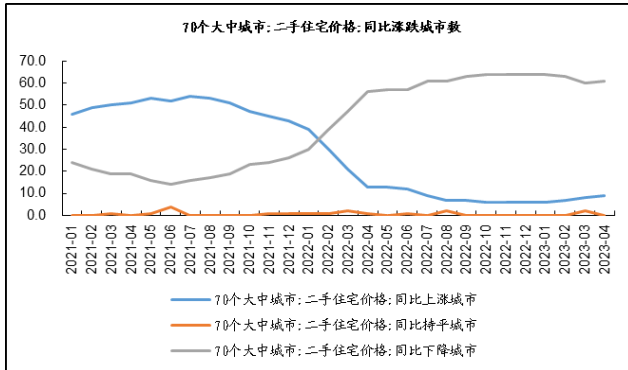
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 4.6 分涨跌城市数：70大中城市二手房价格数据汇总

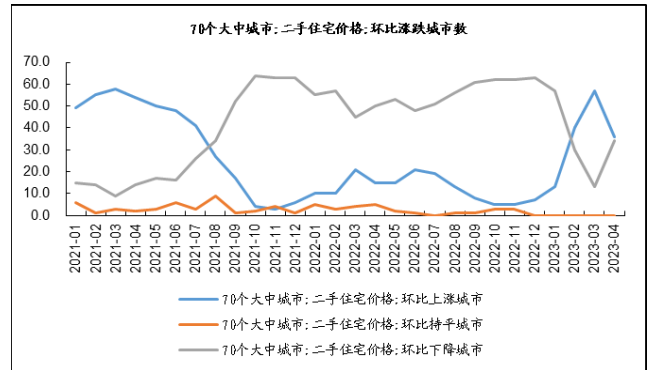
图63：分涨跌城市数：70个大中城市二手住宅价格指数

分涨跌城市数	2023-04-30	2023-03-31
同比上涨城市数	↑ 9	8
同比持平城市数	↓ -	2
同比下降城市数	↑ 61	60
环比上涨城市数	↓ 36	57
环比持平城市数	→ -	-
环比下降城市数	↑ 34	13
同比上涨城市平均涨幅	↓ 2.36%	2.58%
同比涨幅扩大城市数	↓ 1	6
同比下降城市平均跌幅	↑ -3.44%	-3.78%
同比跌幅扩大城市数	↑ 13	8
环比上涨城市平均涨幅	↓ 0.28%	0.37%
环比涨幅扩大城市数	↓ 7	15
环比下降城市平均跌幅	↓ -0.28%	-0.23%
环比跌幅扩大城市数	↑ 4	2

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图64：70个大中城市:二手住宅价格:同比涨跌城市数**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图65：70个大中城市:二手住宅价格:环比涨跌城市数**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 5. 新库存及二手房挂牌量

### 5.1 新房库存及二手房挂牌量概述：中期库存水平下降但去化周期回升，二手房挂牌量环比大幅下降

从新房中期库存水平来看，新开工疲软与销售下滑之下，4月份中期库存水平有所下降，但去化周期有所回升。

从累计新开工减去累计销售度量的中期库存来看，2023年4月底的房屋中期库存水平为6,981百万平，前值为6,987百万平；住宅中期库存水平为2,291百万平，前值为2,306百万平。用商品房销售面积6个月移动平均数据来计算去化周期，2023年4月底的房屋去化周期为58.1个月，前值为53.8个月；住宅去化周期为22.2个月，前值为20.8个月。

从新房短期库存水平来看，4月份我们跟踪的11城可售面积和去化周期都有所下降。从商品房待售面积来看，4月份待售商品房去化速度下降，去化周期上升。由于我们跟踪的11城主要是大中型城市，而商品房待售面积是衡量的现房库存情况，因此在高低能级城市销售分化的情况下，两者的去化周期也出现了分化。

从我们跟踪的11城可售面积度量的短期库存来看，2023年4月底的11城商品房可售面积同比增速为3.0%，前值为5.7%；环比增速为-0.3%，前值为0.2%。用商品房销售面积6个月移动平均数据来计算去化周期，2023年4月底的11城商品房去化周期为22.0个月，前值为22.6个月。从4大一线城市来看，2023年4月底的一线城市商品房可售面积同比增速为4.7%，前值为9.0%；环比增速为0.0%，前值为0.1%；商品房去化周期为21.2个月，前值为21.7个月。

从商品房待售面积度量的短期库存来看，2023年4月底的商品房待售面积同比增速为15.7%，前值为15.4%；环比增速为-0.4%，前值为-1.2%。其中，商品住宅待售面积同比增速为15.4%，前值为15.5%；环比增速为-1.3%，前值为-2.6%。用商品房现房销售面积6个月移动平均数据来计算去化周期，2023年4月底的待售现房商品房去化周期为28.4个月，前值为27.0个月；待售现房住宅去化周期为19.5个月，前值为18.8个月。

从二手房挂牌量来看，4月份二手房挂牌量指数环比大幅下滑。我们认为，前期由于“带押过户”和税收补贴等支持政策大幅提升了市场的活跃度，同时限售的放松和房价持续走低后的回稳也刺激了前期挂牌量的增长。随着二手房成交量的持续回暖与经济的企稳，急于卖房换取现金的业主和担心房价下跌急于抛售的业主

可能有所减少。而在挂牌量大幅提升的背景下，持币观望的业主可能有所增多，买卖双方的价格博弈进一步加强。

从全国二手房出售挂牌指数来看，2023 年 4 月全国城市二手房挂牌量指数当月环比增速为-11.3%，前值为 4.3%。2023 年 4 月全国城市二手房挂牌价指数当月环比增速为-0.3%，前值为 0.0%。

从户型来看，4 月份 144 平方米以上的大户型挂牌量的环比降幅最大，90-144 平米的改善型户型挂牌量的环比降幅最小。

从分户型的全国二手房出售挂牌量指数来看，2023 年 4 月 90 平米及以下户型、90-144 平米户型、144 平米以上户型的二手房出售挂牌量环比增速分别为-11.4%、-10.8%、-12.3%，前值分别为 1.7%、6.6%、9.2%。

从城市能级来看，4 月份三四线挂牌量的降幅低于一二线城市。一二线城市市场供需结构更好，房价下行压力相对更小，在二手房交易持续回暖之下，卖家预期提升会更加明显，买卖双方的价格博弈也更强。

从分城市能级的全国二手房出售挂牌量指数来看，2023 年 4 月一线城市、二线城市、三线城市、四线城市的二手房出售挂牌量环比增速分别为-11.5%、-12.4%、-9.6%、-10.3%，前值分别为-0.9%、2.4%、5.0%、6.6%。

从区域来看，4 月份东部地区二手房挂牌量降幅大于中部和西部地区。

从分区域的全国二手房出售挂牌量指数来看，2023 年 4 月一东部地区、中部地区、西部地区的二手房出售挂牌量环比增速分别为-11.4%、-10.8%、-10.9%，前值分别为 0.7%、5.4%、10.6%。

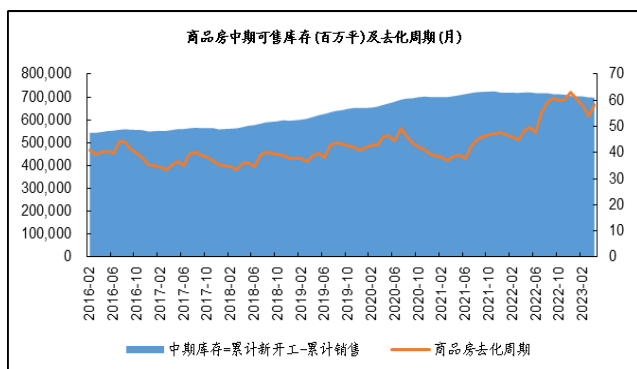
## 5.2 新房中期库存数据汇总

图66：中期库存：累计新开工-累计销售

新房中期库存(累计新开工-累计销售)	2023-04-30	2023-03-31
中期库存=累计新开工-累计销售(百万平)	↓ 6,981.41	6,987.32
中期库存(住宅)=累计新开工-累计销售(百万平)	↓ 2,290.60	2,305.94
商品房销售面积:6个月移动平均(百万平/月)	↓ 120.09	129.82
商品房销售面积:住宅:6个月移动平均(百万平/月)	↓ 103.06	110.80
商品房去化周期(月)	↑ 58.14	53.82
商品房去化周期:住宅(月)	↑ 22.23	20.81

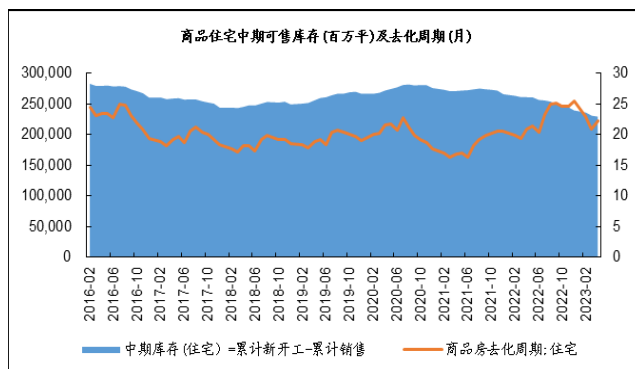
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图67：商品房中期可售库存(百万平)及去化周期(月)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图68：商品住宅中期可售库存(百万平)及去化周期(月)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

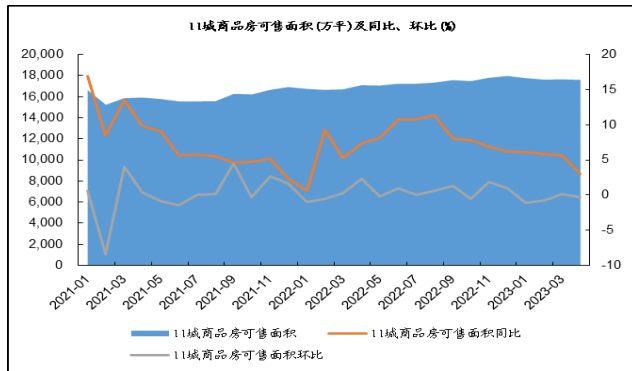
### 5.3 新房短期库存数据汇总

图69：短期库存：可售面积

新房短期库存(可售面积)	2023-04-30	2023-03-31
11城商品房可售面积(万平)	↓ 17,593.24	17,642.95
11城商品房可售面积同比	↓ 3.0%	5.7%
11城商品房可售面积环比	↓ -0.3%	0.2%
11城商品房去化周期(月)	↓ 22.01	22.63
一线城市(4城)商品房可售面积	↑ 8,484.24	8,481.74
一线城市(4城)商品房可售面积同比	↓ 4.7%	9.0%
一线城市(4城)商品房可售面积环比	↓ 0.0%	0.1%
一线城市(4城)商品房去化周期(月)	↓ 21.16	21.66
新房短期库存(现房待售面积)	2023-04-30	2023-03-31
商品房待售面积:同比	↑ 15.7%	15.4%
商品房待售面积:住宅:同比	↓ 15.4%	15.5%
商品房待售面积:环比	↑ -0.4%	-1.2%
商品房待售面积:住宅:环比	↑ -1.3%	-2.6%
商品房去化周期:现房(月)	↑ 28.36	26.97
商品房去化周期:住宅:现房(月)	↑ 19.47	18.83

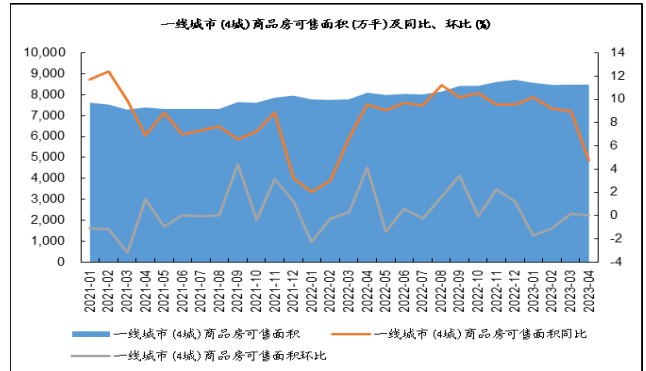
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图70：11城商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)



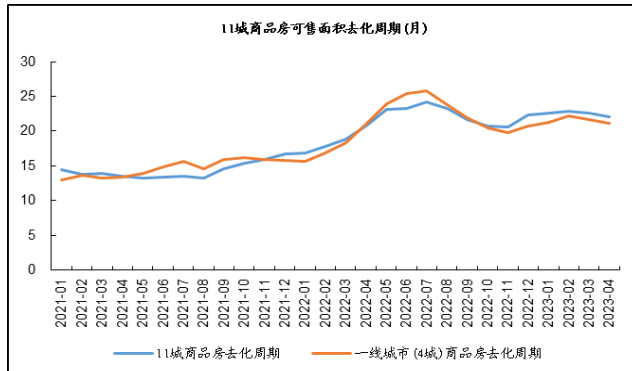
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图71：一线城市(4城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)



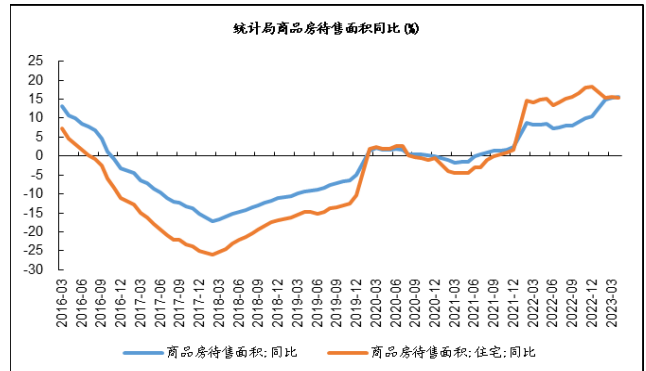
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图72：11城几一线城市商品房可售面积去化周期(月)



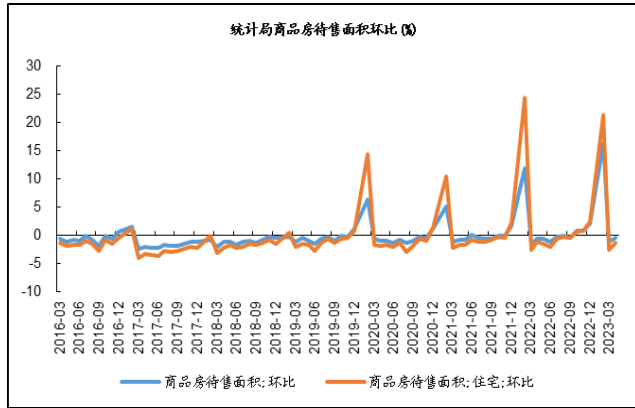
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图73：统计局商品房待售面积同比(%)



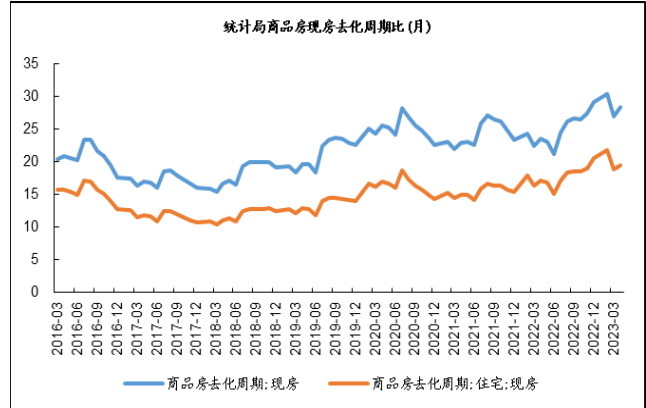
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图74：统计局商品房待售面积环比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图75：统计局商品房现房去化周期比(月)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

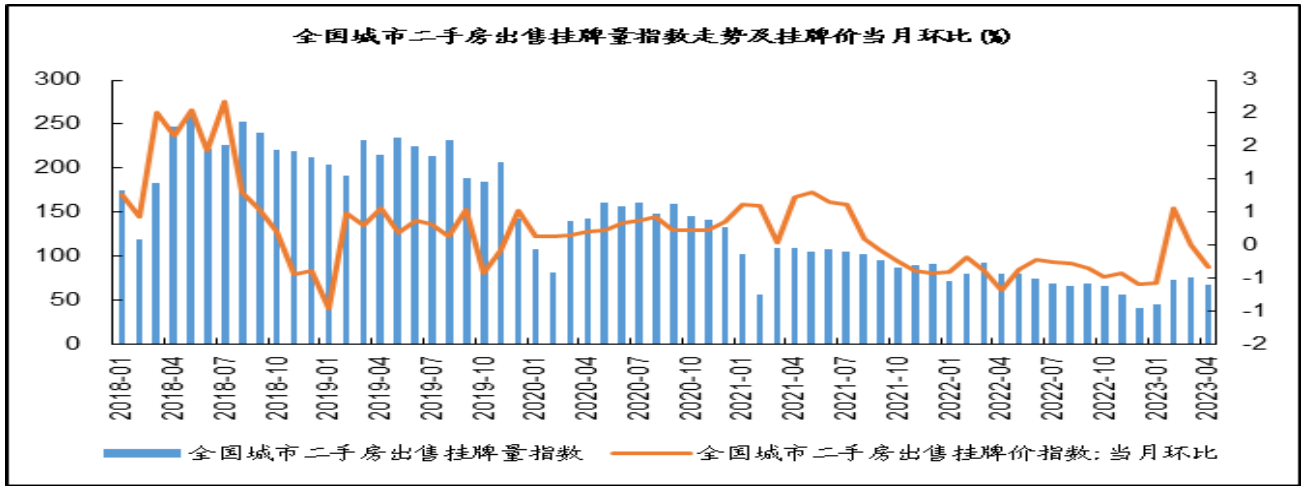
## 5.4 二手房挂牌量数据汇总

图76：二手房挂牌量指数及当月环比

二手房挂牌量指数(全国)	2023-04-30	2023-03-31
全国城市二手房出售挂牌量指数	↓ 67.15	75.66
全国城市二手房出售挂牌量指数:当月环比	↓ -11.3%	4.3%
全国城市二手房出售挂牌价指数:当月环比	↓ -0.3%	0.0%
二手房挂牌量指数(分户型)	2023-04-30	2023-03-31
全国城市二手房出售挂牌量指数:90平方米以下	↓ 64.94	73.32
全国城市二手房出售挂牌量指数:90-144平方米	↓ 86.02	96.44
全国城市二手房出售挂牌量指数:144平方米以上	↓ 37.31	42.56
全国城市二手房出售挂牌量指数:90平方米以下:当月环比	↓ -11.4%	1.7%
全国城市二手房出售挂牌量指数:90-144平方米:当月环比	↓ -10.8%	6.6%
全国城市二手房出售挂牌量指数:144平方米以上:当月环比	↓ -12.3%	9.2%
二手房挂牌量指数(分城市能级)	2023-04-30	2023-03-31
全国城市二手房出售挂牌量指数:一线城市	↓ 36.67	41.42
全国城市二手房出售挂牌量指数:二线城市	↓ 60.53	69.06
全国城市二手房出售挂牌量指数:三线城市	↓ 103.40	114.35
全国城市二手房出售挂牌量指数:四线城市	↓ 152.47	169.94
全国城市二手房出售挂牌量指数:一线城市:当月环比	↓ -11.5%	-0.9%
全国城市二手房出售挂牌量指数:二线城市:当月环比	↓ -12.4%	2.4%
全国城市二手房出售挂牌量指数:三线城市:当月环比	↓ -9.6%	5.0%
全国城市二手房出售挂牌量指数:四线城市:当月环比	↓ -10.3%	6.6%
二手房挂牌量指数(分区域)	2023-04-30	2023-03-31
全国城市二手房出售挂牌量指数:东部地区	↓ 59.89	67.56
全国城市二手房出售挂牌量指数:中部地区	↓ 87.23	97.80
全国城市二手房出售挂牌量指数:西部地区	↓ 101.26	113.70
全国城市二手房出售挂牌量指数:东部地区:当月环比	↓ -11.4%	0.7%
全国城市二手房出售挂牌量指数:中部地区:当月环比	↓ -10.8%	5.4%
全国城市二手房出售挂牌量指数:西部地区:当月环比	↓ -10.9%	10.6%

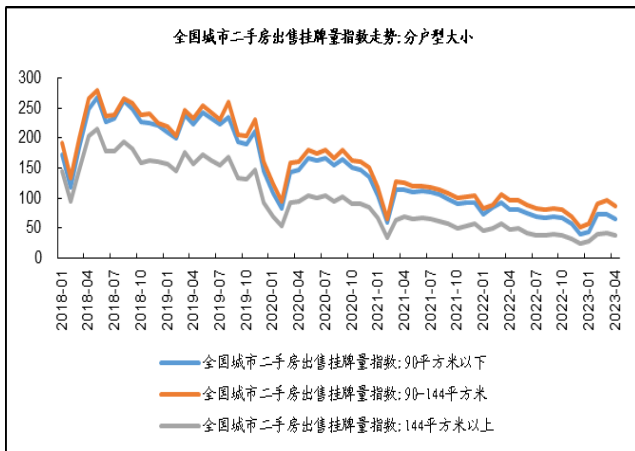
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图77：全国城市二手房出售挂牌量指数走势及挂牌价当月环比(%)



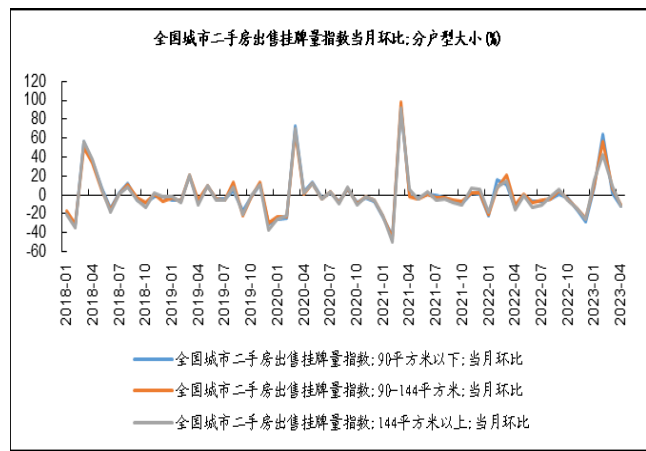
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图78：全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分户型大小



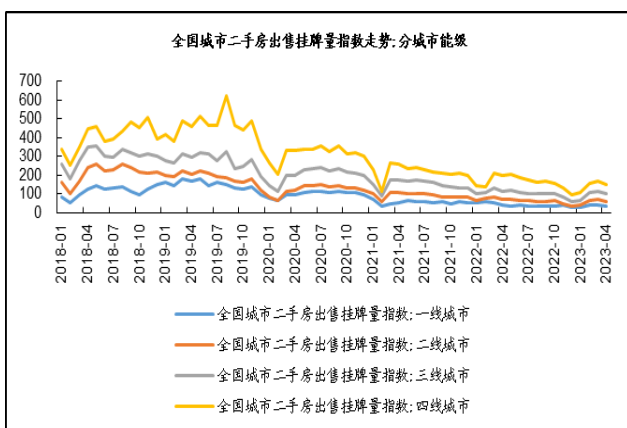
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图79：一线城市(4城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)



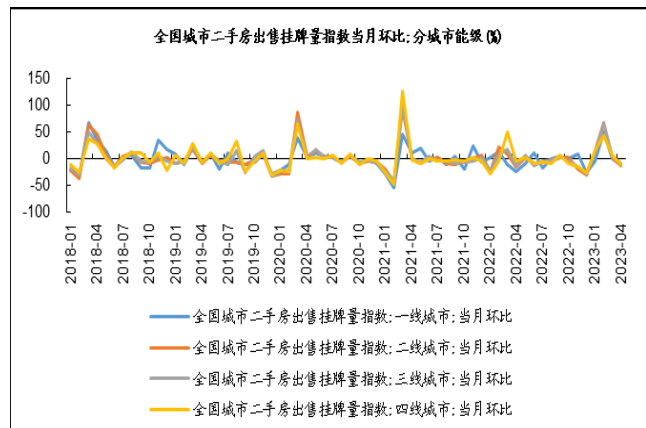
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图80：全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分能级



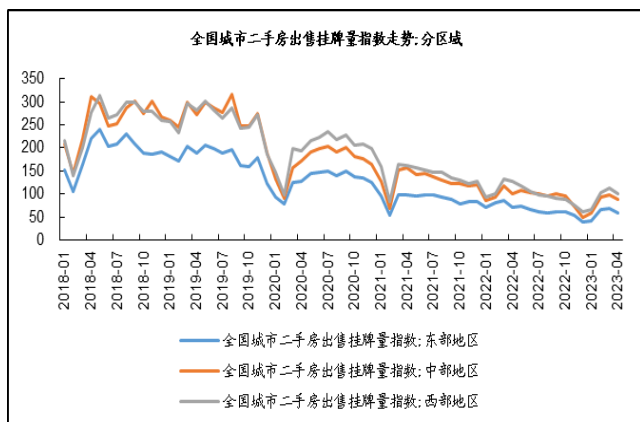
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图81：全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比:分能级(%)



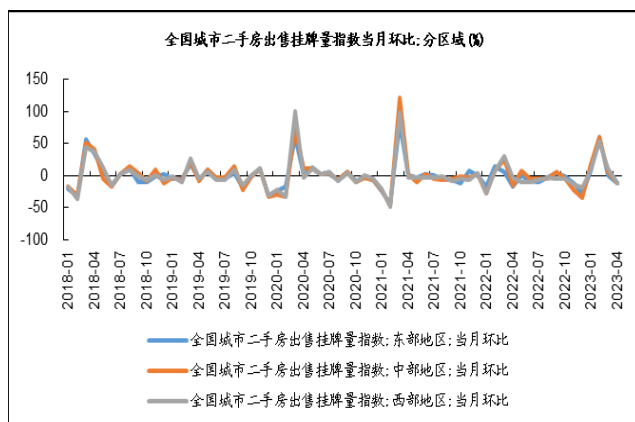
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图82：全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分区域



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图83：全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比:分区域(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 6. 新开工与竣工

### 6.1 新开工与竣工概述：新开工持续下滑，竣工进一步改善

从新开工与竣工来看，4月份新开工持续下滑，竣工进一步改善。我们认为，随着“保交楼”的落地和前些年销售的楼盘的进入交房周期，竣工情况的改善有望持续。但土地市场的弱势和销售恢复程度的不确定性将会持续制约新开工和投资的恢复速度。房企特别是民营房企投资信心与投资能力的恢复，也需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。

从施工数据来看，2023年1-4月房地产开发企业房屋施工面积771,271万平；同比增速为-5.6%，前值为-5.2%；其中，住宅施工面积同比增速为-5.9%，前值为-5.4%。

从新开工数据来看，2023年1-4月房屋累计新开工面积31,220万平；同比增速为-21.4%，前值为-19.2%。2023年4月房屋新开工面积7,099万平；同比增速为-28.3%，前值为-29.0%。其中，4月住宅新开工面积同比增速为-29.2%，前值为-27.0%；办公楼新开工面积同比增速为8.9%，前值为-50.5%；商业营业用房新开工面积同比增速为-12.3%，前值为-35.0%。

从竣工数据来看，2023年1-4月房屋累计竣工面积23,678万平；同比增速为18.8%，前值为14.7%。2023年4月房屋竣工面积4,256万平；同比增速为37.2%，前值为32.0%。其中，4月住宅竣工面积同比增速为28.3%，前值为35.4%；办公楼竣工面积同比增速为134.6%，前值为33.0%；商业营业用房竣工面积同比增速为14.9%，前值为4.5%。

从停工来看，4月份年内累计净停工面积同比增速下降，停工面积与施工面积之比也在继续下降，表明“保交楼”之下，复工状况持续好转。

从净停工数据来看，2023年1-4月累计净停工面积141,270万平，同比增速为-20.0%，前值为-20.3%。2023年1-4月累计净停工面积与施工面积之比为18.3%，去年同期为21.6%。



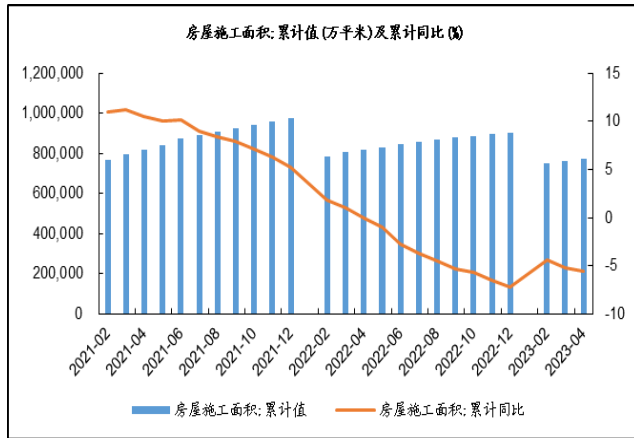
## 6.2 施工面积数据汇总

图84：施工面积

施工面积(全国)	2023-04-30	2023-03-31
施工面积:累计值(万平方米)	771,271.07	764,577.16
施工面积:累计同比	↓ -5.6%	-5.2%
施工面积:住宅:累计同比	↓ -5.9%	-5.4%
施工面积:办公楼:累计同比	↓ -4.5%	-4.1%
施工面积:商业营业用房:累计同比	↓ -8.5%	-8.2%

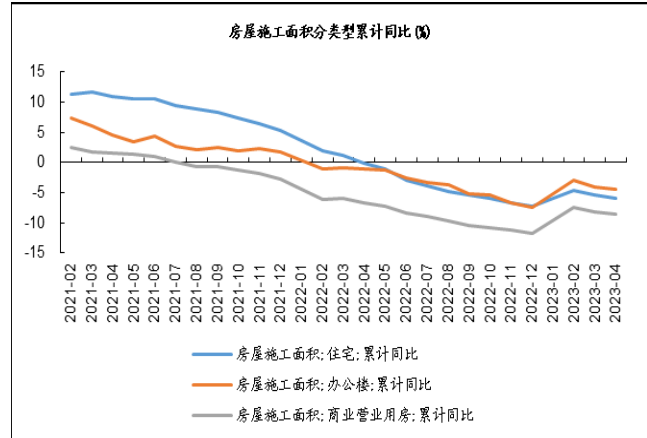
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图85：房屋施工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图86：房屋施工面积分类型累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

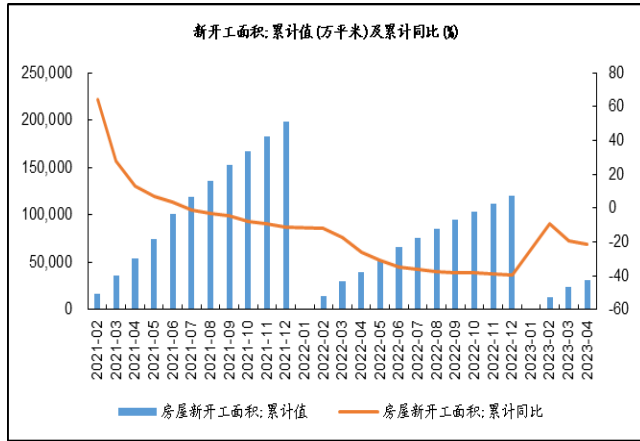
## 6.3 新开工面积数据汇总

图87：新开工面积

新开工面积(全国)	2023-04-30	2023-03-31
新开工面积:累计值(万平方米)	31,219.95	24,121.15
新开工面积:累计同比	↓ -21.4%	-19.2%
新开工面积:单月值(万平方米)	↓ 7,098.80	10,553.91
新开工面积:单月同比	↑ -28.3%	-29.0%
新开工面积:住宅:单月同比	↓ -29.2%	-27.0%
新开工面积:办公楼:单月同比	↑ 8.9%	-50.5%
新开工面积:商业营业用房:单月同比	↑ -12.3%	-35.0%

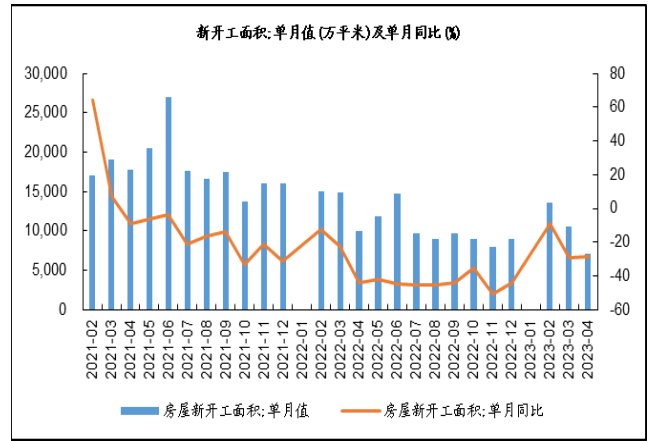
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图88：新开工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



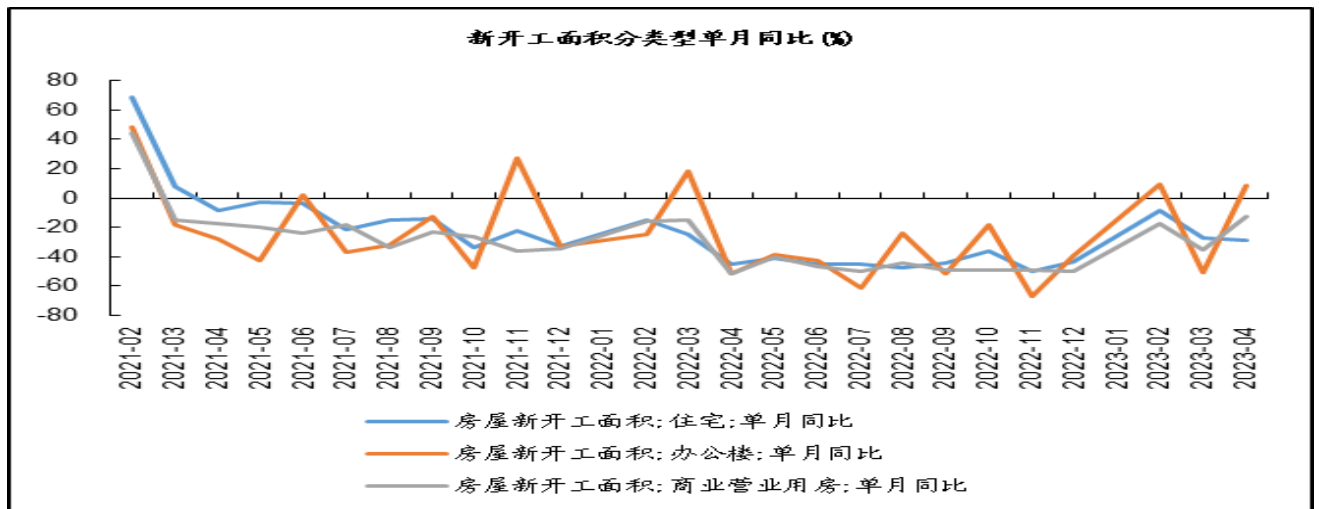
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图89：新开工面积:单月值(万平方米)及单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图90：新开工面积分类型单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

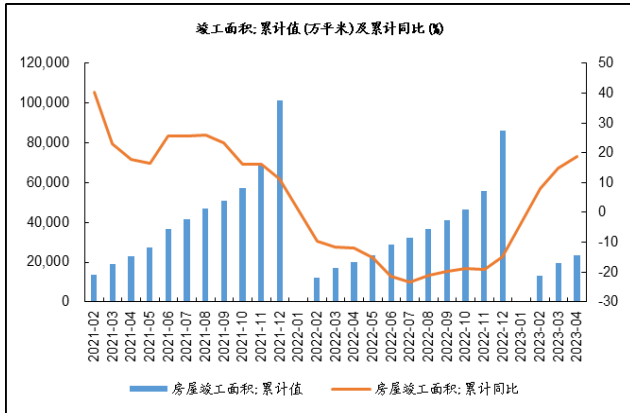
## 6.4 竣工面积数据汇总

图91：竣工面积

竣工面积(全国)	2023-04-30	2023-03-31
竣工面积:累计值(万平方米)	23,677.73	19,422.12
竣工面积:累计同比	↑ 18.8%	14.7%
竣工面积:单月值(万平方米)	↓ 4,255.61	6,244.35
竣工面积:单月同比	↑ 37.2%	32.0%
竣工面积:住宅:单月同比	↓ 28.3%	35.4%
竣工面积:办公楼:单月同比	↑ 134.6%	33.0%
竣工面积:商业营业用房:单月同比	↑ 14.9%	4.5%

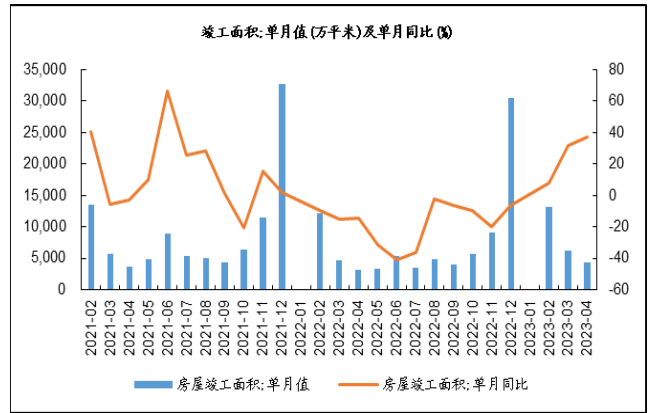
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图92：竣工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



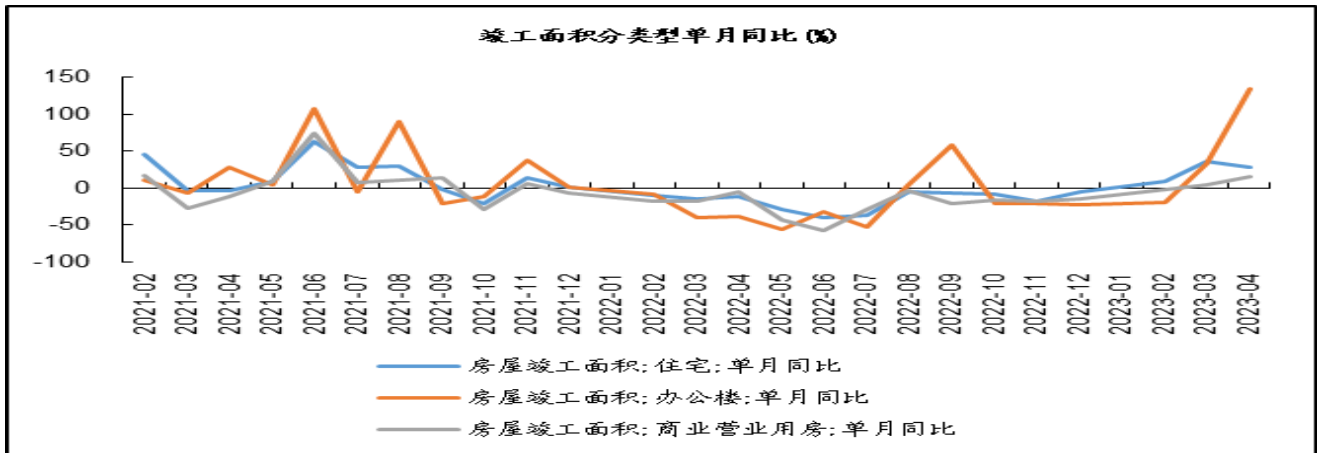
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图93：竣工面积:单月值(万平方米)及单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图94：竣工面积分类类型单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

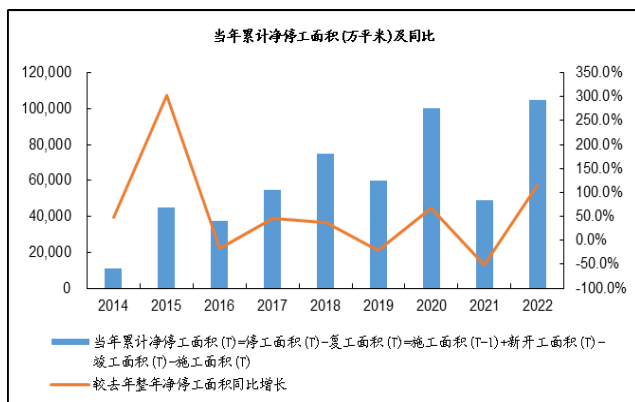
## 6.5 净停工面积数据汇总

图95：净停工面积

净停工面积(全年累计)	2022年	2021年
当年累计净停工面积(万平方米)	↑ 104,752.10	48,855.79
较去年整年净停工面积同比增长	↑ 114.4%	-51.3%
年累计净停工面积占比：年累计净停工面积/房屋施工面积年末值	11.6%	5.0%
净停工面积(月末累计)	2023-04-30	2023-03-31
年内累计净停工面积(万平方米)	↓ 141,270.41	145,121.12
较去年同期年内累计净停工面积同比增长	↑ -20.0%	-20.3%
月累计净停工面积占比：年内月累计净停工面积/房屋施工面积月末值(12月移动平均值)	↓ 17.7%	18.0%
净停工面积(月末累计)	2023-04-30	2022-04-30
月累计净停工面积占比：年内月累计净停工面积/房屋施工面积月末值	↓ 18.3%	21.6%

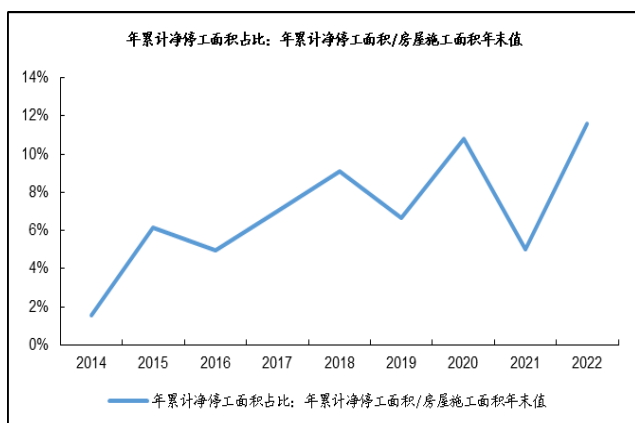
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图96：当年累计净停工面积(万平米)及同比



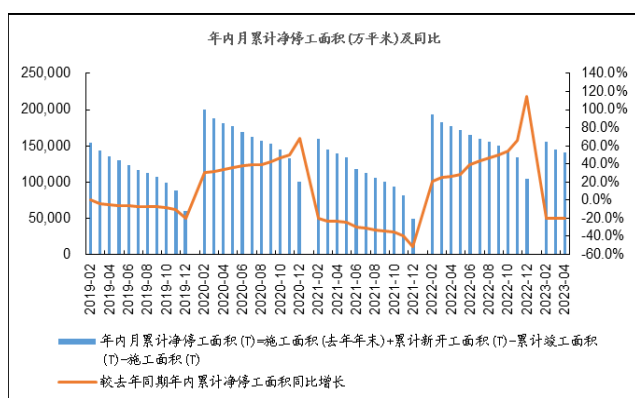
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图98：年累计净停工面积占比：年累计净停工面积/房屋施工面积年末值



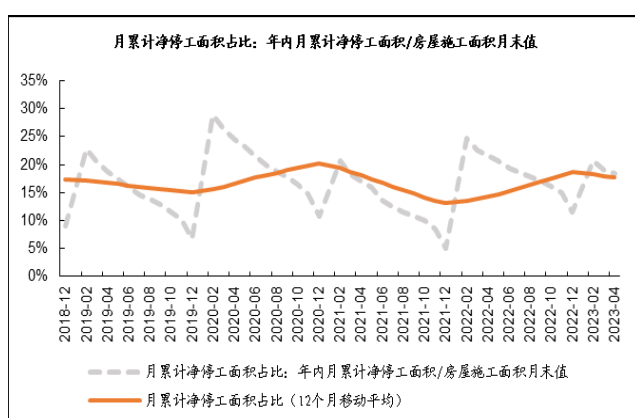
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图97：年内月累计净停工面积(万平米)及同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图99：月累计净停工面积占比：年内月累计净停工面积/房屋施工面积月末值



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 7. 开发投资

### 7.1 开发投资概述：新开工持续下滑与大量竣工交付之下，建安投资大幅下滑

从开发投资整体来看，建安投资大幅下滑导致4月份开发投资降幅大幅扩大。我们认为，一方面新开工的持续下滑拖累了建安投资的增速，另一方面随着大量楼盘的进入交房周期，竣工交房大幅提升之下，存量项目的施工强度也在下降。

从全国的开发投资累计值来看，2023年1-4月开发投资累计金额同比增速为-6.2%、前值为-5.8%。从全国的开发投资单月值来看，2023年4月开发投资金额同比增速为-16.2%、前值为-7.2%；其中，建筑工程同比增速为-22.7%、前值为-9.0%；安装工程同比增速为-18.2%、前值为-5.8%；设备、工器具购置同比增速为-20.3%、前值为-17.8%；土地购置费同比增速为-5.2%，前值为-5.4%。

从类型和户型来看，4月份住宅投资降幅大幅扩大。144平方米以下的刚需和改善型住宅投资降幅较为显著。

从分类型的开发投资单月值来看，2023 年 1-4 月住宅、办公楼、商业营业用房的开发投资金额同比增速分别为-16.7%、-5.9%、-27.7%，前值分别为-5.0%、-17.7%、-18.9%。从分户型的开发投资单月值来看，2023 年 4 月 90 平方米及以下户型、90-144 平方米户型、144 平方米以上户型的开发投资金额同比增速分别为-15.2%、-20.4%、-0.6%，前值分别为-4.1%、-5.4%、-4.0%。

从区域来看，4 月份东部地区的开发投资更为稳定，其余地区的开发投资均大幅下滑。

从分区域的开发投资单月值来看，2023 年 1-4 月东部、中部、西部和东北地区的开发投资金额同比增速分别为-2.0%、-30.8%、-34.8%、-15.8%，前值分别为-3.1%、-6.6%、-18.7%、2.5%。其中，住宅的开发投资金额同比增速分别为-25%、-30.3%、-35.0%、-12.6%，前值分别为-0.5%、-4.3%、-16.8%、3.1%。

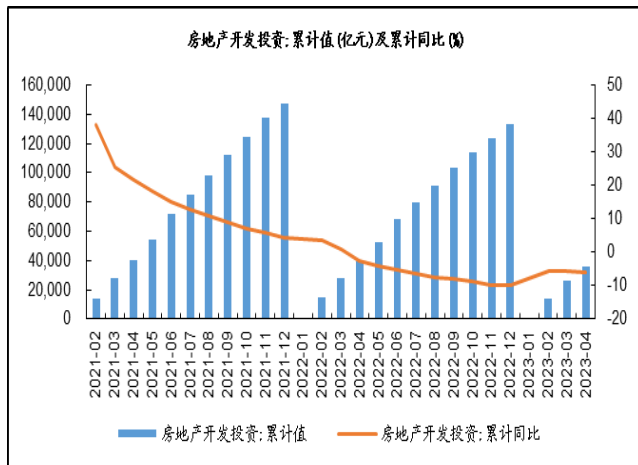
## 7.2 开发投资：全国数据汇总

图100：全国：开发投资

开发投资(全国)	2023-04-30	2023-03-31
开发投资:累计值(亿元)	35,514.21	25,973.72
开发投资:累计同比	↓ -6.2%	-5.8%
施工强度	2023-04-30	2023-03-31
施工强度:建安投资/施工面积:累计值(元/平方米)	↑ 281.36	214.39
施工强度:建安投资/施工面积:累计同比	↓ -8.9%	-6.2%

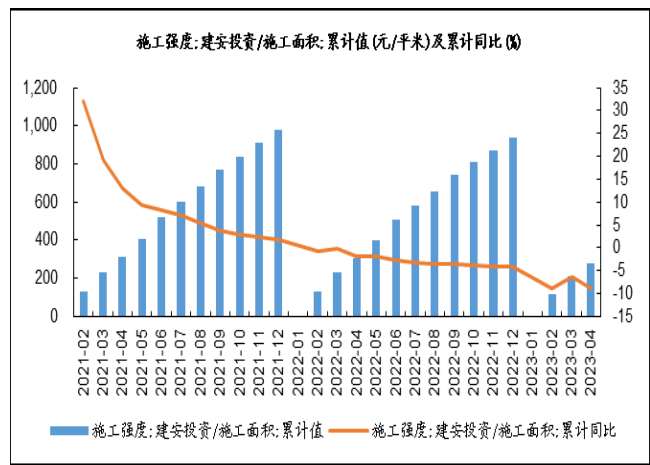
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图101：房地产开发投资:累计值(亿元)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图102：施工强度:建安投资/施工面积:累计值(元/平方米)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

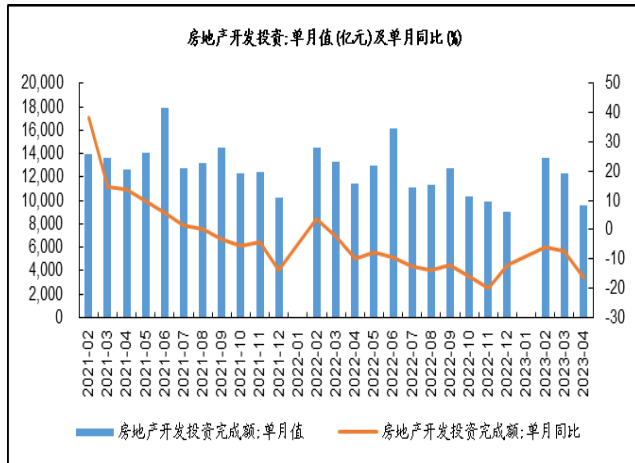
### 7.3 开发投资：分项目数据汇总

图103：分项目：开发投资

开发投资(分项目)	2023-04-30	2023-03-31
开发投资:单月值(亿元)	↓ 9,540.49	12,304.48
开发投资:单月同比	↓ -16.2%	-7.2%
开发投资:建筑工程:单月同比	↓ -22.7%	-9.0%
开发投资:安装工程:单月同比	↓ -18.2%	-5.8%
开发投资:设备、工器具购置:单月同比	↓ -20.3%	-17.8%
开发投资:其他费用:单月同比	↓ -6.9%	-4.6%
开发投资:其他费用:土地购置费:单月同比	↑ -5.2%	-5.4%
开发投资:建安投资(建筑+安装+设备):单月同比	↓ -22.4%	-9.0%

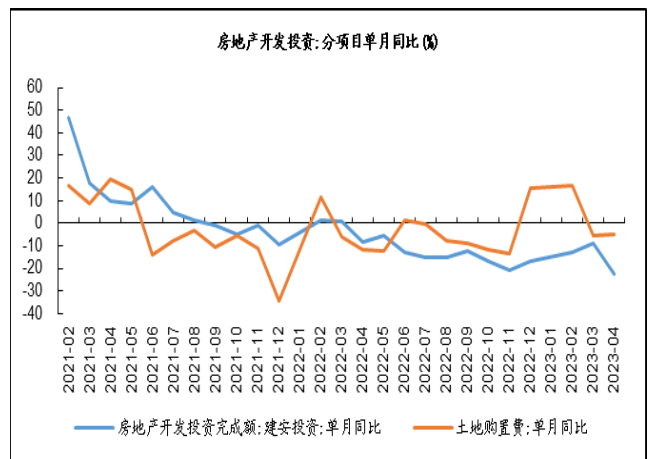
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图104：房地产开发投资:单月值(亿元)及单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图105：房地产开发投资:分项目单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

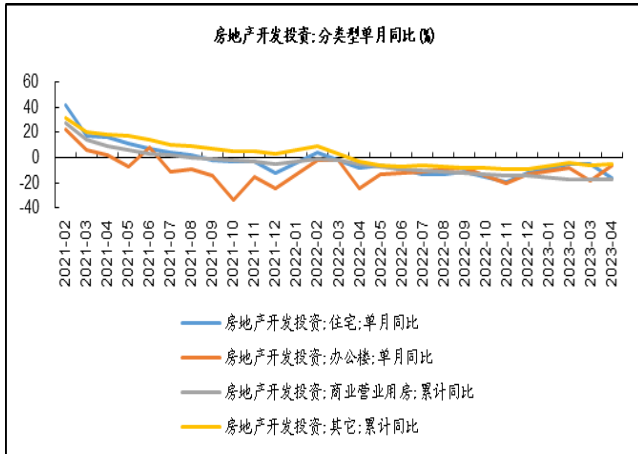
### 7.4 开发投资：分类型数据汇总

图106：分类型：开发投资

开发投资(分类型)	2023-04-30	2023-03-31
开发投资:住宅:单月同比	↓ -16.7%	-5.0%
开发投资:办公楼:单月同比	↑ -5.9%	-17.7%
开发投资:商业营业用房:单月同比	↓ -27.7%	-18.9%
开发投资:其它:单月同比	↑ -8.5%	-9.9%
开发投资(分户型)	2023-04-30	2023-03-31
开发投资:住宅:90平方米及以下:单月同比	↓ -15.2%	-4.1%
开发投资:住宅:90-144平方米:单月同比	↓ -20.4%	-5.4%
开发投资:住宅:144平方米以上:单月同比	↑ -0.6%	-4.0%

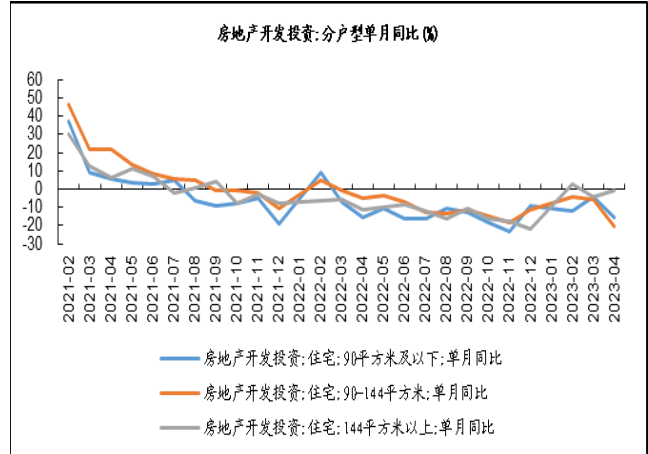
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图107：房地产开发投资:分类型单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图108：房地产开发投资:分户型单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

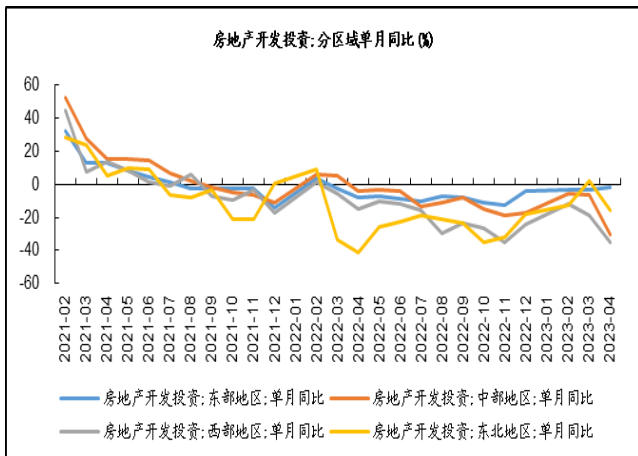
## 7.5 开发投资：分区域数据汇总

图109：分区域：开发投资

开发投资(分区域)	2023-04-30	2023-03-31
开发投资:东部地区:单月同比	↑ -2.0%	-3.1%
开发投资:中部地区:单月同比	↓ -30.8%	-6.6%
开发投资:西部地区:单月同比	↓ -34.8%	-18.7%
开发投资:东北地区:单月同比	↓ -15.8%	2.5%
开发投资:住宅:东部地区:单月同比	↓ -2.5%	-0.5%
开发投资:住宅:中部地区:单月同比	↓ -30.3%	-4.3%
开发投资:住宅:西部地区:单月同比	↓ -35.0%	-16.8%
开发投资:住宅:东北地区:单月同比	↓ -12.6%	3.1%

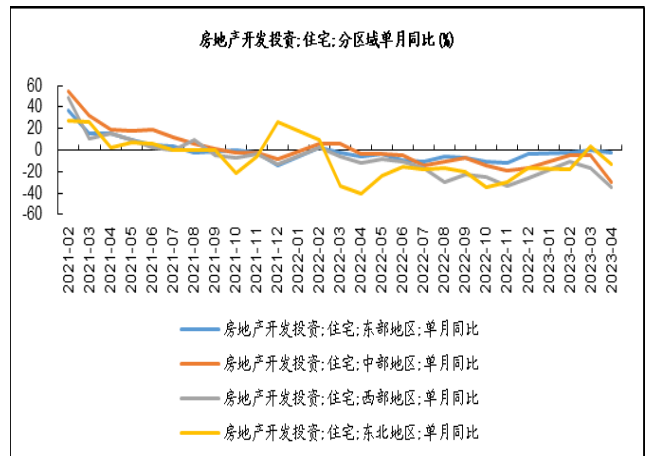
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图110：房地产开发投资:分区域单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图111：房地产开发投资:住宅:分区域单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 8. 土地市场

### 8.1 土地市场概述：土地成交面积同比降幅增大，住宅土地成交均价进一步提升

从土地成交面积来看，4月全国土地成交面积同比降幅较上月大幅扩大，住宅用地成交面积降幅大于商业办公用地。

从建设用地成交面积累计值来看，2023年1-4月全国住宅建设用地累计成交面积同比增速为-33.6%，前值为-28.3%；全国商业办公建设用地累计成交面积同比增速为-18.6%，前值为-16.6%。从建设用地成交面积单月来看，2023年4月全国住宅建设用地成交面积同比增速为-45.2%，前值为-16.7%；全国商业办公建设用地成交面积同比增速为-23.9%，前值为-11.0%。其中，2023年4月35个大中城市住宅建设用地成交面积同比增速为-48.2%，前值为12.7%；35个大中城市商业办公建设用地成交面积同比增速为-19.4%，前值为101.9%。

从供需比来看，4月份住宅用地市场供需比显著上升。整体而言，土地市场需求依然较弱。

从建设用地供给与成交面积单月值计算的供需比来看，2023年4月全国住宅建设用地供需比为1.66，前值为1.36；全国商业办公建设用地供需比为1.34，前值为1.51。其中，2023年4月35个大中城市住宅建设用地供需比为1.47，前值为1.17；35个大中城市商业办公建设用地供需比为1.10，前值为1.28。从建设用地供给与成交面积6个月滚动求和计算的供需比来看，截至2023年4月，最近6个月全国住宅建设用地累计供需比为1.29，前值为1.31；最近6个月全国商业办公建设用地累计供需比为1.29，前值为1.31。其中，最近6个月35个大中城市住宅建设用地累计供需比为1.26，前值为1.26；最近6个月35个大中城市商业办公建设用地累计供需比为1.13，前值为1.11。

从成交出让金来看，4月份住宅用地成交出让金同比降幅扩大，大中城市商办用地成交出让金同比降幅明显收窄。

从建设用地成交土地出让金累计值来看，2023年1-4月全国住宅建设用地累计成交土地出让金同比增速为-22.9%，前值为-11.7%；全国商业办公建设用地累计成交土地出让金同比增速为-26.2%，前值为-24.4%。从建设用地成交土地出让金单月来看，2023年4月全国住宅建设用地成交土地出让金同比增速为-37.6%，前值为2.4%；全国商业办公建设用地成交土地出让金同比增速为-31.6%，前值为-33.7%。其中，2023年4月35个大中城市住宅建设用地成交土地出让金同比增速为-35.5%，前值为11.1%；35个大中城市商业办公建设用地成交土地出让金同比增速为-27.7%，前值为-44.2%。

从土地成交均价来看，4月份大中城市住宅用地出让金占比进一步提升，住宅用地成交均价继续上行，土地成交进一步向均价更高的高能级区域集中。商办用地成交均价降幅也大幅收窄。

从建设用地累计成交均价来看，2023年1-4月全国住宅建设用地累计成交均价为8,046元/平，前值为7,053元/平，同比增速为16.1%，前值为23.1%。全国商业办公建设用地累计成交均价为2,678元/平，前值为2,789元/平，同比增速为-9.3%，前值为-9.4%。从建设用地单月成交均价来看，2023年4月全国住宅建设用地成交均价同比增速为13.8%，前值为25.2%。全国商业办公建设用地成交均价同比增速为-10.2%，前值为-25.5%。其中，2023年4月35个大中城市住宅建设用地成交均价同比增速为24.7%，前值为1.5%；35个大中城市商业办公建设用地成交均价同比增速为-10.3%，前值为-72.4%。

从溢价率来看，4月份住宅用地和商办用地成交溢价率均有所上升。



从单月成交土地平均溢价率来看,2023年4月全国住宅建设用地成交土地平均溢价率为7.4%,前值为7.3%;商业办公建设用地成交土地平均溢价率为4.4%,前值为2.8%。其中,2023年4月35个大中城市住宅建设用地成交土地平均溢价率为7.9%,前值为7.3%;35个大中城市商业办公建设用地成交土地平均溢价率为0.7%,前值为1.7%。

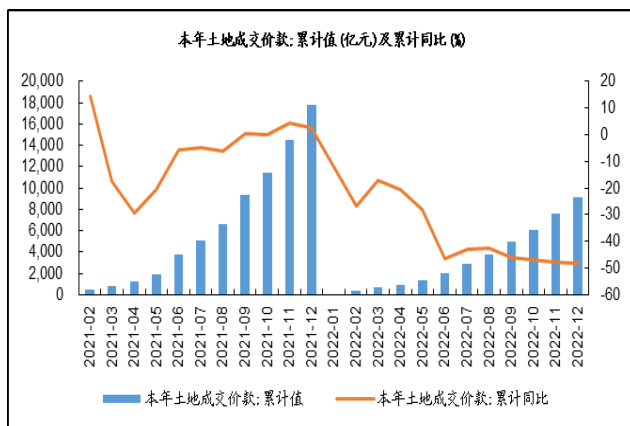
## 8.2 房地产开发企业：土地购置数据汇总

图112：房地产开发企业：土地成交

土地成交(房地产开发企业)	2022-12-31	2022-11-30
本年土地成交价款:累计值(亿元)	9,165.97	7,590.69
本年土地成交价款:累计同比	↓ -48.4%	-47.7%
本年购置土地面积:累计值(万平方米)	10,052.07	8,455.16
本年购置土地面积:累计同比	↑ -53.4%	-53.8%
土地出让均价:累计值(元/平方米)	↑ 9,118.49	8,977.58
土地出让均价:累计同比	↓ 10.9%	13.1%
本年土地成交价款:单月值(亿元)	↑ 1,575.28	1,529.92
本年土地成交价款:单月同比	↓ -51.3%	-50.8%
本年购置土地面积:单月值(万平方米)	↑ 1,596.91	1,022.91
本年购置土地面积:单月同比	↑ -51.6%	-58.5%
土地出让均价:单月值(元/平方米)	↓ 9,864.58	14,956.51
土地出让均价:单月同比	↓ 0.6%	18.5%
土地出让均价:单月环比	↓ -34.0%	41.9%
出让地价(12个月移动平均)/销售房价(单月值)	↓ 87.1%	89.7%

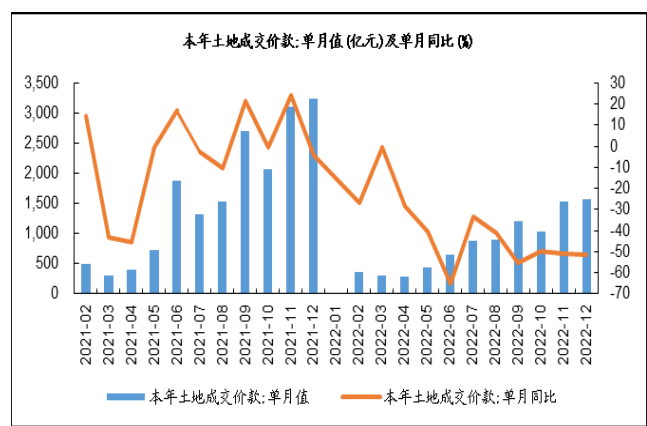
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图113：本年土地成交价款:累计值(亿元)及累计同比(%)



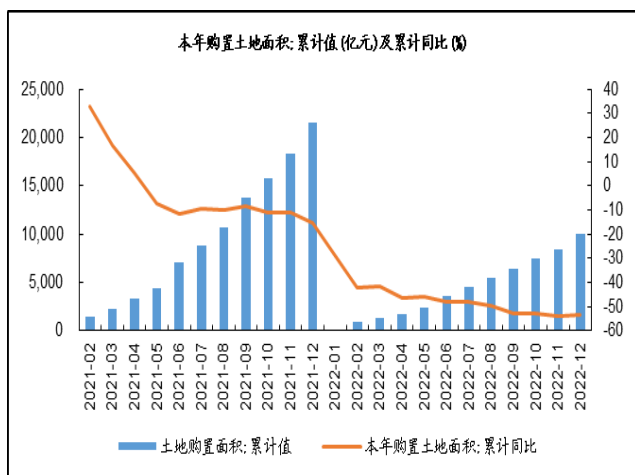
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图114：本年土地成交价款:单月值(亿元)及单月同比(%)



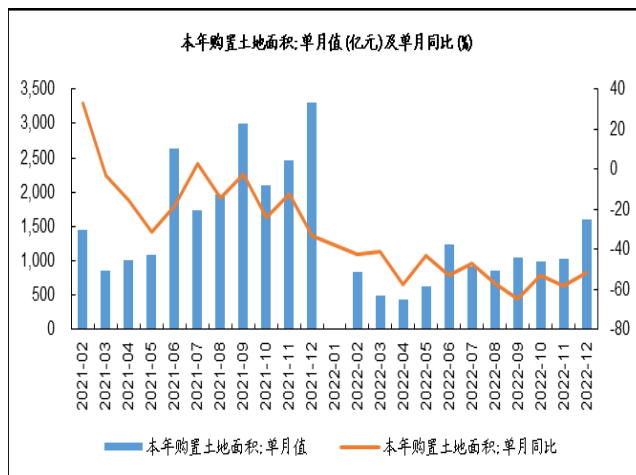
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图115：本年购置土地面积:累计值(亿元)及累计同比(%)



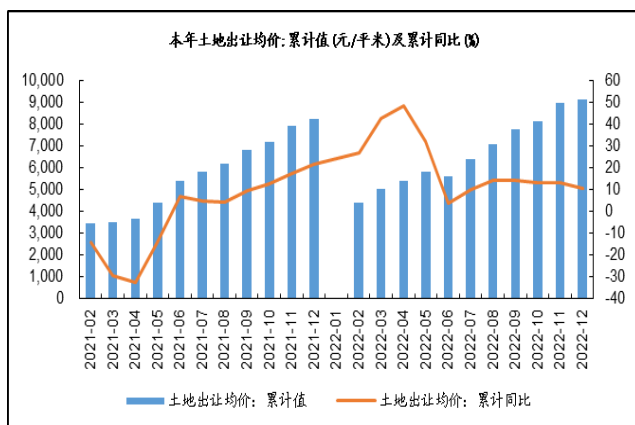
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图116：本年购置土地面积:单月值(亿元)及单月同比(%)



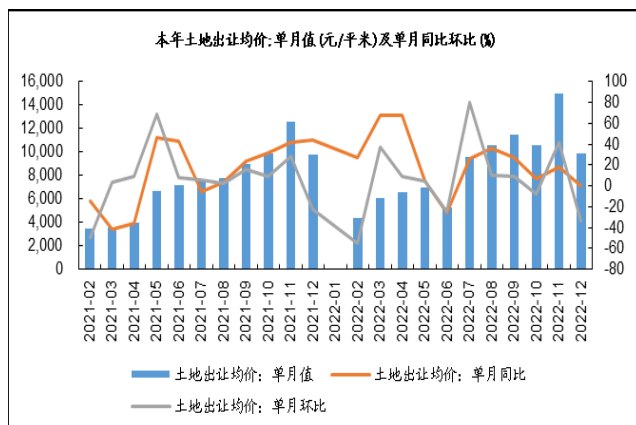
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图117：本年土地出让均价:累计值(元/平米)及累计同比(%)



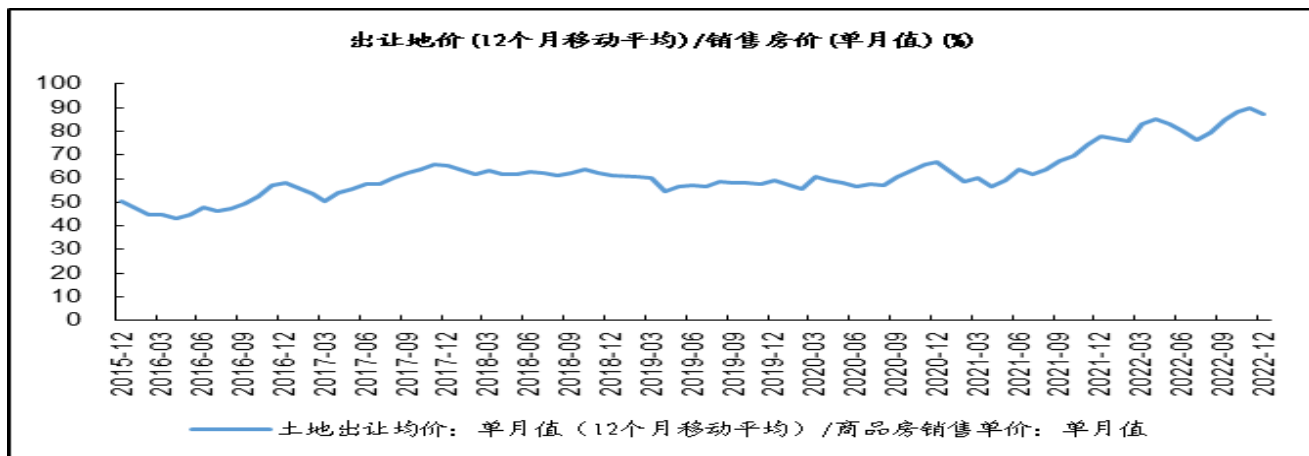
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图118：本年土地出让均价:单月值(元/平米)及单月同比环比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图119：出让地价(12个月移动平均)/销售房价(单月值)(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

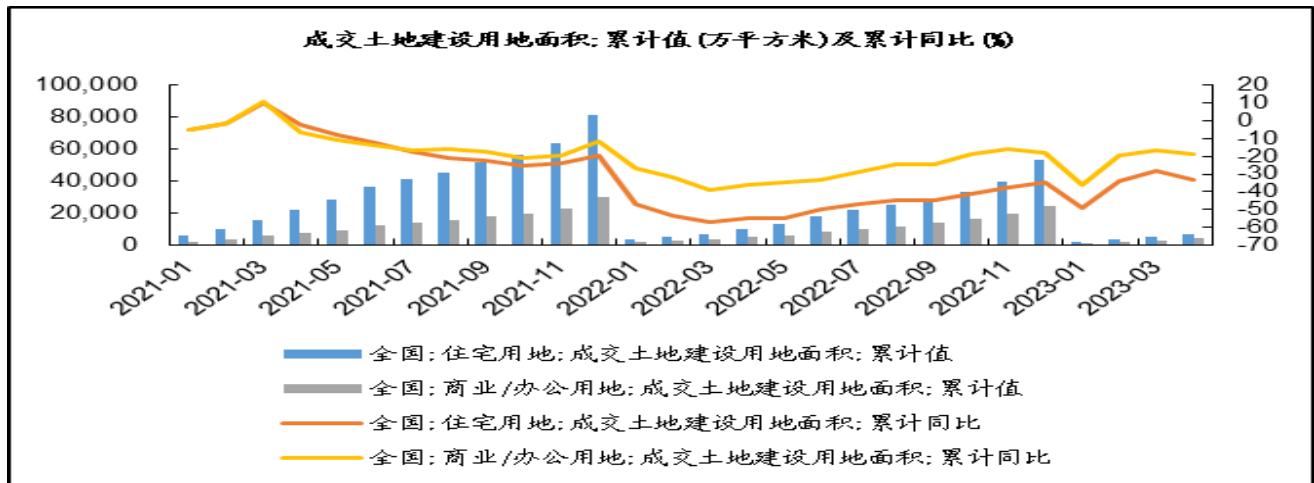
### 8.3 建设用地：成交面积数据汇总

图120：建设用地：成交面积

建设用地(成交面积)	2023-04-30	2023-03-31
住宅用地:全国:成交土地建设用地面积:累计值(万平方米)	6,606.67	4,901.71
住宅用地:全国:成交土地建设用地面积:累计同比	↓ -33.6%	-28.3%
住宅用地:全国:成交土地建设用地面积:当月同比	↓ -45.2%	-16.7%
住宅用地:35个大中城市:成交土地建设用地面积:当月同比	↓ -48.2%	12.7%
商业/办公用地:全国:成交土地建设用地面积:累计值(万平方米)	3,878.16	2,872.91
商业/办公用地:全国:成交土地建设用地面积:累计同比	↓ -18.6%	-16.6%
商业/办公用地:全国:成交土地建设用地面积:当月同比	↓ -23.9%	-11.0%
商业/办公用地:35个大中城市:成交土地建设用地面积:当月同比	↓ -19.4%	101.9%

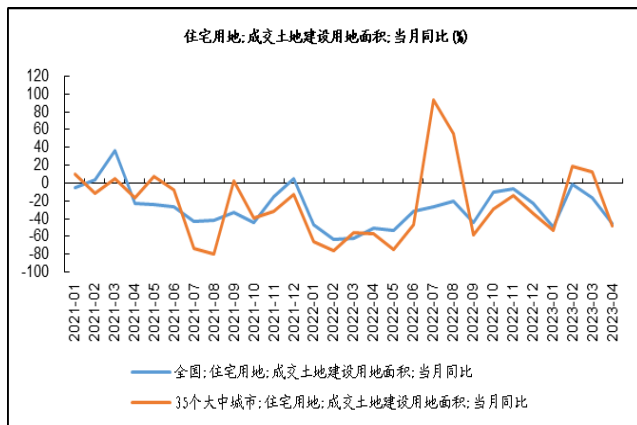
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图121：成交土地建设用地面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



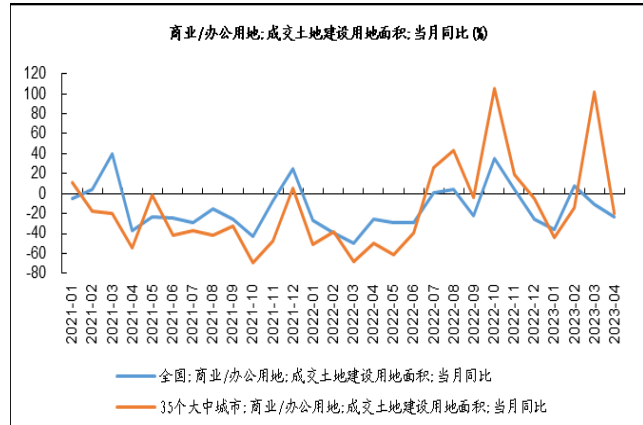
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图122：住宅用地:成交土地建设用地面积:当月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图123：商业/办公用地:成交土地建设用地面积:当月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

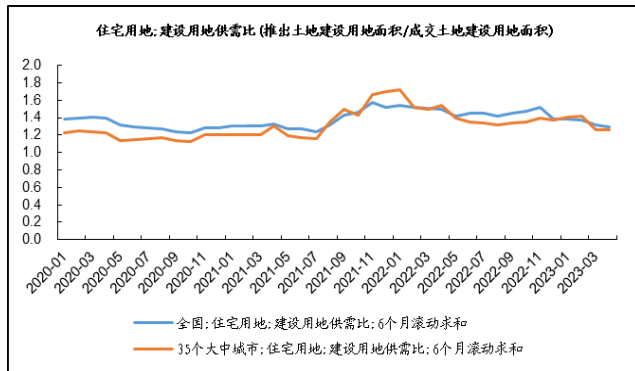
## 8.4 建设用地：供需比数据汇总

图124：建设用地：供需比

建设用地(供需比)	2023-04-30	2023-03-31
住宅用地:全国:建设用地供需比:当月值	↑ 1.66	1.36
住宅用地:35个大中城市:建设用地供需比:当月值	↑ 1.47	1.17
住宅用地:全国:建设用地供需比:6个月滚动求和	↓ 1.29	1.31
住宅用地:35个大中城市:建设用地供需比:6个月滚动求和	↓ 1.26	1.26
商业/办公用地:全国:建设用地供需比:当月值	↓ 1.34	1.51
商业/办公用地:35个大中城市:建设用地供需比:当月值	↓ 1.10	1.28
商业/办公用地:全国:建设用地供需比:6个月滚动求和	↓ 1.29	1.31
商业/办公用地:35个大中城市:建设用地供需比:6个月滚动求和	↑ 1.13	1.11

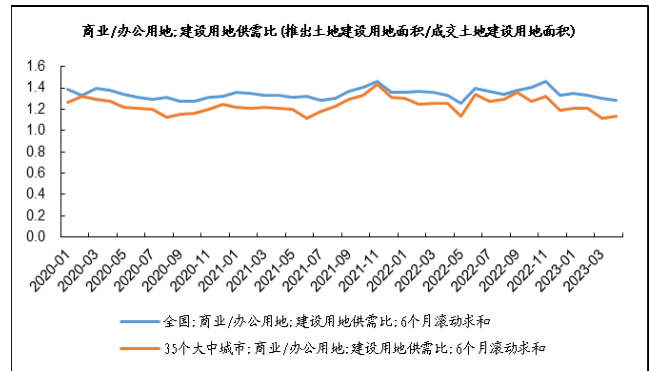
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图125：住宅用地:建设用地供需比(推出土地建设用地面积/成交土地建设用地面积)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图126：商业/办公用地:建设用地供需比(推出土地建设用地面积/成交土地建设用地面积)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

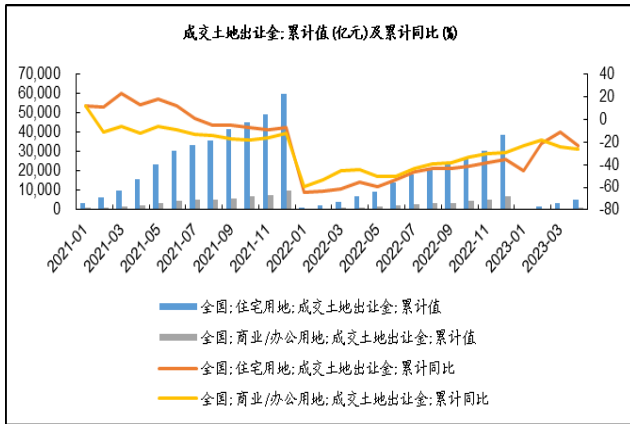
## 8.5 建设用地：成交出让金数据汇总

图127：建设用地：成交出让金

建设用地(成交出让金)	2023-04-30	2023-03-31
住宅用地:全国:成交土地出让金:累计值(亿元)	5,315.55	3,457.01
住宅用地:全国:成交土地出让金:累计同比	↓ -22.9%	-11.7%
住宅用地:全国:成交土地出让金:当月同比	↓ -37.6%	2.4%
住宅用地:35个大中城市:成交土地出让金:当月同比	↓ -35.5%	11.1%
商业/办公用地:全国:成交土地出让金:累计值(亿元)	1,038.38	801.20
商业/办公用地:全国:成交土地出让金:累计同比	↓ -26.2%	-24.4%
商业/办公用地:全国:成交土地出让金:当月同比	↑ -31.6%	-33.7%
商业/办公用地:35个大中城市:成交土地出让金:当月同比	↑ -27.7%	-44.2%
全国:成交土地出让金:住宅用地:累计占比	↑ 66.7%	62.7%
全国:成交土地出让金:商业/办公用地:累计占比	↓ 13.0%	14.5%
住宅用地:成交土地出让金:35个大中城市:累计占比	↑ 56.4%	49.4%
商业/办公用地:成交土地出让金:35个大中城市:累计占比	↓ 42.0%	43.0%

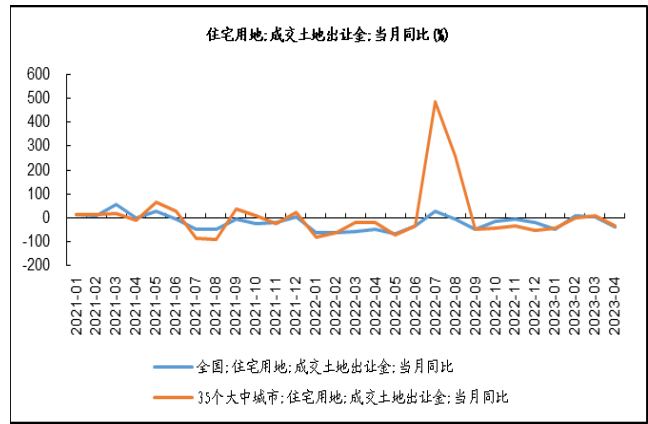
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图128：成交土地出让金:累计值(亿元)及累计同比(%)



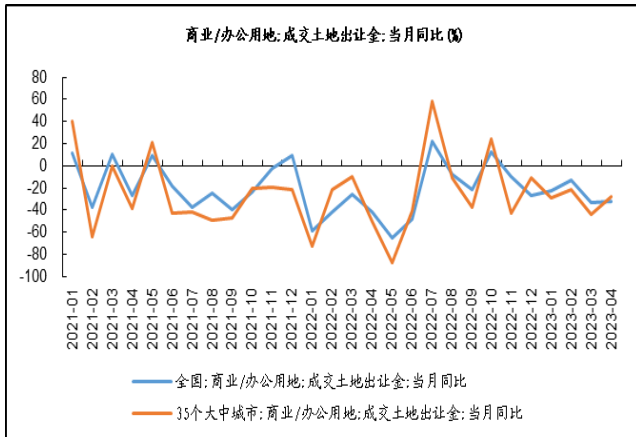
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图129：住宅用地:成交土地出让金:当月同比(%)



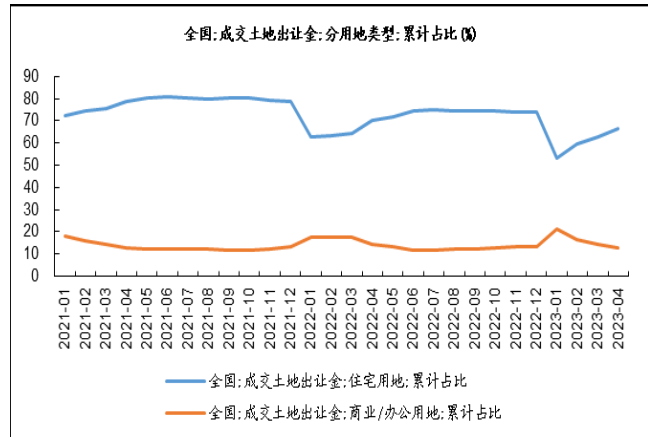
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图130：商业/办公用地:成交土地出让金:当月同比(%)



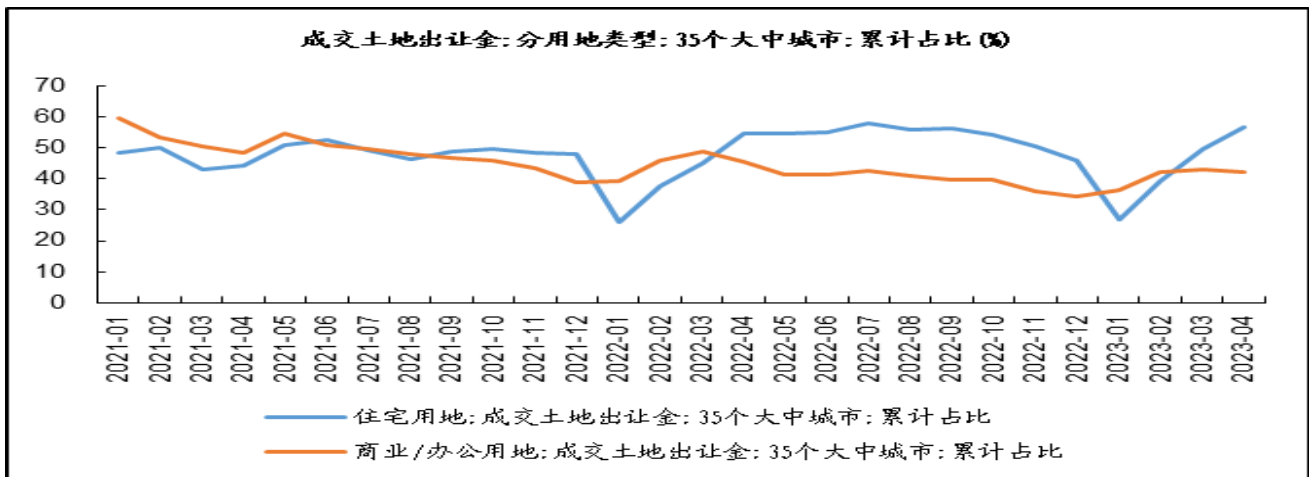
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图131：全国:成交土地出让金:分用地类型:累计占比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图132：成交土地出让金:分用地类型:35个大中城市:累计占比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

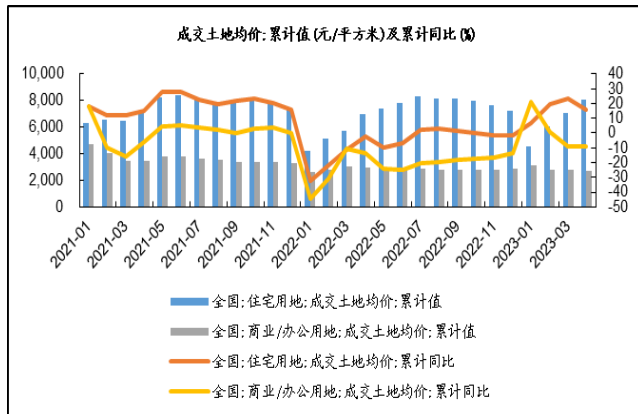
## 8.6 建设用地：成交均价数据汇总

图133：建设用地：成交均价

建设用地（成交均价）	2023-04-30	2023-03-31
住宅用地：全国：成交土地均价：累计值（元/平方米）	↑ 8,045.73	7,052.66
住宅用地：全国：成交土地均价：累计同比	↓ 16.1%	23.1%
住宅用地：全国：成交土地均价：当月同比	↓ 13.8%	25.2%
住宅用地：35个大中城市：成交土地均价：当月同比	↑ 24.7%	1.5%
商业/办公用地：全国：成交土地均价：累计值（元/平方米）	↓ 2,677.51	2,788.81
商业/办公用地：全国：成交土地均价：累计同比	↑ -9.3%	-9.4%
商业/办公用地：全国：成交土地均价：当月同比	↑ -10.2%	-25.5%
商业/办公用地：35个大中城市：成交土地均价：当月同比	↑ -10.3%	-72.4%

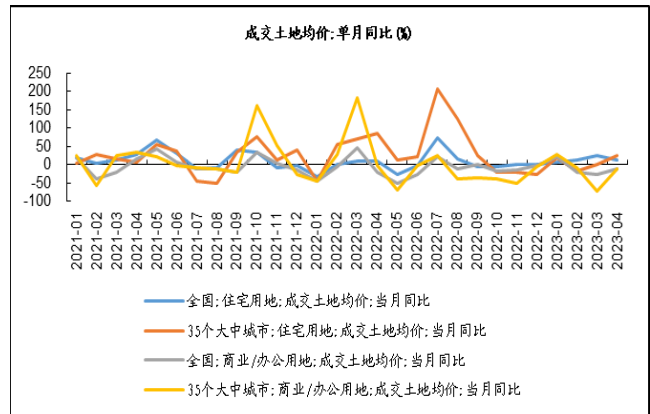
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图134：成交土地均价：累计值（元/平方米）及累计同比（%）



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图135：成交土地均价：单月同比（%）



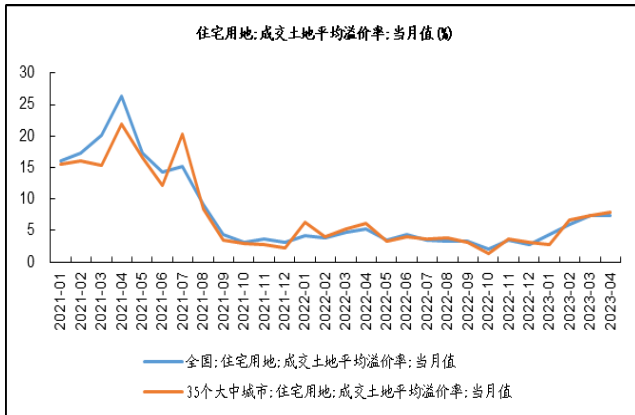
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 8.7 建设用地：溢价率

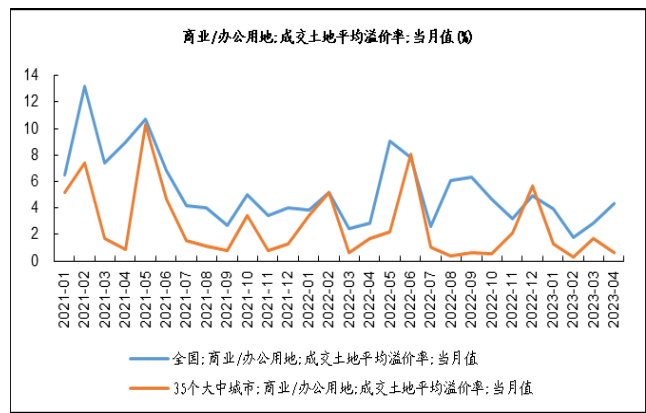
图136：建设用地：溢价率

建设用地（溢价率）	2023-04-30	2023-03-31
住宅用地：全国：成交土地平均溢价率：当月值	↑ 7.4%	7.3%
住宅用地：35个大中城市：成交土地平均溢价率：当月值	↑ 7.9%	7.3%
商业/办公用地：全国：成交土地平均溢价率：当月值	↑ 4.4%	2.8%
商业/办公用地：35个大中城市：成交土地平均溢价率：当月值	↓ 0.7%	1.7%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图137：住宅用地:成交土地平均溢价率:当月值(%)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

**图138：商业/办公用地:成交土地平均溢价率:当月值(%)**


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 9. 到位资金

### 9.1 到位资金概述：销售额增长推动资金面小幅改善，但国内贷款和自筹资金跌幅扩大

从到位资金来看，销售额增长推动 4 月份资金面小幅改善，但国内贷款和自筹资金跌幅扩大。随着实施改善优质房企资产负债表计划等供给端政策的不断落地，优质房企特别是优质的央国企已经获得了较大的力度的信贷支持。大量的民企主要精力都投入了“保交楼”和存量楼盘的销售回款，既缺乏再投资的信心，也缺乏足够的再投资信贷支持。在新开工持续下滑，土地市场疲软和市场销售结构分化的情况下，国内贷款与自筹资金自然也会有所下滑。

从房企到位资金累计值来看，2023 年 1-4 月房地产开发企业累计到位资金同比增速为-6.4%，前值为-9.0%。从房企到位资金单月值来看，2023 年 4 月房地产开发企业到位资金同比增速为 0.8%，前值为 2.8%。其中，国内贷款同比增速为-12.4%，前值为 6.0%；自筹资金同比增速为-27.9%，前值为-17.4%；定金及预收款同比增速为 29.3%，前值为 13.5%；个人按揭贷款同比增速为 22.0%，前值为 19.9%。

从各渠道到位资金累计占比来看，2023 年 1-4 月房地产开发企业累计到位资金中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款的累计占比分别为 13.6%、28.7%、35.3%、18.2%、4.2%，前值分别为 14.4%、29.3%、34.3%、17.8%、4.2%。

从工程欠款来看，4 月份累计应付工程款的同比下滑幅度大于施工面积的同比下滑幅度。我们认为，这可能是由于当前的地产乙方对于垫资的接受程度下降。同时，新开工的持续下滑也导致了累计应付工程款的持续下滑。

从工程应付款和施工面积累计值来看，2023 年 1-4 月工程应付款累计值同比增速为-10.7%，前值为-10.8%；施工面积累计同比增速为-5.6%，前值为-5.2%。

从到位资金与开发投资金额、工程应付款的比值来看，4 月份房企累计到位资金与开发投资金额的比值有所下降，但累计到位资金与工程应付款的比值有所回升。我们认为，虽然到位资金累计同比降幅继续收窄，但资金面整体依然较为紧张，房企对于投资与新开工都较为谨慎。

从累计到位资金与开发投资金额的比值来看，2023 年 1-4 月累计到位资金与累计开发投资额的比值为 1.27，前值为 1.34；累计到位资金与累计开发投资额的比值 12 个月滚动均值为 1.19，前值为 1.19。从累计到位资

金与工程应付款的比值来看，2023 年 1-4 月累计到位资金与累计工程应付款的比值为 2.20，前值为 1.91；累计到位资金与累计开发投资额的比值 12 个月滚动均值为 2.58，前值为 2.58。

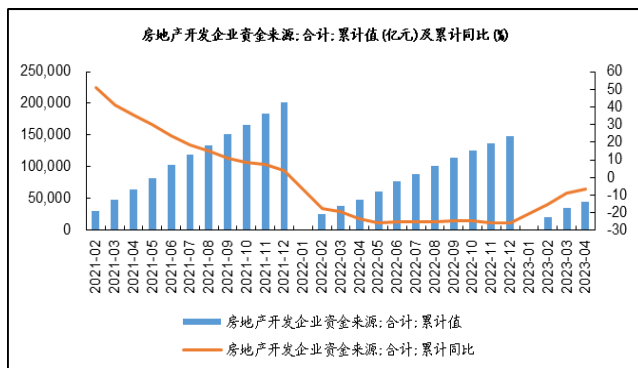
## 9.2 房企到位资金及应付工程款

图 139：房地产开发企业到位资金及应付工程款

房地产开发企业到位资金	2023-04-30	2023-03-31
合计:累计值(亿元)	45,154.75	34,707.78
合计:累计同比	↑ -6.4%	-9.0%
合计:单月值(亿元)	↓ 10,446.98	13,377.12
合计:单月同比	↓ 0.8%	2.8%
国内贷款单月同比	↓ -12.4%	6.0%
自筹资金单月同比	↓ -27.9%	-17.4%
定金及预收款单月同比	↑ 29.3%	13.5%
个人按揭贷款单月同比	↑ 22.0%	19.9%
国内贷款:累计占比	↔ 13.6%	14.4%
自筹资金:累计占比	↓ 28.7%	29.3%
定金及预收款:累计占比	↑ 35.3%	34.3%
个人按揭贷款:累计占比	↑ 18.2%	17.8%
其他:累计占比	↑ 4.2%	4.2%
房地产开发企业应付工程款	2023-04-30	2023-03-31
各项应付款:工程款:累计值	11,644.40	10,350.26
各项应付款:工程款:累计同比	↑ -10.7%	-10.8%
房屋施工面积:累计同比	↓ -5.6%	-5.2%
累计到位资金与累计开发投资额之比	2023-04-30	2023-03-31
到位资金:累计值/开发投资:累计值	↓ 1.27	1.34
到位资金:累计值/开发投资:累计值(12个月移动平均)	↑ 1.19	1.19
累计到位资金与累计工程应付款之比	2023-04-30	2023-03-31
到位资金:累计值/各项应付款:工程款:累计值	↑ 2.20	1.91
到位资金:累计值/各项应付款:工程款:累计值(12个月移动平均)	↑ 2.58	2.58

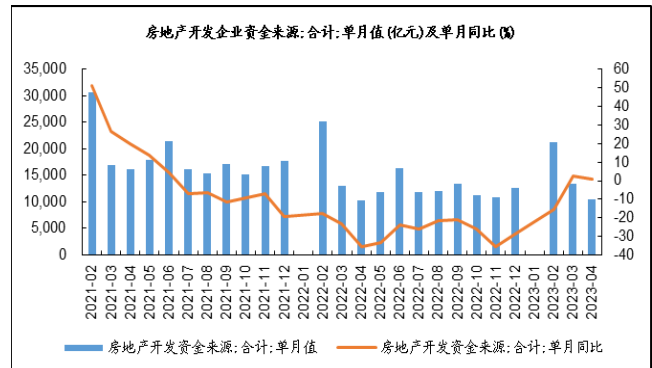
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图 140：房地产开发企业资金来源:合计:累计值(亿元)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

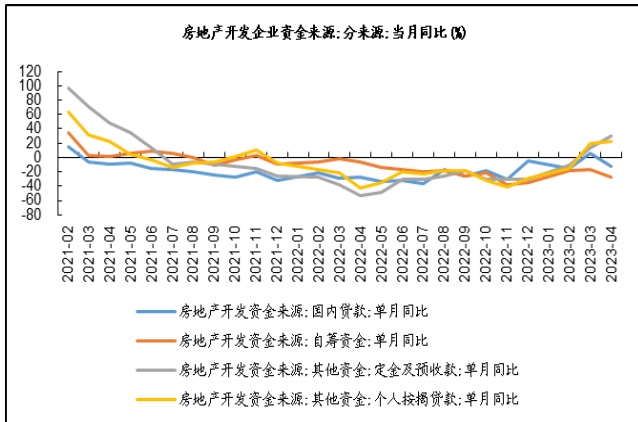
图 141：房地产开发企业资金来源:合计:单月值(亿元)及单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

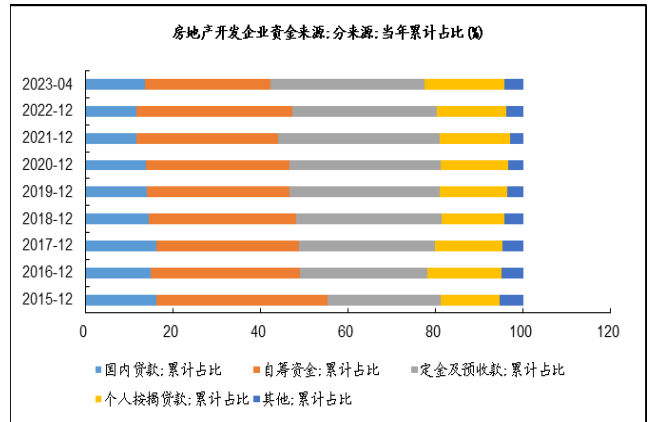


图142：房地产开发企业资金来源：分来源：当月同比(%)



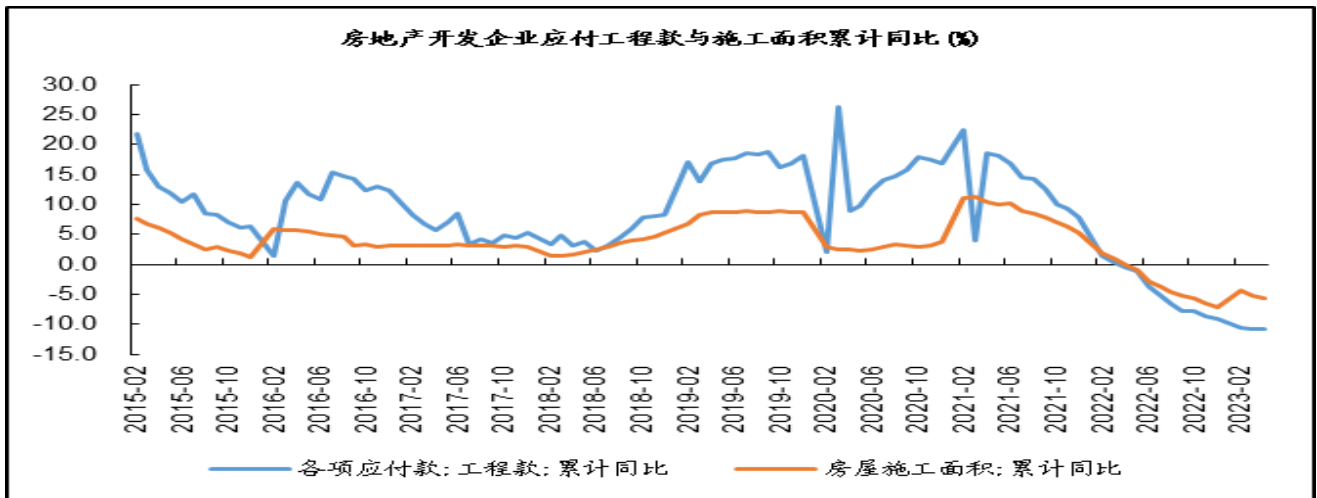
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图143：房地产开发企业资金来源：分来源：当年累计占比(%)



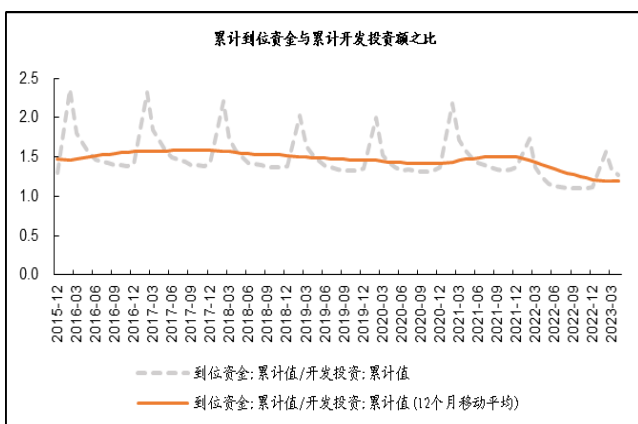
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图144：房地产开发企业应付工程款与施工面积累计同比(%)



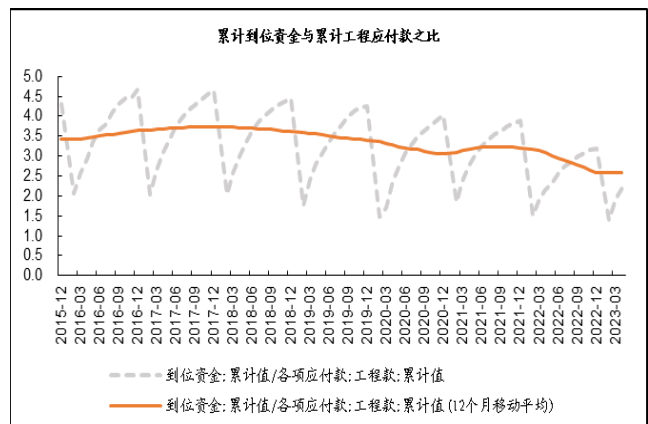
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图145：累计到位资金与累计开发投资额之比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图146：累计到位资金与累计工程应付款之比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 10. 居民存贷款

### 10.1 居民存贷款概述：住户部门累计存贷款差额小幅收窄，但中长期贷款增加额也由正转负

从住户部门存贷款来看，4月份住户部门存款余额环比有所下降，但短期和中长期贷款增加额也在下降。4月住户部门增加的存款额小于贷款额，存贷差额由正转负，12个月累计存贷款的差额水平继续小幅收窄。

从住户部门存款来看，2023年4月金融机构住户部门人民币存款余额同比增速为17.7%，前值为18.0%；环比增速为-0.9%，前值为2.3%。截至2023年4月，近12个月住户部门人民币存款月增加额均值为16.19千亿元，前值为16.60千亿元。

从住户部门贷款来看，截至2023年4月，近12个月住户部门人民币短期贷款月增加额均值为1.43千亿元，前值为1.38千亿元；近12个月住户部门人民币中长期贷款月增加额均值为2.12千亿元，前值为2.19千亿元。

从住户部门存贷款差额来看，截至2023年4月，近12个月住户部门人民币存贷款差额月度均值为12.64千亿元，前值为13.03千亿元。

从住户中长期贷款和商品房销售来看，4月份住户部门中长期贷款增加值降幅扩大，但商品房销售额同比增速提升。我们认为，可能主要是由于新增房贷和存量房贷的利差过大带来的提前还贷导致的。通过其他低成本资金全款买房的情况增多和房贷数据具有一定的滞后性可能也是原因之一。

从住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与商品住宅销售额来看，截至2023年4月，近12个月住户部门中长期贷款、个人按揭贷款到位资金、商品住宅销售额累计增加额同比增速分别为-45.34%、-19.16%、-18.68%；前值分别为-49.24%、-23.55%、-23.04%。近12个月住户部门中长期贷款、个人按揭贷款到位资金、商品住宅销售额累计增加额环比增速分别为-3.21%、1.55%、1.01%；前值分别为-11.06%、1.93%、0.93%。

从贷款利率来看，从2023年1季度数据来看，个人住房贷款利率还处于下行区间。本月LPR并未调整。

从个人住房贷款利率来看，2023年1季度个人住房贷款加权平均利率为4.14%，2022年4季度为4.26%。从LPR来看，2023年5月1年期和5年期LPR分别为3.65%、4.30%，前值分别为3.65%、4.30%。

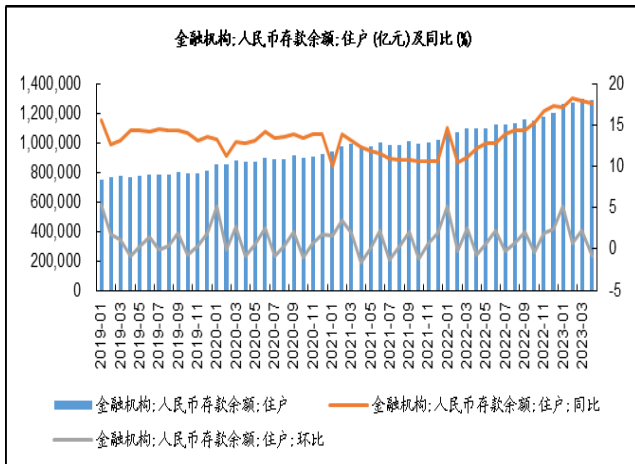
## 10.2 金融机构存贷款余额

图147：金融机构存贷款余额

存款余额		2023-04-30	2023-03-31
金融机构:人民币存款余额:住户(千亿元)	↓	2,734.50	2,739.08
金融机构:人民币存款余额:住户:同比	↓	17.7%	18.0%
金融机构:人民币存款余额:住户:环比	↓	-0.9%	2.3%
金融机构:人民币存款:当月增加:住户(千亿元)	↓	-12.00	29.07
金融机构:人民币存款:月增加(12个月移动均值):住户(千亿元)	↓	16.19	16.60
金融机构:人民币存款:月增加(12个月滚动求和):住户(千亿元)	↓	194.23	199.20
贷款余额		2023-04-30	2023-03-31
金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:短期(千亿元)	↓	-1.26	6.09
金融机构:人民币贷款:月增加(12个月移动均值):住户:短期(千亿元)	↑	1.43	1.38
金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:中长期(千亿元)	↓	-1.16	6.35
金融机构:人民币贷款:月增加(12个月移动均值):住户:中长期(千亿元)	↓	2.12	2.19
金融机构:人民币贷款:月增加(12个月滚动求和):住户:中长期(千亿元)	↓	25.40	26.24
住户存贷款差额(当月增加存款:住户-当月增加贷款:住户)		2023-04-30	2023-03-31
金融机构:当月增加的存贷款之差额:住户(千亿元)	↓	-9.59	16.63
金融机构:当月增加的存贷款之差额(12个月移动均值):住户(千亿元)	↓	12.64	13.03
金融机构:当月增加的存贷款之差额(12个月滚动求和):住户(千亿元)	↓	151.67	156.40

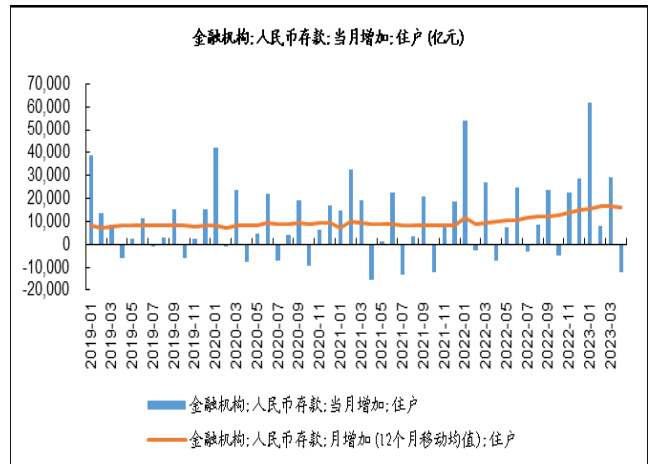
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图148：金融机构:人民币存款余额:住户(亿元)及同比(%)



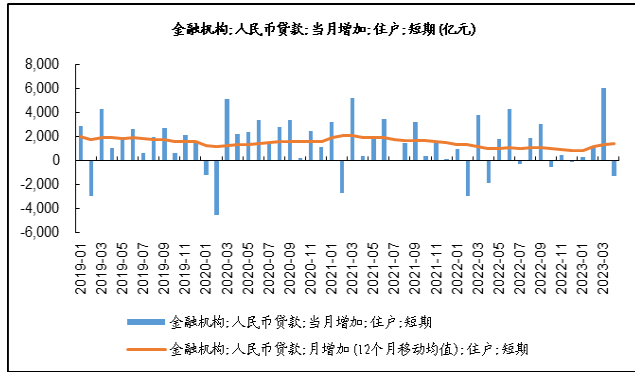
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图149：金融机构:人民币存款:当月增加:住户(亿元)



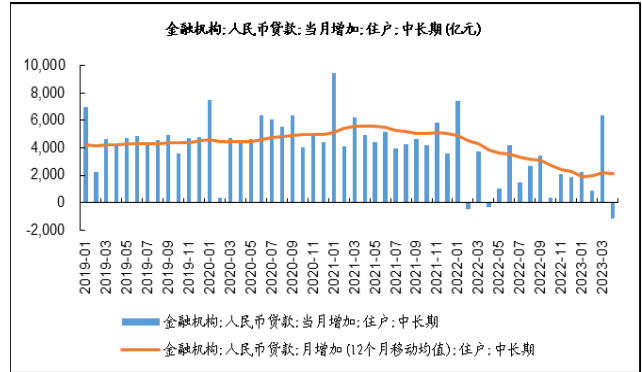
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图150: 金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:短期(亿元)



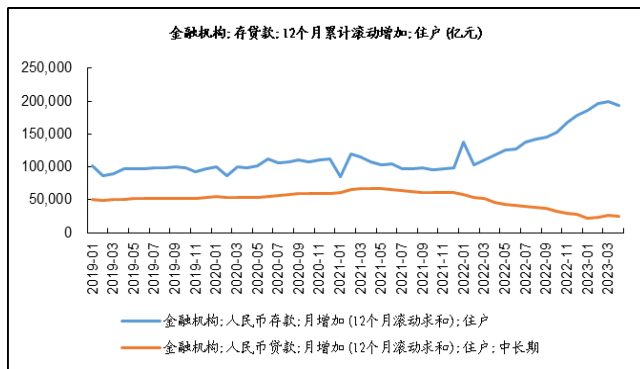
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图151: 金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:中长期(亿元)



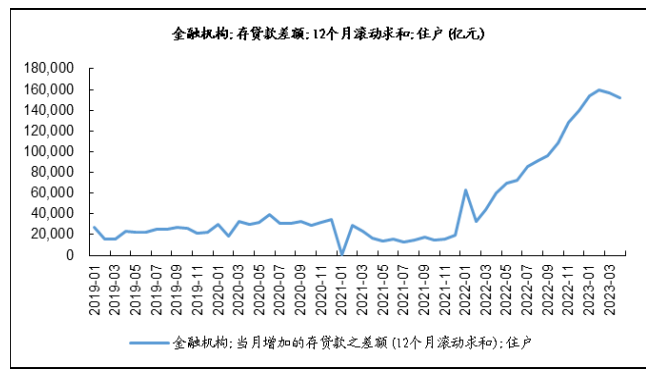
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图152: 金融机构:存款:12个月累计滚动增加:住户(亿元)



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图153: 金融机构:存贷款差额:12个月滚动求和:住户(亿元)



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

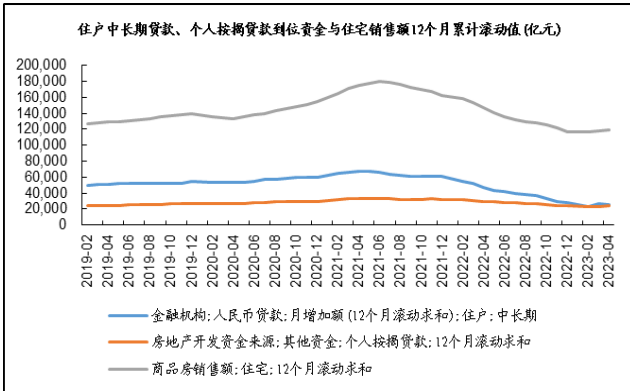
### 10.3 中长期贷款、按揭贷款与住宅销售

图154: 住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额

住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额	2023-04-30	2023-03-31
金融机构:人民币贷款:月增加额(12个月滚动求和):住户:中长期	↓ 25.40	26.24
房地产开发资金来源:其他资金:个人按揭贷款:12个月滚动求和	↑ 24.00	23.63
商品房销售额:住宅:12个月滚动求和	↑ 119.52	118.32
金融机构:人民币贷款:住户:中长期:月增加额(12个月滚动求和):同比	↑ -45.34%	-49.24%
房地产开发资金来源:其他资金:个人按揭贷款:12个月滚动求和:同比	↑ -19.16%	-23.55%
商品房销售额:住宅:12个月滚动求和:同比	↑ -18.68%	-23.04%
金融机构:人民币贷款:住户:中长期:月增加额(12个月滚动求和):环比	↓ -3.21%	11.06%
房地产开发资金来源:其他资金:个人按揭贷款:12个月滚动求和:环比	↓ 1.55%	1.93%
商品房销售额:住宅:12个月滚动求和:环比	↑ 1.01%	0.93%
金融机构:人民币贷款:当月增加(1、2月合并):住户:中长期(千亿元)	↓ -1.16	6.35
房地产开发资金来源:其他资金:个人按揭贷款:单月值(千亿元)	↓ 2.03	2.69
商品房销售额:住宅:单月值(千亿元)	↓ 8.37	13.51
金融机构:人民币贷款:住户:中长期:当月增加额同比(1、2月合并)	↑ 268.48%	69.96%
房地产开发资金来源:其他资金:个人按揭贷款:单月同比	↑ 21.97%	19.93%
商品房销售额:住宅:单月同比	↑ 16.68%	8.80%

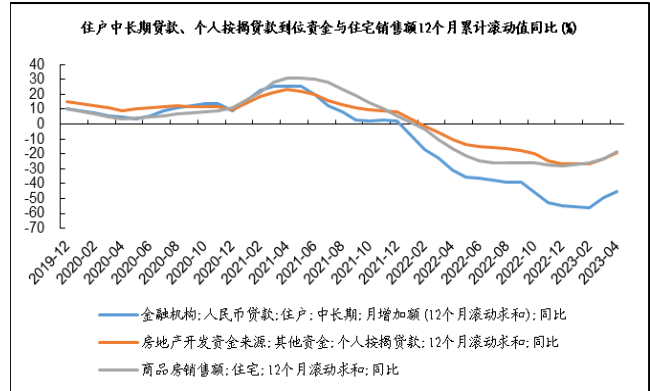
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图155：住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额 12 个月累计滚动值(亿元)



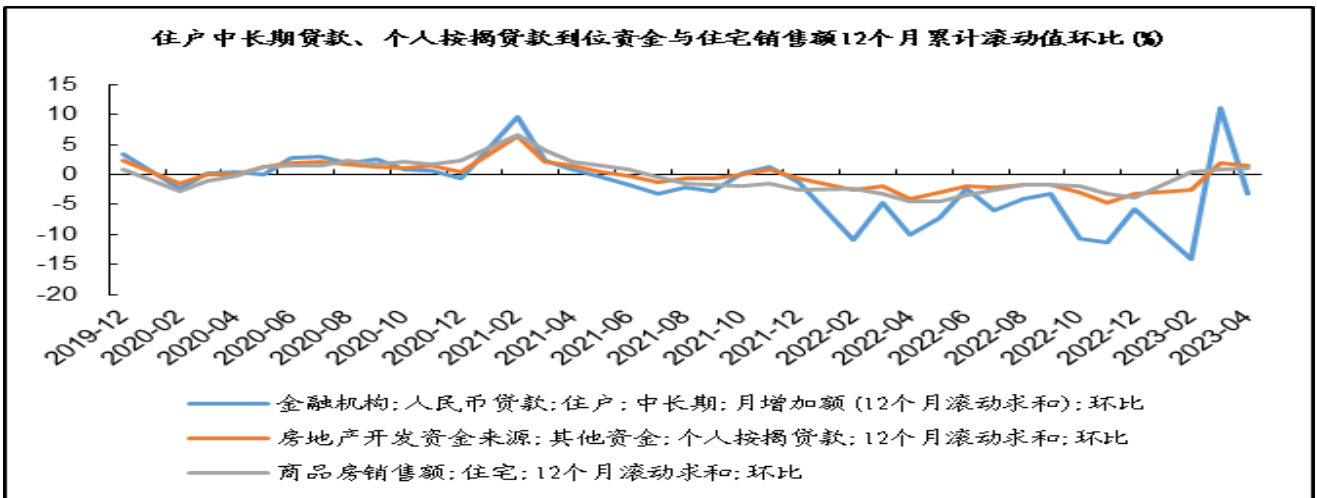
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图156：住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额 12 个月累计滚动值同比(%)



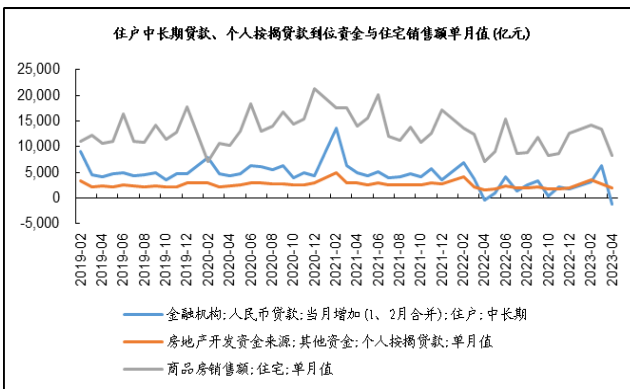
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图157：房地产开发企业应付工程款与施工面积累计同比(%)



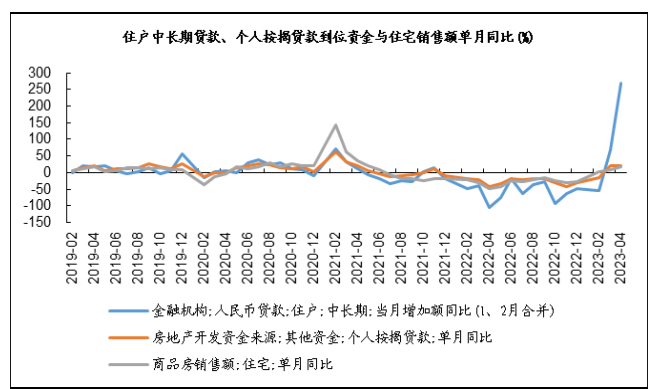
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图158：住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额单月值(亿元)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图159：住户中长期贷款、个人按揭贷款到位资金与住宅销售额单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

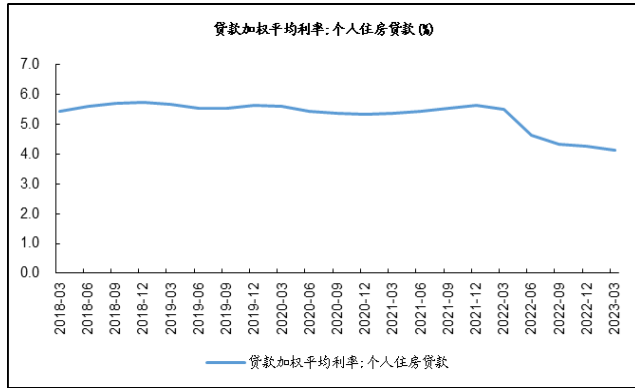
### 10.4 金融机构贷款利率

图160：金融机构贷款利率

个人住房贷款利率	2023-03-31	2022-12-31
贷款加权平均利率：个人住房贷款	↓ 4.14%	4.26%
贷款市场报价利率 (LPR)	2023-05-22	2023-04-20
贷款市场报价利率 (LPR)：1年	→ 3.65%	3.65%
贷款市场报价利率 (LPR)：5年	→ 4.30%	4.30%
金融机构贷款利率区间占比	2023-03-31	2023-02-28
金融机构人民币贷款利率区间占比：等于LPR	↑ 6.9%	6.0%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR减点	↓ 37.0%	37.6%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：小计	↓ 56.2%	56.4%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：0.5%以内	↑ 17.1%	16.3%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：0.5%到1.5%	↑ 17.6%	16.8%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：1.5%到3%	↑ 10.6%	10.3%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：3%以上	↓ 10.9%	12.9%

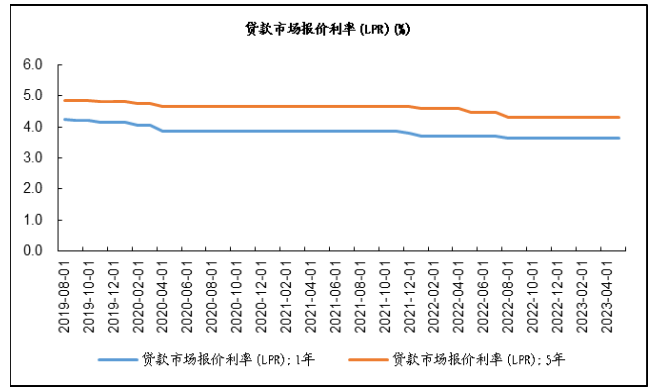
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图161：贷款加权平均利率：个人住房贷款(%)



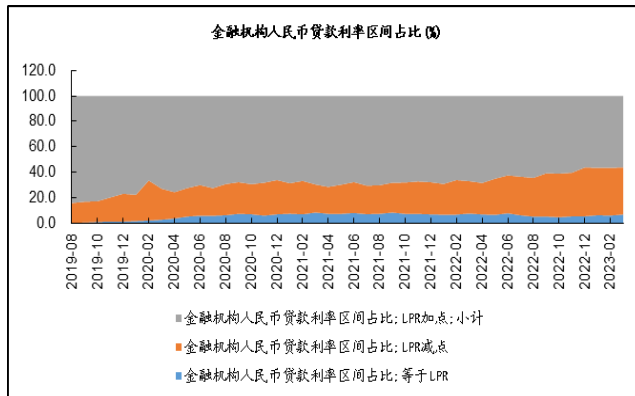
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图162：贷款市场报价利率(LPR)(%)



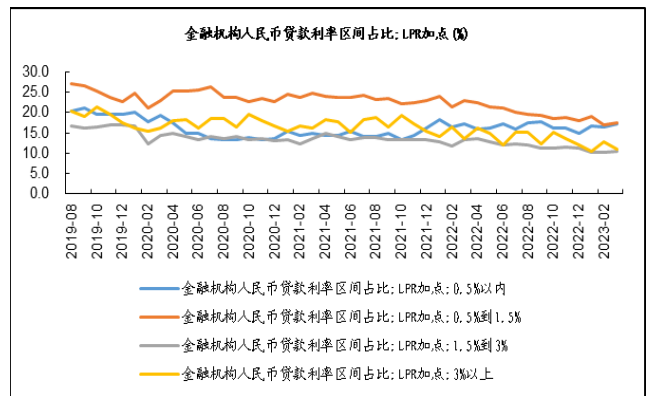
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图163：金融机构人民币贷款利率区间占比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图164：金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR 加点(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 11. 投资策略

防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为，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，销售市场正走向触底回升，但销售的分化程度也在进一步提升，销售与拿地都在向高能级城市集中。我们推荐重点布局高能级城市，具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，高能级城市布局较多的保利发展、越秀地产、金地集团、龙湖集团等龙头房企将有望受益。

## 12. 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。

## 分析师简介

---

### 陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019 年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

## 分析师承诺

---

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

## 风险提示

---

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。



## 免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

## 行业评级体系

公司投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

## 东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526