

房地产行业7月月报：高能级城市销售走弱，市场景气度持续下行

2023年8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下降，仍处于低景气度水平。从数据来看，7月份房地产开发景气指数为93.78，前值94.05。

新房市场：从全国销售面积与金额来看，7月新房销售面积同比跌幅略微收窄，销售金额下行趋势未见改善。我们认为，随着高能级区域复苏动能的减弱，全国新房销售正面临较大的下行压力。从区域来看，截至7月份，各区域累计销售情况都显著下滑，其中中部地区累计销售额同比下滑幅度最大。从城市能级来看，我们跟踪的19城7月份销售数据中，高能级城市（15城）销售数据普遍走弱，其中一线城市（4城）和新一线城市（5城）销售回落幅度较上月有所收窄，二线城市（6城）销售跌幅明显扩大。

二手房市场：从我们跟踪的8城二手房销售面积来看，7月份二手房销售同比跌幅扩大。从70大中城市二手房价来看，7月份70大中城市二手住宅价格同比降幅较上月扩大，环比跌幅也在扩大。从城市能级来看，7月份各线城市二手房价同比降幅均有所扩大，一线城市环比降幅最大。从户型来看，7月份各类户型的二手房价格都在下滑，其中90平米以下的刚需户型价格同比跌幅最大。

施工与投资：从新开工与竣工来看，7月新开工面积同比降幅略微收窄，竣工明显改善。从开发投资整体来看，7月建安投资和土地购置的同比跌幅均进一步下降，开发投资降幅扩大。从土地市场来看，7月土地成交金额同比降幅增大，成交均价同比转跌。我们认为，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的恢复，还需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。随着“保交楼”的落地和前些年销售的楼盘的进入交房周期，竣工情况迎来明显好转。

到位资金：从到位资金来看，7月受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善。销售的下行导致定金及预收款、个人按揭贷款两项资金来源进一步下滑，行业资金面依旧面临较大压力。销售不振之下，房企的自我造血能力减弱，将会更加需要融资端政策的落地支持。

居民存贷款：7月住户部门增加的存款额明显小于贷款额，存贷差额有所下降，12个月累计存贷款的差额水平小幅下降。

投资策略：

我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，核心城市的政策出台力度与效果对市场整体预期的修复至关重要。目前仍有诸多一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房贷利率仍高于5年期以上LPR。众多核心一二线城市仍执行二套房“认房又认贷”政策。随着中央政治局对地产行业定调的转变以及住建部明确了政策支持方向，包括一线城市在内的各核心城市，都在积极落实中央和住建部的相关政策精神，后续核心一二线城市的楼市支持政策有望陆续落地。

我们认为重点布局一二线城市的优质房企将受益于一二线需求端政策的落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的保利发展、龙湖集团、越秀地产、万科等优质房企有望受益于核心一二线城市的政策改善，在需求回暖之际抢占先机。

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

1. 房地产开发景气度	8
1.1 地产景气度概述：景气度持续下降，仍处于低景气度水平.....	8
2. 新房销售面积与金额	8
2.1 新房销售情况概述：新房销售额同比跌幅扩大，中部地区销售额同比降幅最大.....	8
2.2 全国：新房销售面积与金额数据汇总.....	10
2.3 分区域：新房销售面积与金额数据汇总.....	12
2.4 分城市能级：新房销售面积数据汇总.....	13
2.5 分都市圈：新房销售面积数据汇总.....	13
3. 新房销售价格	14
3.1 新房销售价格概述：东部地区销售均价环比明显回升，二三线城市房价环比下滑.....	14
3.2 全国：新房销售均价数据汇总.....	16
3.3 分区域：新房销售均价数据汇总.....	18
3.4 70大中城市：新房价格数据汇总.....	19
3.5 分城市能级：70大中城市新房价格数据汇总.....	19
3.6 分户型大小：70大中城市新房价格数据汇总.....	20
3.7 分涨跌城市数：70大中城市新房价格数据汇总.....	21
4. 二手房销售面积与价格	21
4.1 二手房销售面积与价格概述：二手房销售量价齐跌，三线城市房价同比降幅最大.....	21
4.2 跟踪8城：二手房销售面积数据汇总.....	22
4.3 70大中城市：二手房价格数据汇总.....	23
4.4 分城市能级：70大中城市二手房价格数据汇总.....	23
4.5 分户型大小：70大中城市二手房价格数据汇总.....	24
4.6 分涨跌城市数：70大中城市二手房价格数据汇总.....	24
5. 新房库存及二手房挂牌量	25
5.1 新房库存及二手房挂牌量概述：中期和短期库存的去化周期均有所上升，二手房挂牌量持续减少.....	25
5.2 新房中期库存数据汇总.....	26
5.3 新房短期库存数据汇总.....	27
5.4 二手房挂牌量数据汇总.....	28
6. 新开工与竣工	30
6.1 新开工与竣工概述：新开工降幅收窄，竣工明显改善.....	30
6.2 施工面积数据汇总.....	30
6.3 新开工面积数据汇总.....	31
6.4 竣工面积数据汇总.....	32
6.5 净停工面积数据汇总.....	33
7. 开发投资	34
7.1 开发投资概述：建安投资和土地购置均在走低，开发投资降幅扩大.....	34
7.2 开发投资：全国数据汇总.....	35
7.3 开发投资：分项目数据汇总.....	35

7.4 开发投资：分类型数据汇总	36
7.5 开发投资：分区域数据汇总	37
8. 土地市场.....	37
8.1 土地市场概述：土地成交金额同比降幅增大，成交均价同比转跌	37
8.2 建设用地：成交面积数据汇总	38
8.3 建设用地：供需比数据汇总	39
8.4 建设用地：成交出让金数据汇总	40
8.5 建设用地：成交均价数据汇总	41
8.6 建设用地：溢价率	42
9. 到位资金.....	42
9.1 到位资金概述：受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善	42
9.2 房企到位资金及应付工程款	43
10. 居民存贷款	45
10.1 居民存贷款概述：住户部门存款增加额小于贷款增加额，累计存贷款差额有所收窄	45
10.2 金融机构存贷款余额	46
10.3 金融机构贷款利率	47
11. 投资策略.....	48
12. 风险提示	48

插图目录

图 1： 国房景气指数当期值及前值.....	8
图 2： 国房景气指数走势.....	8
图 3： 全国：新房销售面积与金额.....	10
图 4： 商品房销售面积:累计值(万平米)及累计同比(%)	10
图 5： 商品房销售面积:单月同比(%)	10
图 6： 商品房销售面积分类型单月同比(%)	11
图 7： 商品房销售金额:累计值(亿元)及累计同比(%)	11
图 8： 商品房销售金额:单月同比(%)	11
图 9： 商品房销售金额分类型单月同比(%)	11
图 10： 商品房销售面积及金额累计值的现房和期房比值(%).....	11
图 11： 商品房销售面积及金额单月值的现房和期房比值(%)	11
图 12： 分区域：新房销售面积与金额	12
图 13： 商品房累计销售面积分区域占比	12
图 14： 商品房销售面积分区域累计同比(%)	12
图 15： 商品房累计销售金额分区域占比	12
图 16： 商品房销售金额分区域累计同比(%)	12
图 17： 分城市能级：新房销售面积	13
图 18： 商品房销售面积分城市能级累计同比(%)	13
图 19： 商品房销售面积分城市能级单月同比(%)	13

图 20:	分都市圈：新房销售面积	13
图 21:	商品房销售面积三大都市圈累计同比(%)	14
图 22:	商品房销售面积核心与非核心都市圈累计同比(%)	14
图 23:	商品房销售面积三大都市圈单月同比(%)	14
图 24:	商品房销售面积核心与非核心都市圈单月同比(%)	14
图 25:	全国：新房销售均价	16
图 26:	商品房销售均价:累计值(元/平米)及累计同比(%)	16
图 27:	商品房销售均价:单月值(元/平米)及单月同比(%)	16
图 28:	商品房销售均价分类型单月同比(%)	17
图 29:	商品房销售均价分类型单月环比(%)	17
图 30:	商品房销售均价累计值:现房和期房(元/平米)	17
图 31:	商品房销售均价累计同比:现房和期房(%)	17
图 32:	商品房销售均价单月值:现房和期房(元/平米)	17
图 33:	商品房销售均价单月同比:现房和期房(%)	17
图 34:	分区域：新房销售均价	18
图 35:	商品房销售均价累计值:分区域(元/平米)	18
图 36:	商品房销售均价累计同比:分区域(%)	18
图 37:	商品房销售均价单月值:分区域(元/平米)	19
图 38:	商品房销售均价单月同比:分区域(%)	19
图 39:	70个大中城市：新建商品住宅价格指数	19
图 40:	70个大中城市:新建商品住宅价格指数同比(%)	19
图 41:	70个大中城市:新建商品住宅价格指数环比(%)	19
图 42:	分城市能级：70个大中城市新建商品住宅价格指数	19
图 43:	70个大中城市:新建商品住宅价格指数同比:分能级(%)	20
图 44:	70个大中城市:新建商品住宅价格指数环比:分能级(%)	20
图 45:	分户型大小：70个大中城市新建商品住宅价格指数	20
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(%)	20
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(%)	20
图 48:	分涨跌城市数：70个大中城市新建商品住宅价格指数	21
图 49:	70个大中城市:新建商品住宅价格:同比涨跌城市数	21
图 50:	70个大中城市:新建商品住宅价格:环比涨跌城市数	21
图 51:	跟踪9城：二手房销售面积	22
图 52:	二手住宅销售面积:累计同比(%)	22
图 53:	二手住宅销售面积:单月同比(%)	22
图 54:	70个大中城市：二手住宅价格指数	23
图 55:	70个大中城市:二手住宅价格指数同比(%)	23
图 56:	70个大中城市:二手住宅价格指数环比(%)	23
图 57:	分城市能级：70个大中城市二手住宅价格指数	23
图 58:	70个大中城市:二手住宅价格指数同比:分能级(%)	23
图 59:	70个大中城市:二手住宅价格指数环比:分能级(%)	23

图 60: 分户型大小: 70 个大中城市二手住宅价格指数.....	24
图 61: 70 个大中城市: 二手住宅价格指数同比: 分户型大小(%).....	24
图 62: 70 个大中城市: 二手住宅价格指数环比: 分户型大小(%).....	24
图 63: 分涨跌城市数: 70 个大中城市二手住宅价格指数.....	24
图 64: 70 个大中城市: 二手住宅价格: 同比涨跌城市数.....	25
图 65: 70 个大中城市: 二手住宅价格: 环比涨跌城市数.....	25
图 66: 中期库存: 累计新开工-累计销售.....	26
图 67: 商品房中期可售库存(百万平)及去化周期(月).....	26
图 68: 商品住宅中期可售库存(百万平)及去化周期(月).....	26
图 69: 短期库存: 可售面积.....	27
图 70: 10 城商品房可售面积(万平)及同比、环比(%).....	27
图 71: 一线城市(4 城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%).....	27
图 72: 10 城及一线城市商品房可售面积去化周期(月).....	27
图 73: 统计局商品房待售面积同比(%).....	27
图 74: 统计局商品房待售面积环比(%).....	28
图 75: 统计局商品房现房去化周期比(月).....	28
图 76: 二手房挂牌量指数及当月环比.....	28
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(%).....	29
图 78: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势: 分户型大小.....	29
图 79: 一线城市(4 城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%).....	29
图 80: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势: 分能级.....	29
图 81: 全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比: 分能级(%).....	29
图 82: 全国城市二手房出售挂牌量指数走势: 分区域.....	30
图 83: 全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比: 分区域(%).....	30
图 84: 施工面积.....	31
图 85: 房屋施工面积: 累计值(万平米)及累计同比(%).....	31
图 86: 房屋施工面积分类型累计同比(%).....	31
图 87: 新开工面积.....	31
图 88: 新开工面积: 累计值(万平米)及累计同比(%).....	31
图 89: 新开工面积: 单月同比(%).....	31
图 90: 新开工面积分类型单月同比(%).....	32
图 91: 竣工面积.....	32
图 92: 竣工面积: 累计值(万平米)及累计同比(%).....	32
图 93: 竣工面积: 单月同比(%).....	32
图 94: 竣工面积分类型单月同比(%).....	33
图 95: 净停工面积.....	33
图 96: 当年累计净停工面积(万平米)及同比.....	33
图 97: 年内月累计净停工面积(万平米)及同比.....	33
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.....	34
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.....	34

图 100: 全国: 开发投资.....	35
图 101: 房地产开发投资:累计值(亿元)及累计同比(%).....	35
图 102: 施工强度:建安投资/施工面积:累计值(元/平米)及累计同比(%).....	35
图 103: 分项目: 开发投资.....	35
图 104: 房地产开发投资:及单月同比(%).....	36
图 105: 房地产开发投资:分项目单月同比(%).....	36
图 106: 分类型: 开发投资.....	36
图 107: 房地产开发投资:分类型累计同比(%).....	36
图 108: 房地产开发投资:分户型累计同比(%).....	36
图 109: 分区域: 开发投资.....	37
图 110: 房地产开发投资:分区域累计同比(%).....	37
图 111: 房地产开发投资:住宅:分区域累计同比(%).....	37
图 112: 建设用地: 成交面积.....	38
图 113: 成交土地建设用地面积:累计值(万平方米)及累计同比(%).....	39
图 114: 住宅用地:成交土地建设用地面积:当月同比(%).....	39
图 115: 商业/办公用地:成交土地建设用地面积:当月同比(%).....	39
图 116: 建设用地: 供需比.....	39
图 117: 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).....	40
图 118: 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).....	40
图 119: 建设用地: 成交出让金.....	40
图 120: 成交土地出让金:累计值(亿元)及累计同比(%).....	40
图 121: 住宅用地:成交土地出让金:当月同比(%).....	40
图 122: 商业/办公用地:成交土地出让金:当月同比(%).....	41
图 123: 全国:成交土地出让金:分用地类型:累计占比(%).....	41
图 124: 成交土地出让金:分用地类型:35个大中城市:累计占比(%).....	41
图 125: 建设用地: 成交均价.....	41
图 126: 成交土地均价:累计值(元/平方米)及累计同比(%).....	42
图 127: 成交土地均价:单月同比(%).....	42
图 128: 建设用地: 溢价率.....	42
图 129: 住宅用地:成交土地平均溢价率:当月值(%).....	42
图 130: 商业/办公用地:成交土地平均溢价率:当月值(%).....	42
图 131: 房地产开发企业到位资金及应付工程款.....	43
图 132: 房地产开发企业资金来源:合计:累计值(亿元)及累计同比(%).....	44
图 133: 房地产开发企业资金来源:合计:单月值(亿元)及单月同比(%).....	44
图 134: 房地产开发企业资金来源:分来源:当月同比(%).....	44
图 135: 房地产开发企业资金来源:分来源:当年累计占比(%).....	44
图 136: 房地产开发企业应付工程款与施工面积累计同比(%).....	44
图 137: 累计到位资金与累计开发投资额之比.....	45
图 138: 累计到位资金与累计工程应付款之比.....	45
图 139: 金融机构存贷款余额.....	46

图 140: 金融机构:人民币存款余额:住户(亿元)及同比(%)	46
图 141: 金融机构:人民币存款:当月增加:住户(亿元).....	46
图 142: 金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:短期(亿元).....	47
图 143: 金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:中长期(亿元).....	47
图 144: 金融机构:存贷款:12个月累计滚动增加:住户(亿元).....	47
图 145: 金融机构:存贷款差额:12个月滚动求和:住户(亿元).....	47
图 146: 金融机构贷款利率.....	47
图 147: 贷款加权平均利率:个人住房贷款(%)	48
图 148: 贷款市场报价利率(LPR)(%)	48
图 149: 金融机构人民币贷款利率区间占比(%).....	48
图 150: 金融机构人民币贷款利率区间占比:LPR加点(%)	48

1. 房地产开发景气度

1.1 地产景气度概述：景气度持续下降，仍处于低景气度水平

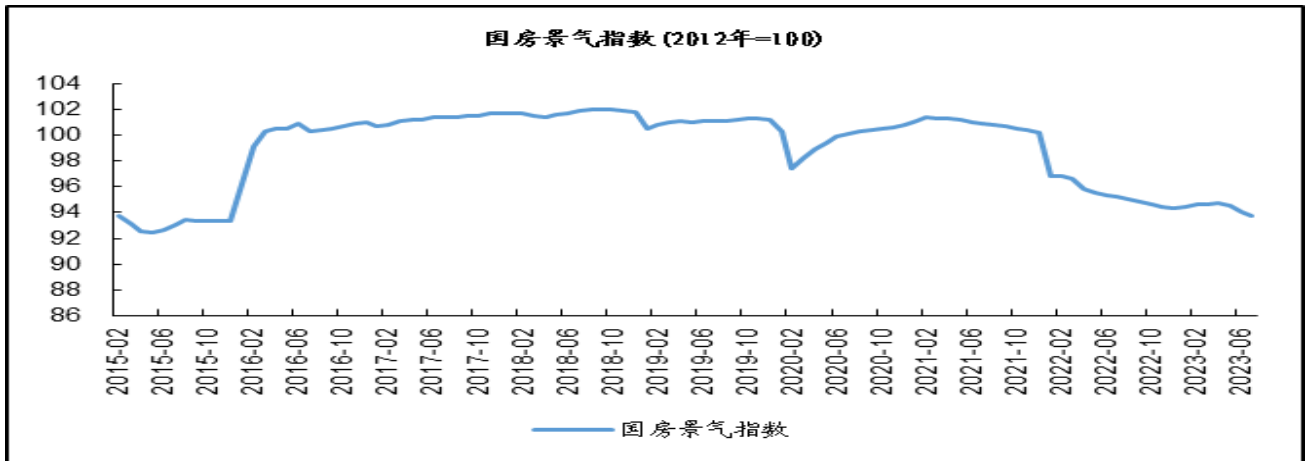
房地产行业景气度继续下降，仍处于低景气度水平。从数据来看，7月份房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为93.78，前值94.05。

图1：国房景气指数当期值及前值

国房景气指数	2023-07-31	2023-06-30
国房景气指数(2012年=100)	↓ 93.78	94.05

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：新房销售额同比跌幅扩大，中部地区销售额同比降幅最大

从全国销售面积与金额来看，7月新房销售面积同比跌幅略微收窄，销售金额下行趋势未见改善。我们认为，随着高能级区域复苏动能的减弱，全国新房销售正面临较大的下行压力。

从全国销售面积累计值来看，2023年1-7月商品房累计销售面积同比增速为-6.5%、前值为-5.3%。从全国销售面积单月值来看，2023年7月商品房销售面积同比增速为-15.5%、前值为-18.2%；其中，住宅销售面积同比增速为-15.5%、前值为-18.0%；办公楼销售面积同比增速为-14.1%、前值为-23.0%；商业营业用房销售面积同比增速为-14.3%、前值为-16.9%。

从全国销售金额累计值来看，2023年1-7月商品房累计销售金额同比增速为-1.5%、前值为1.1%。从全国销售金额单月值来看，2023年7月商品房销售金额同比增速为-19.3%、前值为-19.2%；其中，住宅销售金额同比增速为-19.5%、前值为-19.5%；办公楼销售金额同比增速为-32.0%、前值为-21.4%；商业营业用房销售金额同比增速为-11.4%、前值为-16.4%。

从现房和期房占比来看，7月份现房销售面积的占比进一步提升。我们认为，低能级城市库存较大且居民更加倾向于购买现房，随着前期景气度较高的高能级区域销售明显回落，现房销售占比自然会有所提升。

从现房与期房的销售面积累计值之比来看，2023年1-7月现房累计销售面积与期房累计销售面积之比为25.8%、前值为25.4%。从现房与期房的销售面积单月值之比来看，2023年7月现房销售面积与期房销售面积之比为29.1%、前值为28.0%。

从现房与期房的销售金额累计值之比来看，2023年1-7月现房累计销售金额与期房累计销售金额之比为19.5%、前值为19.3%。从现房与期房的销售金额单月值之比来看，2023年7月现房销售金额与期房销售金额之比为20.4%、前值为21.0%。

从区域来看，截至7月份，各区域累计销售情况都显著下滑，其中中部地区累计销售额同比下滑幅度最大。

从分区域的销售累计占比来看，2023年1-7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45.2%、26.4%、25.0%、3.4%；前值分别为45.2%、26.6%、24.9%、3.3%。2023年1-7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61.4%、18.5%、17.7%、2.3%；前值分别为61.4%、18.6%、17.6%、2.3%。

从分区域的销售累计值来看，2023年1-7月商品房累计销售面积中，东部、中部、西部和东北地区累计销售面积同比增速分别为-1.1%、-11.1%、-11.2%、0.1%；前值分别为1.4%、-11.3%、-10.9%、6.0%。2023年1-7月商品房累计销售金额中，东部、中部、西部和东北地区累计销售金额同比增速分别为3.0%、-9.5%、-6.4%、-6.9%；前值分别为7.1%、-9.0%、-6.0%、-0.8%。

从城市能级来看，我们跟踪的19城7月份销售数据中，高能级城市（15城）销售数据普遍走弱，其中一线城市（4城）和新一线城市（5城）销售回落幅度较上月有所收窄，二线城市（6城）销售跌幅明显扩大。

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（5城）、二线城市（6城）和低能级线城市（4城），2023年1-7月商品房累计销售面积同比增速分别为9.7%、-12.4%、9.1%、-5.6%；前值分别为14.5%、-9.7%、15.7%、-8.1%。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（5城）、二线城市（6城）和低能级线城市（4城），2023年7月商品房销售面积同比增速分别为-12.6%、-31.1%、-31.7%、11.5%；前值分别为-21.3%、-49.1%、-18.0%、-20.8%。

从都市圈来看，我们跟踪的19城7月份销售数据中，核心都市圈（9城）销售面积同比跌幅明显收窄，下跌幅度比非核心都市圈（9城）更小。

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（9城）和非核心都市圈（10城），2023年1-7月商品房累计销售面积同比增速分别为0.3%和-5.5%；前值分别为3.2%、-1.6%。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（9城）和非核心都市圈（10城），2023年7月商品房销售面积同比增速分别为-16.3%和-30.2%；前值分别为-31.5%、-40.0%。

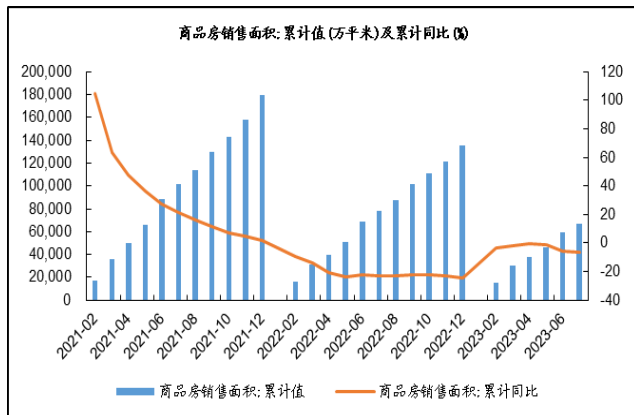
2.2 全国：新房销售面积与金额数据汇总

图3：全国：新房销售面积与金额

销售面积(全国)	2023-07-31	2023-06-30
销售面积:累计值(万平米)	66,562.87	59,514.72
销售面积:累计同比	↓ -6.5%	-5.3%
销售面积:单月值(万平米)	↓ 7,048.15	13,074.70
销售面积:单月同比	↑ -15.5%	-18.2%
销售面积:住宅:单月同比	↑ -15.5%	-18.0%
销售面积:办公楼:单月同比	↑ -14.1%	-23.0%
销售面积:商业营业用房:单月同比	↑ -14.3%	-16.9%
销售金额(全国)	2023-07-31	2023-06-30
销售金额:累计值(万平米)	70,450.21	63,091.77
销售金额:累计同比	↓ -1.5%	1.1%
销售金额:单月值(万平米)	↓ 7,358.45	13,305.17
销售金额:单月同比	↓ -19.3%	-19.2%
销售金额:住宅:单月同比	↓ -19.5%	-19.5%
销售金额:办公楼:单月同比	↓ -32.0%	-21.4%
销售金额:商业营业用房:单月同比	↑ -11.4%	-16.4%
现房期房占比(全国)	2023-07-31	2023-06-30
销售面积:累计值:现房/期房	↑ 25.8%	25.4%
销售金额:累计值:现房/期房	↑ 19.5%	19.3%
销售面积:单月值:现房/期房	↑ 29.1%	28.0%
销售金额:单月值:现房/期房	↓ 20.4%	21.0%

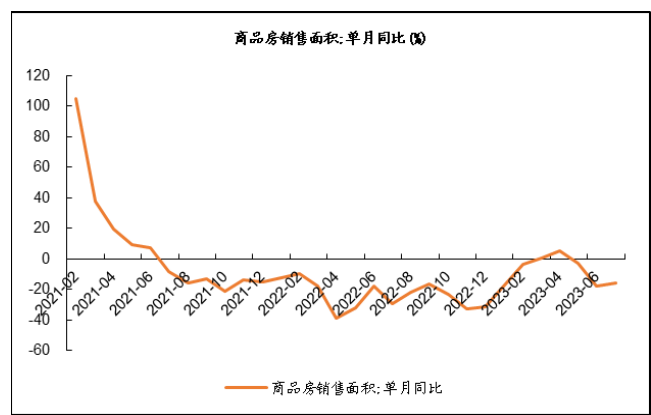
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：商品房销售面积:累计值(万平米)及累计同比(%)



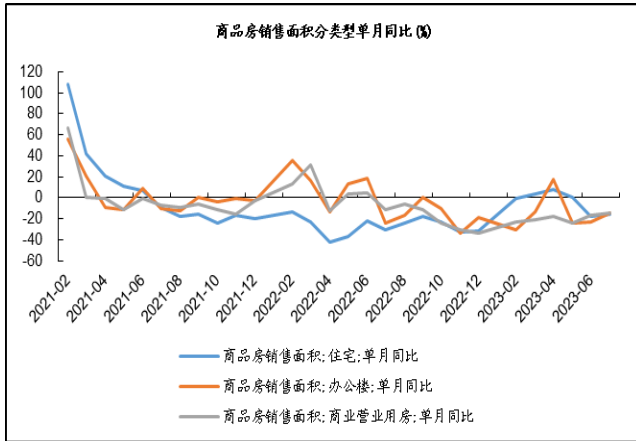
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：商品房销售面积:单月同比(%)



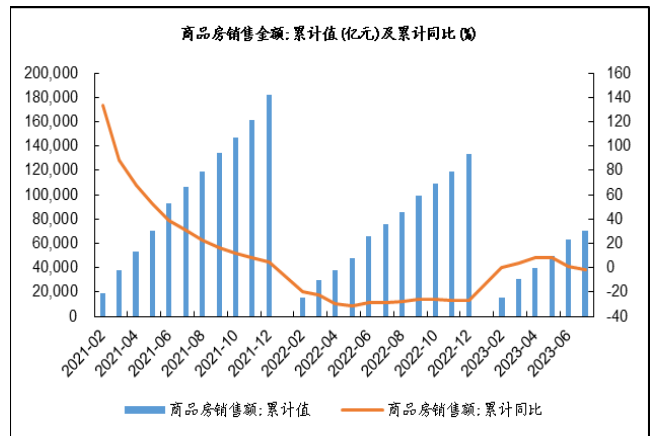
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：商品房销售面积分类型单月同比(%)



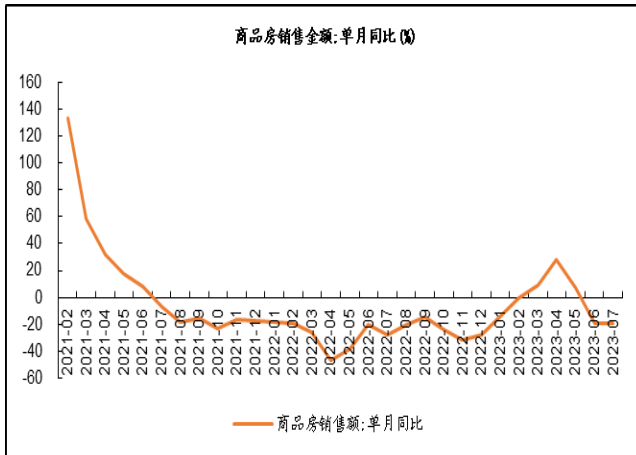
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：商品房销售金额:累计值(亿元)及累计同比(%)



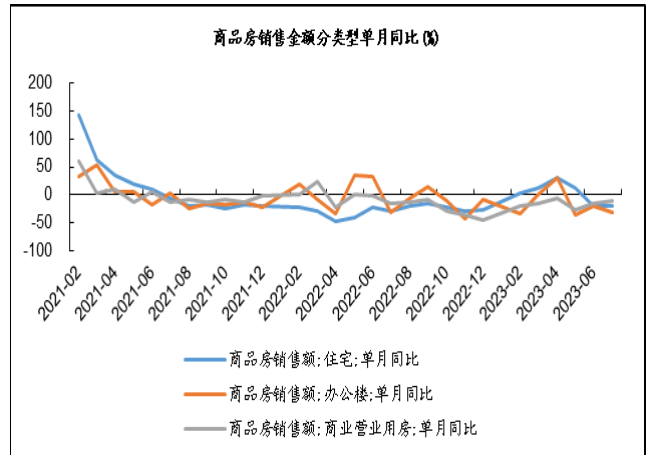
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：商品房销售金额:单月同比(%)



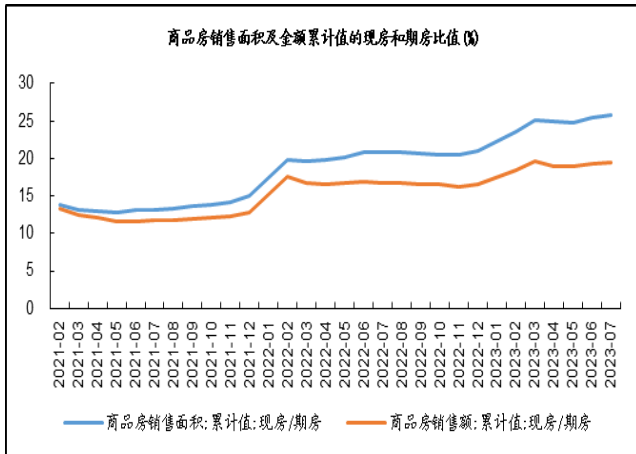
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：商品房销售金额分类型单月同比(%)



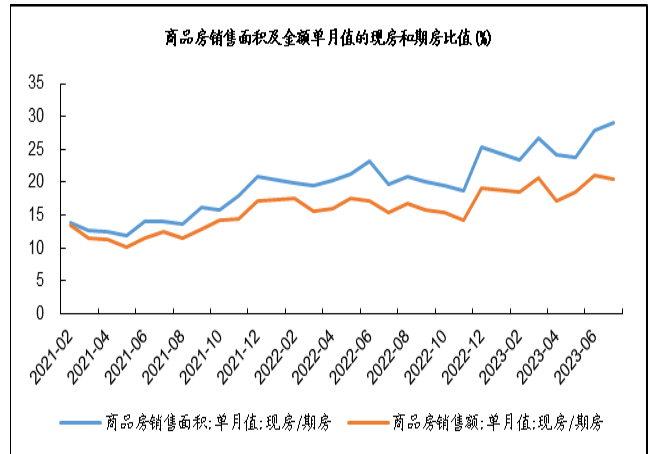
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

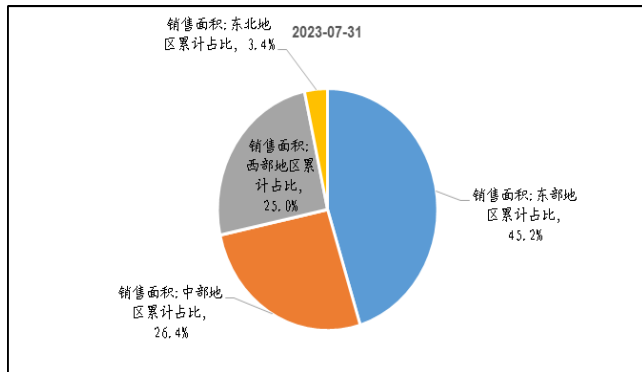
2.3 分区域：新房销售面积与金额数据汇总

图12：分区域：新房销售面积与金额

销售面积(分区域)	2023-07-31	2023-06-30
销售面积:东部地区累计占比	↓ 45.2%	45.2%
销售面积:中部地区累计占比	↓ 26.4%	26.6%
销售面积:西部地区累计占比	↑ 25.0%	24.9%
销售面积:东北地区累计占比	↑ 3.4%	3.3%
销售面积:东部地区累计同比	↓ -1.1%	1.4%
销售面积:中部地区累计同比	↑ -11.1%	-11.3%
销售面积:西部地区累计同比	↓ -11.2%	-10.9%
销售面积:东北地区累计同比	↓ 0.1%	6.0%
销售金额(分区域)	2023-07-31	2023-06-30
销售金额:东部地区累计占比	↑ 61.4%	61.4%
销售金额:中部地区累计占比	↓ 18.5%	18.6%
销售金额:西部地区累计占比	↑ 17.7%	17.6%
销售金额:东北地区累计占比	↑ 2.3%	2.3%
销售金额:东部地区累计同比	↓ 3.0%	7.1%
销售金额:中部地区累计同比	↓ -9.5%	-9.0%
销售金额:西部地区累计同比	↓ -6.4%	-6.0%
销售金额:东北地区累计同比	↓ -6.9%	-0.8%

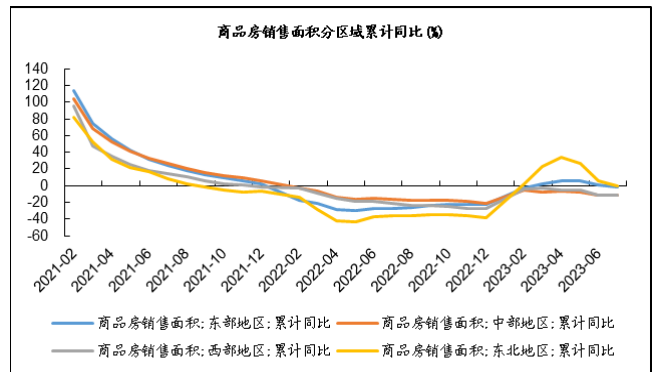
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：商品房累计销售面积分区域占比



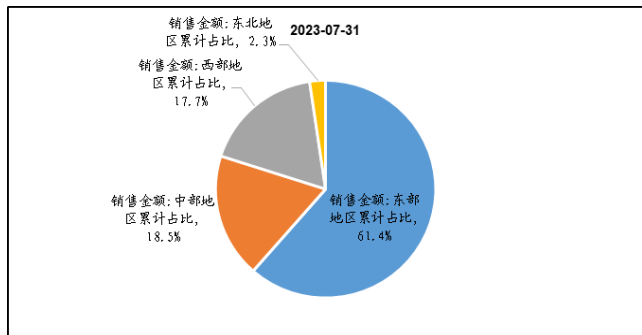
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：商品房销售面积分区域累计同比(%)



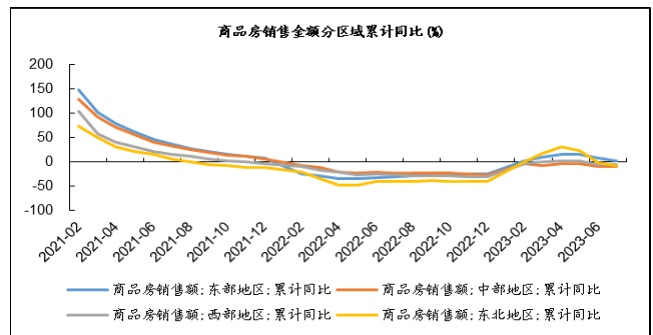
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

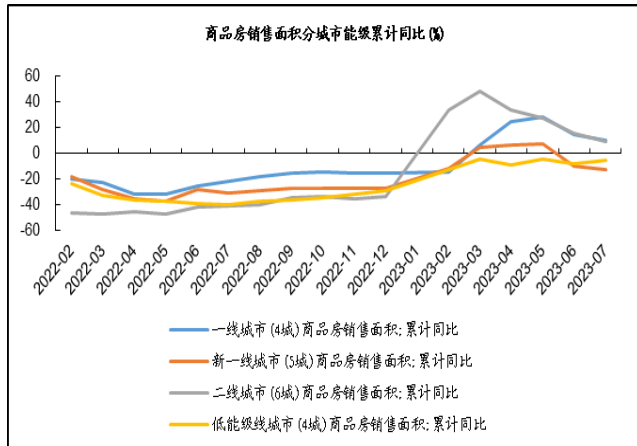
2.4 分城市能级：新房销售面积数据汇总

图17：分城市能级：新房销售面积

销售面积(分城市能级)	2023-07-31	2023-06-30
销售面积:一线城市(4城):累计同比	↓ 9.7%	14.5%
销售面积:新一线城市(5城):累计同比	↓ -12.4%	-9.7%
销售面积:二线城市(6城):累计同比	↓ 9.1%	15.7%
销售面积:低能级线城市(4城):累计同比	↑ -5.6%	-8.1%
销售面积:一线城市(4城):单月同比	↑ -12.6%	-21.3%
销售面积:新一线城市(5城):单月同比	↑ -31.1%	-49.1%
销售面积:二线城市(6城):单月同比	↓ -31.7%	-18.0%
销售面积:低能级线城市(4城):单月同比	↑ 11.5%	-20.8%

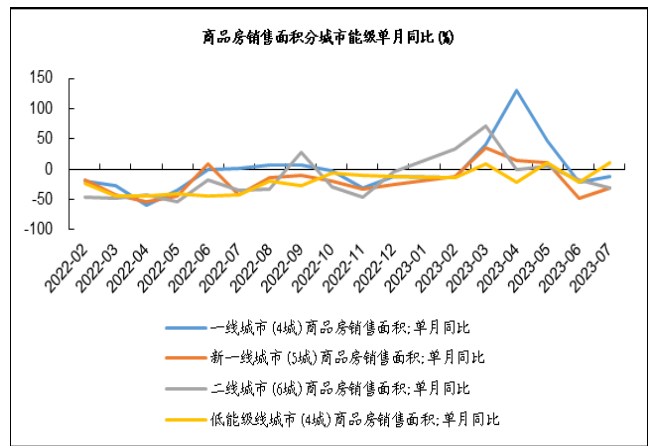
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

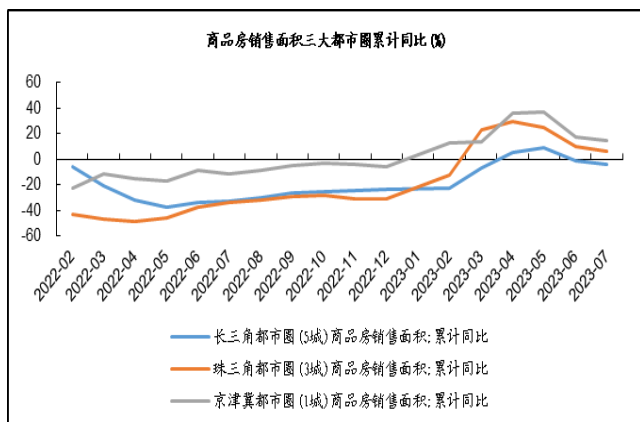
2.5 分都市圈：新房销售面积数据汇总

图20：分都市圈：新房销售面积

销售面积(分都市圈)	2023-07-31	2023-06-30
销售面积:长三角都市圈(5城):累计同比	↓ -4.1%	-1.6%
销售面积:珠三角都市圈(3城):累计同比	↓ 5.8%	10.1%
销售面积:京津冀都市圈(1城):累计同比	↓ 14.6%	17.2%
销售面积:非核心都市圈(10城):累计同比	↓ -5.5%	-1.6%
销售面积:三大核心都市圈(9城):累计同比	↓ 0.3%	3.2%
销售面积:长三角都市圈(5城):单月同比	↑ -18.8%	-32.7%
销售面积:珠三角都市圈(3城):单月同比	↑ -19.2%	-28.6%
销售面积:京津冀都市圈(1城):单月同比	↑ 1.0%	-30.5%
销售面积:非核心都市圈(10城):单月同比	↑ -30.2%	-40.0%
销售面积:三大核心都市圈(9城):单月同比	↑ -16.3%	-31.5%

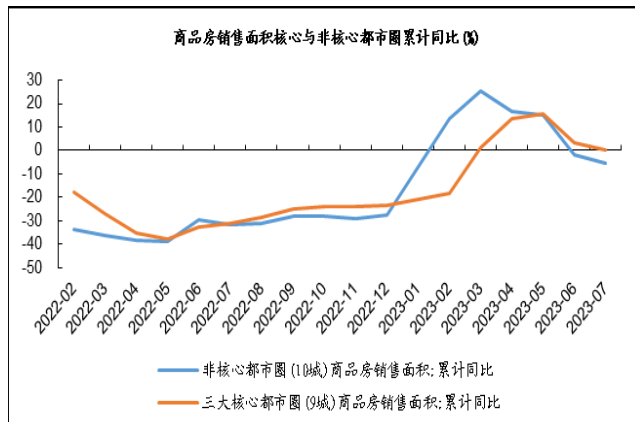
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：商品房销售面积三大都市圈累计同比(%)



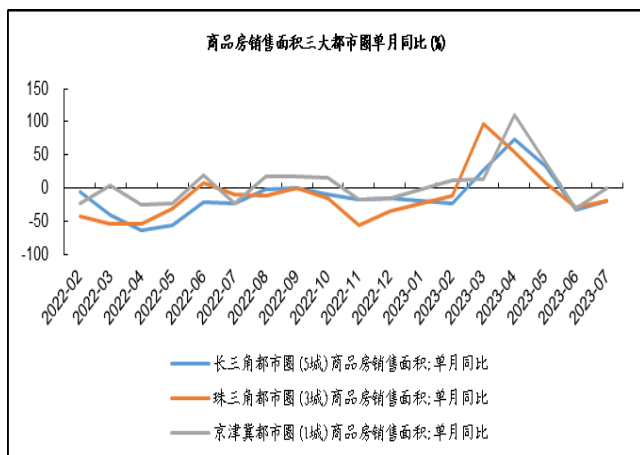
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：商品房销售面积核心与非核心都市圈累计同比(%)



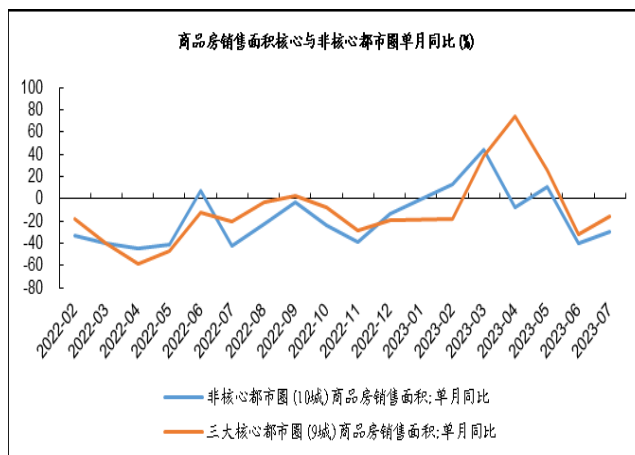
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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：东部地区销售均价环比明显回升，二三线城市房价环比下滑

从全国销售均价来看，7月份住宅销售均价环比有所回升。从现房和期房价格来看，7月份现房销售均价环比下滑，期房销售均价环比上涨。我们认为，由于高能级区域销售的回落幅度较上月有所收窄，因此住宅销售均价和期房销售均价环比有所回升。

从全国累计销售均价来看，2023年1-7月商品房累计销售均价为10,584元/平方米、同比增速为9.2%、前值为10.6%。从全国单月销售均价来看，2023年7月商品房累计销售均价为10,440元/平方米、同比增速为-0.3%、前值为4.3%。其中，住宅销售均价同比增速为0.8%、前值为3.8%；环比增速为3.1%、前值为-11.1%。

从现房与期房的累计销售均价来看，2023年1-7月现房累计销售均价为8,409元/平方米、同比增速为4.4%、前值为6.0%；期房累计销售均价为11,145元/平方米、同比增速为11.1%、前值为12.3%。从现房与期房的单月销售来看，2023年7月现房累计销售均价为7,864元/平方米、同比增速为-7.3%、前值为6.6%；环比增速

为-2.8%，前值为-12.4%；期房销售均价为 11,190 元/平米、同比增速为 3.0%、前值为 4.9%；环比增速为 4.0%，前值为-9.7%。

从区域销售均价来看，7月份东北地区销售均价环比降幅扩大，东部地区销售均价环比明显回升。

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 1-7 月商品房累计销售均价同比增速分别为 4.8%、6.0%、7.8%、-7.1%；前值分别为 6.2%、6.5%、8.2%、-6.4%。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 7 月商品房销售均价同比增速分别为 -4.4%、1.7%、4.6%、-14.0%；前值分别为 -4.6%、4.8%、3.4%、-14.7%；环比增速分别为 8.5%、-1.2%、1.2%、-6.5%；前值分别为 -11.9%、-10.9%、-6.7%、-5.2%。

从 70 大中城市房价来看，7月份 70 大中城市新建商品住宅价格指数同比及环比降幅都在扩大。

从 70 大中城市房价指数来看，2023 年 7 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增速为 -0.57%、前值为 -0.57%；环比增速为 -0.23%、前值为 -0.06%。

从城市能级来看，7月份各线城市房价同比均出现下滑；一线城市房价环比持平，二三线城市房价环比下滑。

从分城市能级的 70 大中城市房价指数来看，2023 年 7 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 1.00%、0.20%、-1.50%，前值分别为 1.30%、0.50%、-1.40%。2023 年 7 月一线城市、二线城市、三线城市的新建商品住宅价格环比增速分别为 0.00%、-0.20%、-0.30%，前值分别为 0.00%、0.00%、-0.10%。

从户型来看，7月份各类户型的价格同比及环比都有所下滑，其中 90 平米以下的刚需户型价格环比回落更为明显。

从分户型的 70 大中城市房价指数来看，2023 年 7 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 -0.57%、-0.59%、-0.54%，前值分别为 -0.47%、-0.43%、-0.48%。2023 年 7 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 -0.28%、-0.24%、-0.18%，前值分别为 -0.10%、-0.04%、-0.05%。

从涨跌城市数量来看，7月份新房价格环比上涨的城市数量明显下降，环比上涨城市平均涨幅均也有所下降。

从 70 大中城市涨跌城市数量来看，2023 年 7 月新建商品住宅价格同比上涨城市数为 26 个、前值为 27 个；环比上涨城市数为 20 个、前值为 31 个。2023 年 7 月新建商品住宅价格同比上涨城市平均涨幅为 1.90%、前值为 2.10%；环比上涨城市平均涨幅为 0.21%、前值为 0.24%。

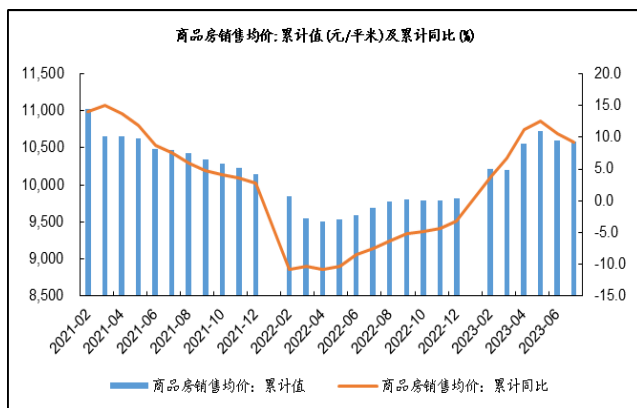
3.2 全国：新房销售均价数据汇总

图25：全国：新房销售均价

销售均价(全国)		2023-07-31	2023-06-30
销售均价:累计值(元/平米)	↓	10,584.01	10,601.04
销售均价:累计同比	↓	9.2%	10.6%
销售均价:单月值(元/平米)	↑	10,440.25	10,176.27
销售均价:单月同比	↓	-0.3%	4.3%
销售均价:住宅:单月同比	↓	0.8%	3.8%
销售均价:办公楼:单月同比	↓	-19.7%	4.2%
销售均价:商业营业用房:单月同比	↑	4.2%	3.8%
销售均价:单月环比	↑	2.6%	-10.7%
销售均价:住宅:单月环比	↑	3.1%	-11.1%
销售均价:办公楼:单月环比	↓	-13.9%	-1.2%
销售均价:商业营业用房:单月环比	↓	-2.4%	-0.5%
销售均价(现房期房)		2023-07-31	2023-06-30
销售均价:现房:累计值(元/平米)	↓	8,408.96	8,480.83
销售均价:期房:累计值(元/平米)	↑	11,144.85	11,139.66
销售均价:现房:累计同比	↓	4.4%	6.0%
销售均价:期房:累计同比	↓	11.1%	12.3%
销售均价:现房:单月值(元/平米)	↓	7,863.56	8,089.91
销售均价:期房:单月值(元/平米)	↑	11,189.95	10,759.60
销售均价:现房:单月同比	↓	-7.3%	6.6%
销售均价:期房:单月同比	↓	3.0%	4.9%
销售均价:现房:单月环比	↑	-2.8%	-12.4%
销售均价:期房:单月环比	↑	4.0%	-9.7%

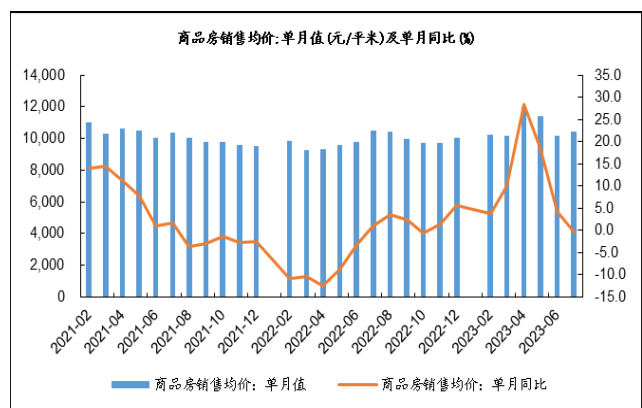
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图26：商品房销售均价:累计值(元/平米)及累计同比(%)



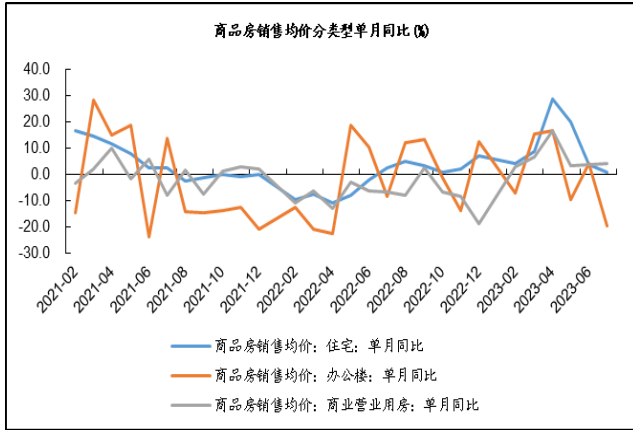
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图27：商品房销售均价:单月值(元/平米)及单月同比(%)



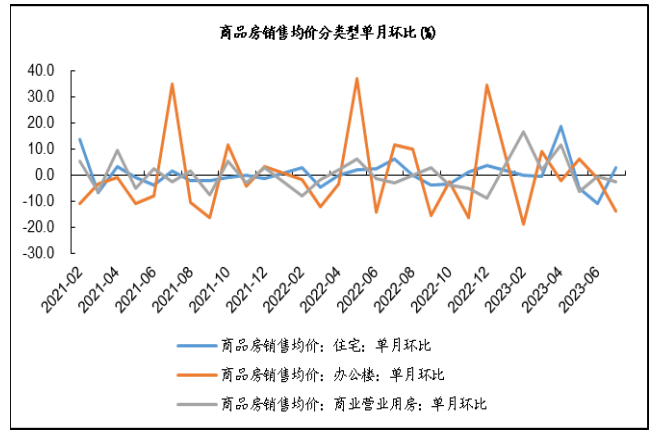
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图28：商品房销售均价分类型单月同比(%)



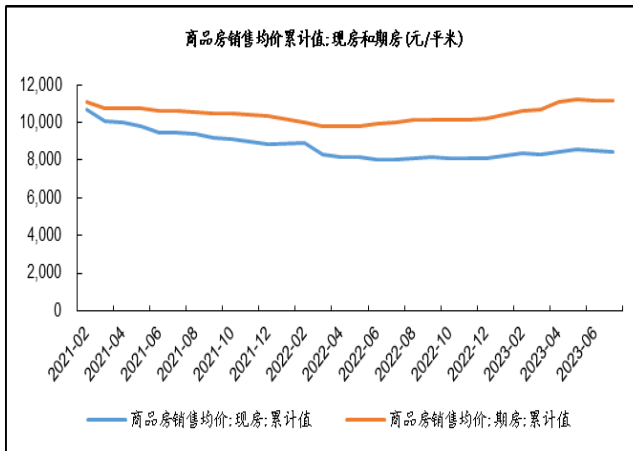
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图29：商品房销售均价分类型单月环比(%)



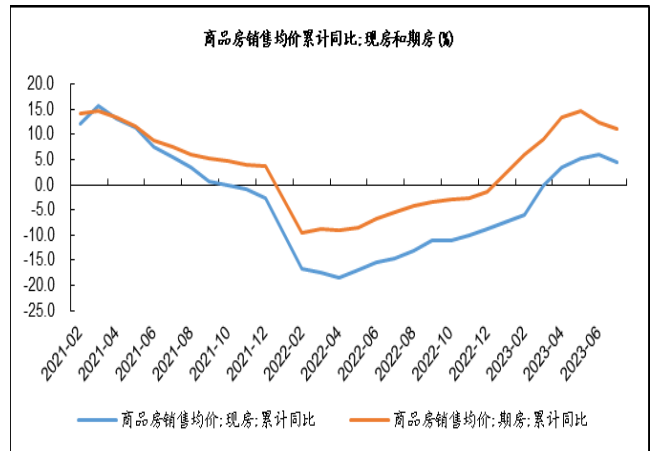
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图30：商品房销售均价累计值：现房和期房(元/平米)



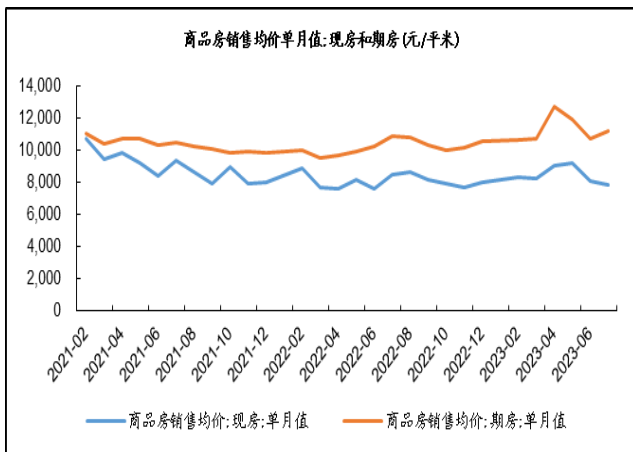
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图31：商品房销售均价累计同比：现房和期房(%)



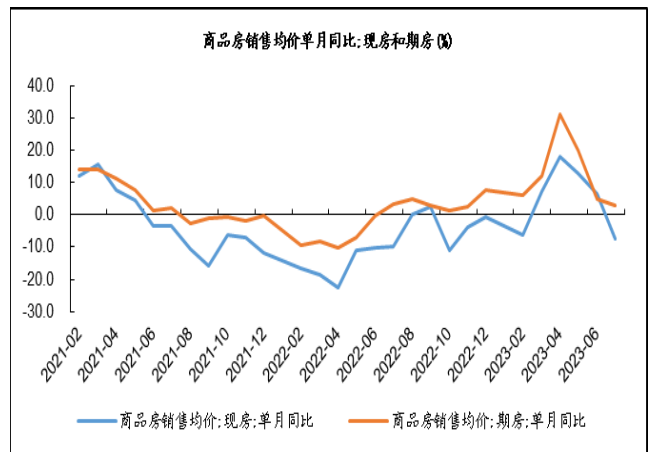
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

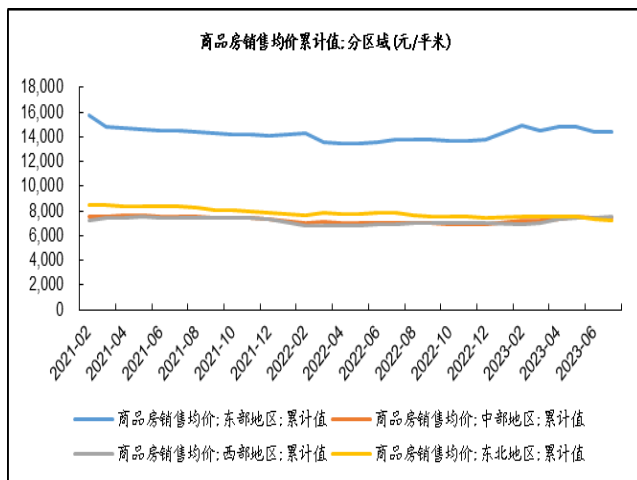
3.3 分区域：新房销售均价数据汇总

图34：分区域：新房销售均价

销售均价(分区域)	2023-07-31	2023-06-30
销售均价:东部地区:累计值(元/平米)	↓ 14,386.80	14,406.08
销售均价:中部地区:累计值(元/平米)	↓ 7,410.10	7,439.76
销售均价:西部地区:累计值(元/平米)	↑ 7,510.36	7,496.12
销售均价:东北地区:累计值(元/平米)	↓ 7,267.08	7,375.06
销售均价:东部地区:累计同比	↓ 4.8%	6.2%
销售均价:中部地区:累计同比	↓ 6.0%	6.5%
销售均价:西部地区:累计同比	↓ 7.8%	8.2%
销售均价:东北地区:累计同比	↓ -7.1%	-6.4%
销售均价:东部地区:单月值(元/平米)	↑ 14,223.76	13,110.04
销售均价:中部地区:单月值(元/平米)	↓ 7,144.48	7,232.40
销售均价:西部地区:单月值(元/平米)	↑ 7,625.82	7,535.42
销售均价:东北地区:单月值(元/平米)	↓ 6,483.52	6,931.33
销售均价:东部地区:单月同比	↑ -4.4%	-4.6%
销售均价:中部地区:单月同比	↓ 1.7%	4.8%
销售均价:西部地区:单月同比	↑ 4.6%	3.4%
销售均价:东北地区:单月同比	↑ -14.0%	-14.7%
销售均价:东部地区:单月环比	↑ 8.5%	-11.9%
销售均价:中部地区:单月环比	↑ -1.2%	-10.9%
销售均价:西部地区:单月环比	↑ 1.2%	-6.7%
销售均价:东北地区:单月环比	↓ -6.5%	-5.2%

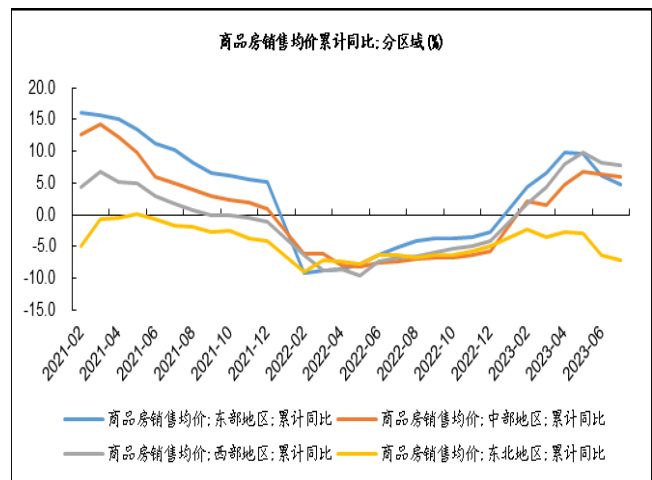
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图35：商品房销售均价累计值:分区域(元/平米)



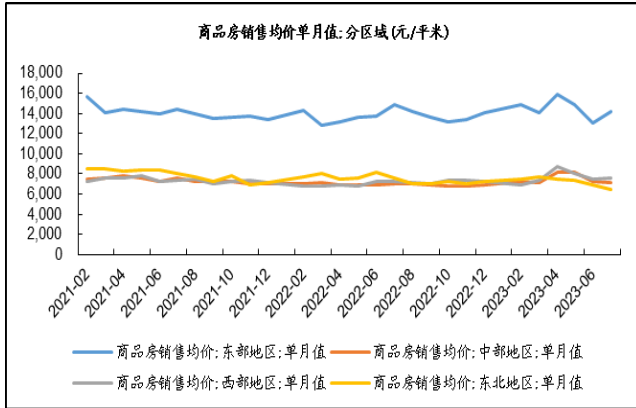
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图36：商品房销售均价累计同比:分区域(%)



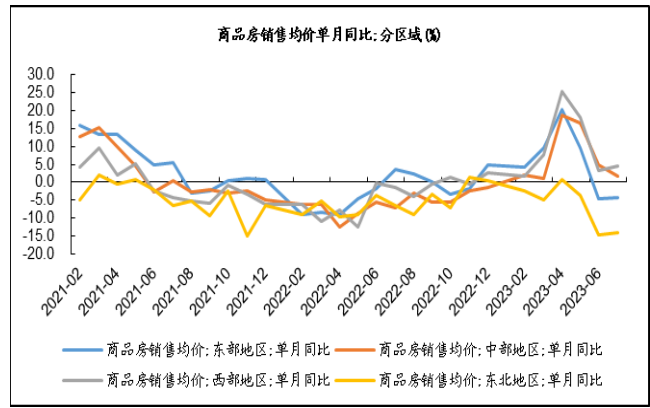
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

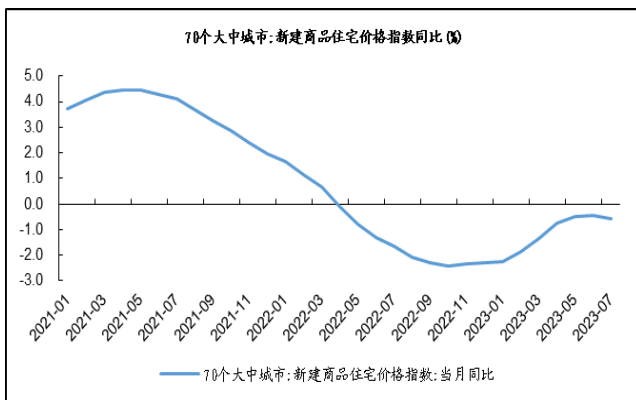
3.4 70大中城市：新房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
当月同比	↓ -0.57%	-0.43%
当月环比	↓ -0.23%	-0.06%

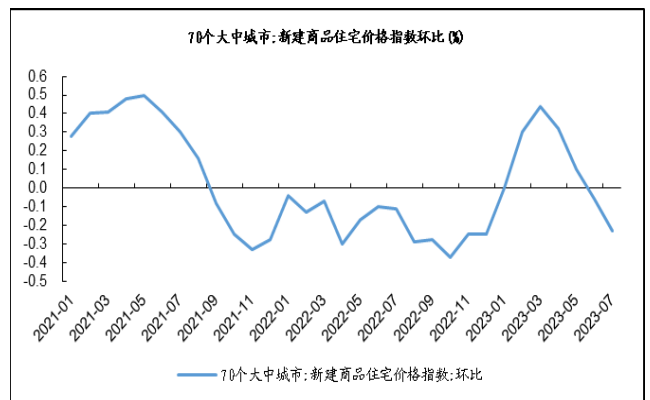
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

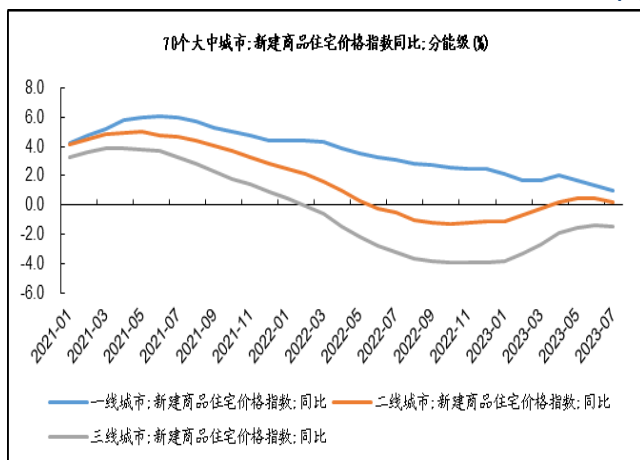
3.5 分城市能级：70大中城市新房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
一线城市：当月同比	↓ 1.00%	1.30%
二线城市：当月同比	↓ 0.20%	0.50%
三线城市：当月同比	↓ -1.50%	-1.40%
一线城市：当月环比	→ 0.00%	0.00%
二线城市：当月环比	↓ -0.20%	0.00%
三线城市：当月环比	↓ -0.30%	-0.10%

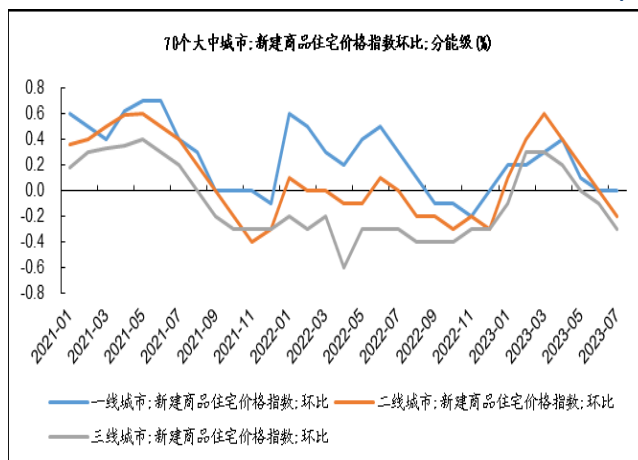
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

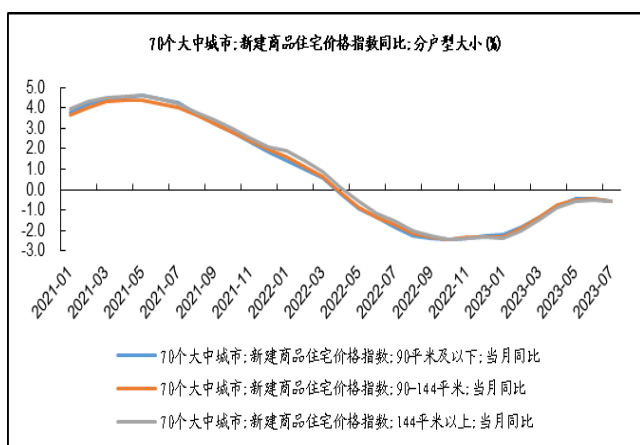
3.6 分户型大小：70大中城市新房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
90平方米及以下:当月同比	↓ -0.57%	-0.47%
90-144平方米:当月同比	↓ -0.59%	-0.43%
144平方米以上:当月同比	↓ -0.54%	-0.48%
90平方米及以下:当月环比	↓ -0.28%	-0.10%
90-144平方米:当月环比	↓ -0.24%	-0.04%
144平方米以上:当月环比	↓ -0.18%	-0.05%

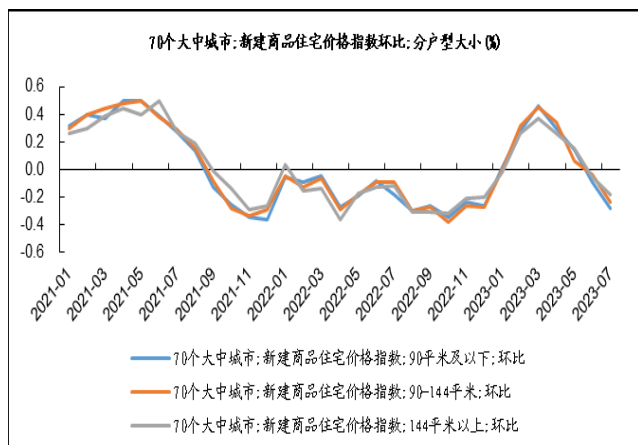
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

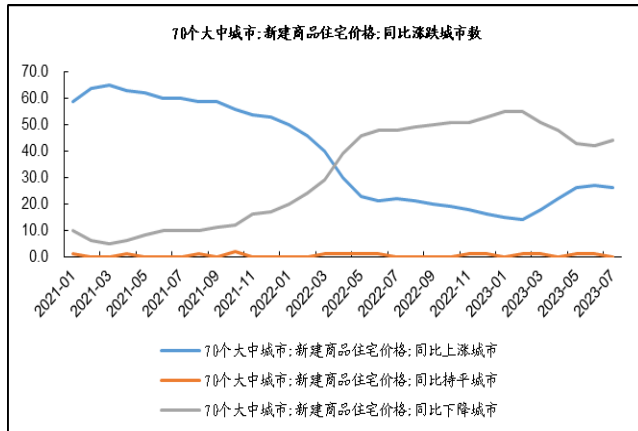
3.7 分涨跌城市数：70 大中城市新房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
同比上涨城市数	↓ 26	27
同比持平城市数	↓ -	1
同比下降城市数	↑ 44	42
环比上涨城市数	↓ 20	31
环比持平城市数	→ 1	1
环比下降城市数	↑ 49	38
同比上涨城市平均涨幅	↓ 1.90%	2.10%
同比涨幅扩大城市数	↓ 5	7
同比下降城市平均跌幅	↑ -2.02%	-2.07%
同比跌幅扩大城市数	↑ 24	16
环比上涨城市平均涨幅	↓ 0.21%	0.24%
环比涨幅扩大城市数	↓ 5	8
环比下降城市平均跌幅	↓ -0.41%	8.00%
环比跌幅扩大城市数	↑ 23	11

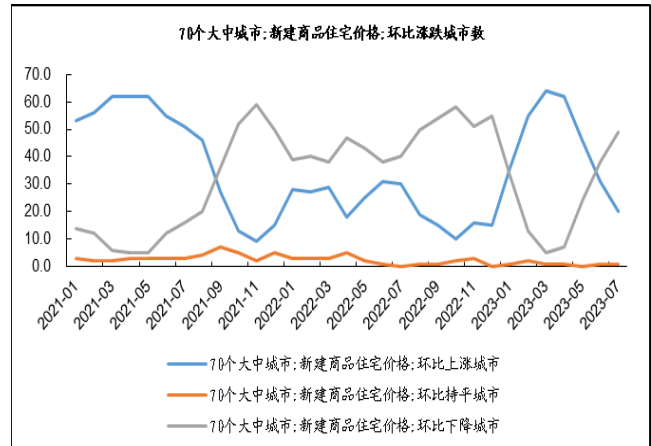
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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：二手房销售量价齐跌，三线城市房价同比降幅最大

从我们跟踪的 8 城二手房销售面积来看，7 月份二手房销售同比跌幅扩大。

从 8 城二手房销售面积累计值来看，2023 年 7 月我们跟踪的 8 城二手住宅累计销售面积同比增速为 34.9%、前值为 46.1%。从 8 城二手房销售面积单月值来看，2023 年 7 月我们跟踪的 8 城二手住宅销售面积同比增速为 -16.2%、前值为 -4.9%。

从 70 大中城市二手房价来看，7 月份 70 大中城市二手住宅价格同比降幅较上月扩大，环比跌幅也在扩大。

从70大中城市二手房价指数来看，2023年7月70个大中城市二手住宅价格指数同比增速为-3.06%、前值为-2.79%；环比增速为-0.47%、前值为-0.44%。

从城市能级来看，7月份各线城市二手房价同比降幅均有所扩大，一线城市环比降幅最大。

从分城市能级的70大中城市二手房价指数来看，2023年7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-1.40%、-2.70%、-3.50%；前值分别为-0.40%、-2.40%、-3.40%。2023年7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-0.80%、-0.50%、-0.40%；前值分别为-0.70%、-0.40%、-0.40%。

从户型来看，7月份各类户型的二手房价格都在下滑，其中90平米以下的刚需户型价格同比跌幅最大。

从分户型的70大中城市二手房价指数来看，2023年7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-3.16%、-3.01%、-2.87%；前值分别为-2.91%、-2.71%、-2.69%。2023年7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-0.48%、-0.49%、-0.45%；前值分别为-0.45%、-0.45%、-0.40%。

从涨跌城市数量来看，7月份二手房价格同比上涨的城市数量进一步下降，同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7月二手住宅价格同比上涨城市数为5个，前值为6个；环比上涨城市数为6个，前值为7个。2023年7月二手住宅价格同比上涨城市平均涨幅为1.68%，前值为1.92%；环比上涨城市平均涨幅为0.27%，前值为0.17%。

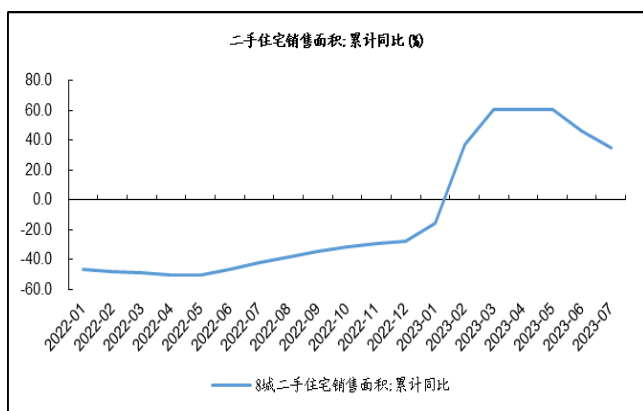
4.2 跟踪8城：二手房销售面积数据汇总

图51：跟踪9城：二手房销售面积

销售面积	2023-07-31	2023-06-30
8城二手住宅销售面积：累计同比	↓ 34.9%	46.1%
8城二手住宅销售面积：单月同比	↓ -16.2%	-4.9%

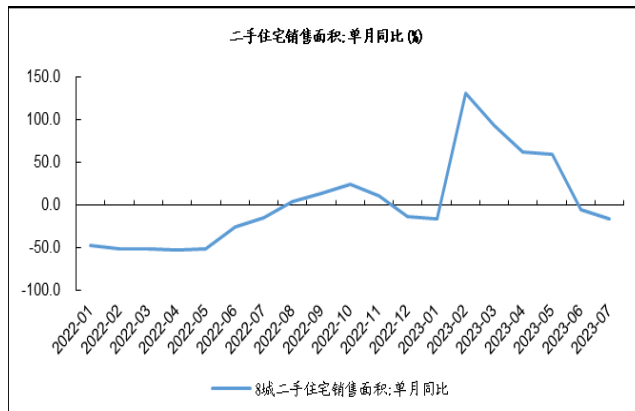
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

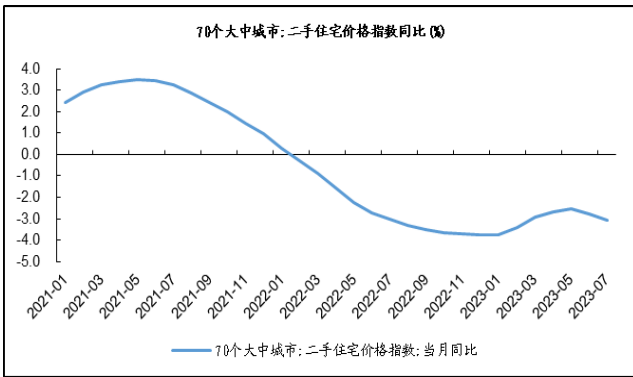
4.3 70大中城市：二手房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
当月同比	↓ -3.06%	-2.79%
当月环比	↓ -0.47%	-0.44%

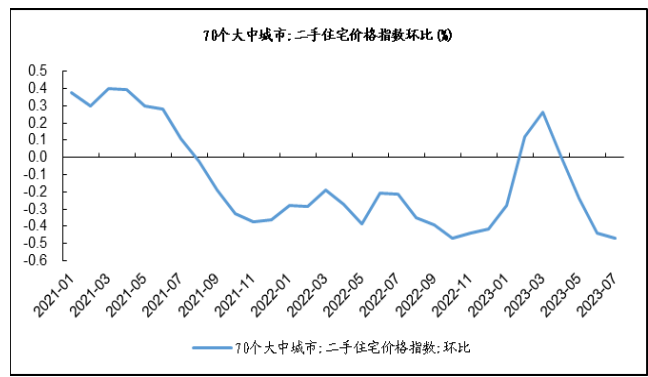
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

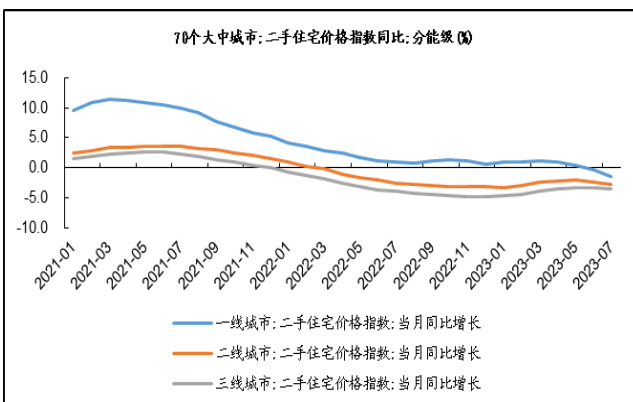
4.4 分城市能级：70大中城市二手房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
一线城市：当月同比	↓ -1.40%	-0.40%
二线城市：当月同比	↓ -2.70%	-2.40%
三线城市：当月同比	↓ -3.50%	-3.40%
一线城市：当月环比	↓ -0.80%	-0.70%
二线城市：当月环比	↓ -0.50%	-0.40%
三线城市：当月环比	→ -0.40%	-0.40%

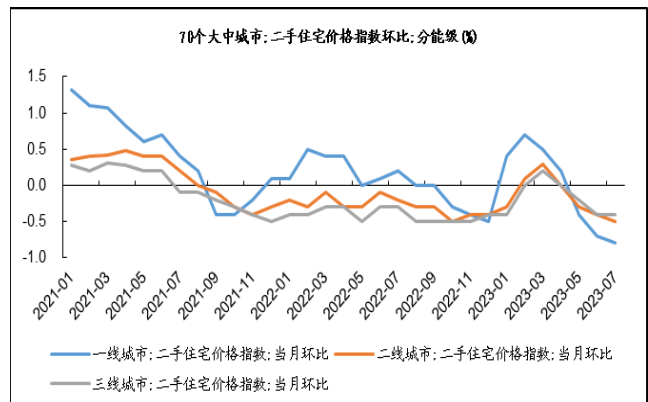
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

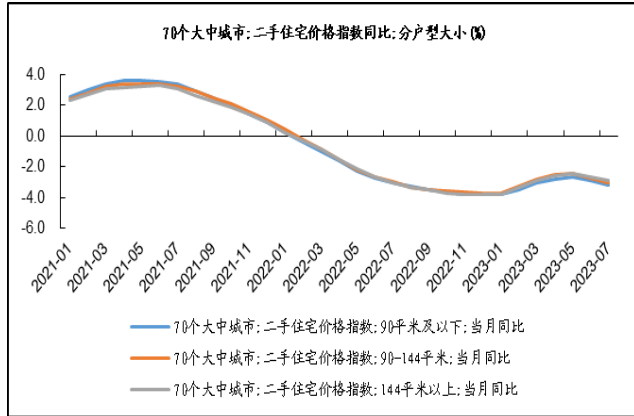
4.5 分户型大小：70大中城市二手房价格数据汇总

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	2023-07-31	2023-06-30
90平米及以下:当月同比	↓ -3.16%	-2.91%
90-144平米:当月同比	↓ -3.01%	-2.71%
144平米以上:当月同比	↓ -2.87%	-2.69%
90平米及以下:当月环比	↓ -0.48%	-0.45%
90-144平米:当月环比	↓ -0.49%	-0.45%
144平米以上:当月环比	↓ -0.45%	-0.40%

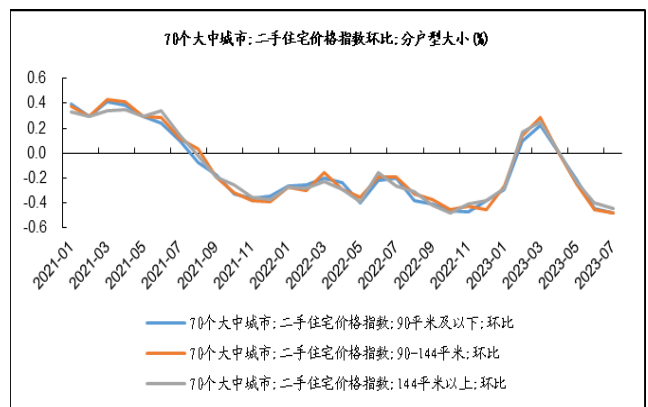
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(%)



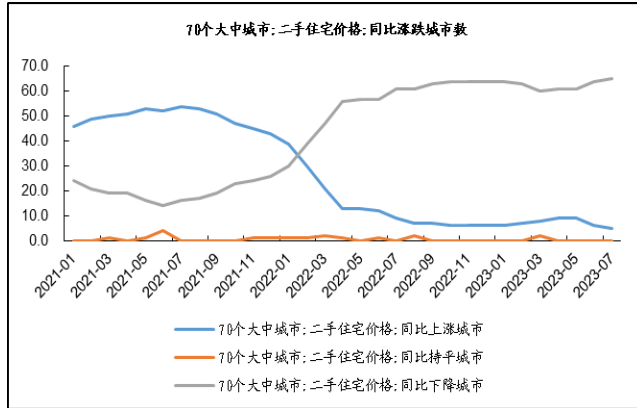
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4.6 分涨跌城市数：70大中城市二手房价格数据汇总

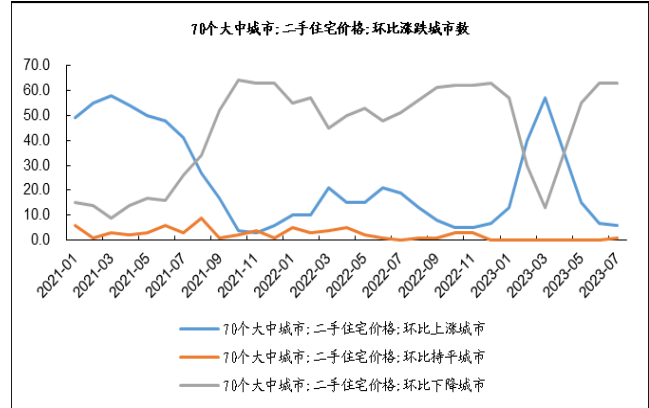
图63：分涨跌城市数：70个大中城市二手住宅价格指数

分涨跌城市数	2023-07-31	2023-06-30
同比上涨城市数	↓ 5	6
同比持平城市数	→ -	-
同比下降城市数	↑ 65	64
环比上涨城市数	↓ 6	7
环比持平城市数	↑ 1	-
环比下降城市数	→ 63	63
同比上涨城市平均涨幅	↓ 1.68%	1.92%
同比涨幅扩大城市数	↓ -	1
同比下降城市平均跌幅	↓ -3.42%	-3.24%
同比跌幅扩大城市数	↑ 39	35
环比上涨城市平均涨幅	↑ 0.27%	0.17%
环比涨幅扩大城市数	↓ -	2
环比下降城市平均跌幅	↓ -0.55%	-0.51%
环比跌幅扩大城市数	↓ 31	37

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. 新房库存及二手房挂牌量

5.1 新房库存及二手房挂牌量概述：中期和短期库存的去化周期均有所上升，二手房挂牌量持续减少

从新房中期库存水平来看，7月份住宅的中期库存水平有所下降，去化周期有所上升。

从累计新开工减去累计销售度量的中期库存来看，2023年7月底的房屋中期库存水平为6,950百万平，前值为6,949百万平；住宅中期库存水平为2,231百万平，前值为2,239百万平。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7月底的房屋去化周期为62.6个月，前值为56.3个月；住宅去化周期为23.2个月，前值为21.2个月。

从新房短期库存水平来看，7月份我们跟踪的10城可售面积有所下降，去化周期有所上升；其中一线城市的可售面积和去化周期均有所下降。从商品房待售面积来看，7月份待售商品房面积及去化周期均有所上升。整体，随着销售的放缓，商品房去化压力依然较大。

从我们跟踪的10城可售面积度量的短期库存来看，2023年7月底的10城商品房可售面积同比增速为0.8%，前值为0.7%；环比增速为-0.2%，前值为-1.0%。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7月底的10城商品房去化周期为24.9个月，前值为24.9个月。从4大一线城市来看，2023年7月底的一线城市商品房可售面积同比增速为4.9%，前值为5.3%；环比增速为-0.6%，前值为0.4%；商品房去化周期为20.3个月，前值为20.9个月。

从商品房待售面积度量的短期库存来看，2023年7月底的商品房待售面积同比增速为18.1%，前值为17.1%；环比增速为0.6%，前值为0.1%。其中，商品住宅待售面积同比增速为19.7%，前值为18.1%；环比增速为0.8%，前值为-0.1%。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7月底的待售现房商品房去化周期为28.4个月，前值为25.6个月；待售现房住宅去化周期为19.0个月，前值为17.4个月。

从二手房挂牌量来看，7月份二手房挂牌量指数进一步下滑。我们认为，随着二手房成交的量价齐跌，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7月全国城市二手房挂牌量指数当月环比增速为-4.5%，前值为-11.6%。2023年4月全国城市二手房挂牌价指数当月环比增速为-0.4%，前值为-0.5%。

从户型来看，7月份90-144平米的改善户型挂牌量的环比降幅最大。

从分户型的全国二手房出售挂牌量指数来看，2023年7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-4.2%、-4.9%、-4.8%，前值分别为-10.5%、-13.0%、-11.5%。

从城市能级来看，7月份三四线挂牌量的环比降幅大于一二线城市。

从分城市能级的全国二手房出售挂牌量指数来看，2023年7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-5.4%、-1.7%、-6.7%、-7.4%，前值分别为-3.4%、-10.4%、-12.7%、-18.4%。

从区域来看，7月份中西部地区二手房挂牌量环比降幅大于东部地区。

从分区域的全国二手房出售挂牌量指数来看，2023年7月东部地区、中部地区、西部地区的二手房出售挂牌量环比增速分别为-3.5%、-6.2%、-6.5%，前值分别为-10.9%、-13.7%、-10.6%。

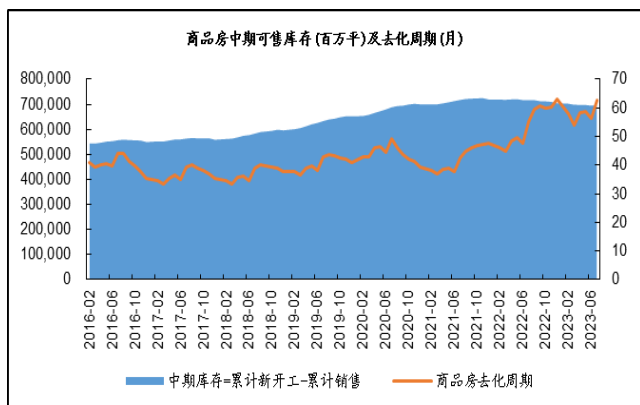
5.2 新房中期库存数据汇总

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)	2023-07-31	2023-06-30
中期库存=累计新开工-累计销售(百万平)	↑ 6,949.63	6,949.21
中期库存(住宅)=累计新开工-累计销售(百万平)	↓ 2,230.50	2,238.74
商品房销售面积:6个月移动平均(百万平/月)	↓ 110.94	123.50
商品房销售面积:住宅:6个月移动平均(百万平/月)	↓ 96.04	105.83
商品房去化周期(月)	↑ 62.64	56.27
商品房去化周期:住宅(月)	↑ 23.23	21.15

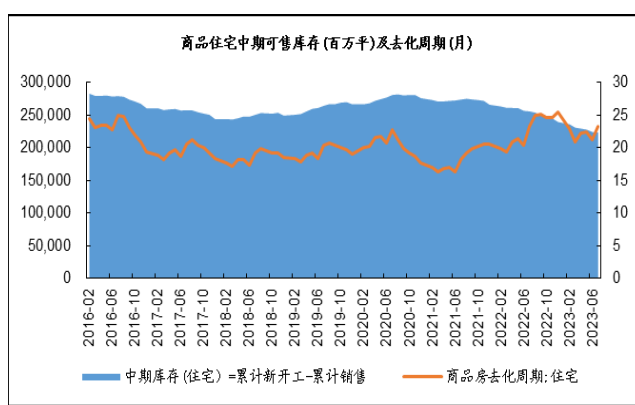
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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)



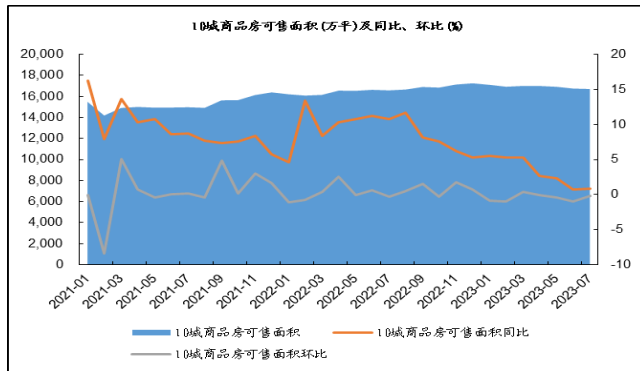
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

5.3 新房短期库存数据汇总

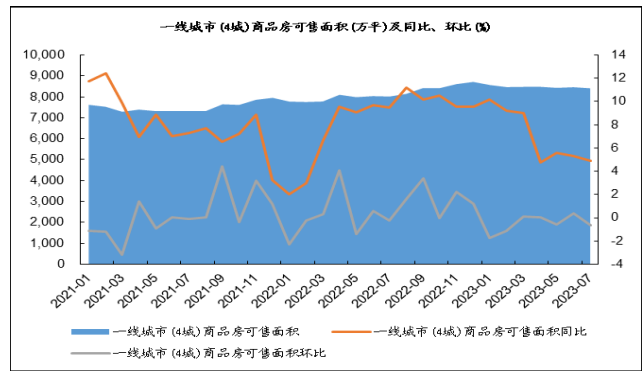
图69：短期库存：可售面积

新房短期库存(可售面积)	2023-07-31	2023-06-30
10城商品房可售面积(万平)	↓ 16,708.92	16,750.05
10城商品房可售面积同比	↑ 0.8%	0.7%
10城商品房可售面积环比	↑ -0.2%	-1.0%
10城商品房去化周期(月)	↑ 24.89	24.89
一线城市(4城)商品房可售面积	↓ 8,411.42	8,463.86
一线城市(4城)商品房可售面积同比	↓ 4.9%	5.3%
一线城市(4城)商品房可售面积环比	↓ -0.6%	0.4%
一线城市(4城)商品房去化周期(月)	↓ 20.25	20.93
新房短期库存(现房待售面积)	2023-07-31	2023-06-30
商品房待售面积:同比	↑ 18.1%	17.1%
商品房待售面积:住宅:同比	↑ 19.7%	18.1%
商品房待售面积:环比	↑ 0.6%	0.1%
商品房待售面积:住宅:环比	↑ 0.8%	-0.1%
商品房去化周期:现房(月)	↑ 28.39	25.64
商品房去化周期:住宅:现房(月)	↑ 19.01	17.42

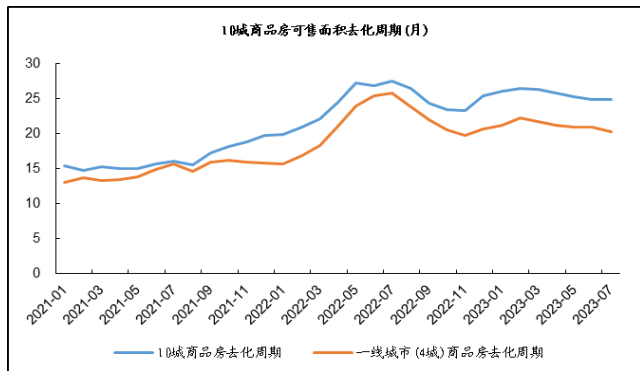
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图70：10城商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)


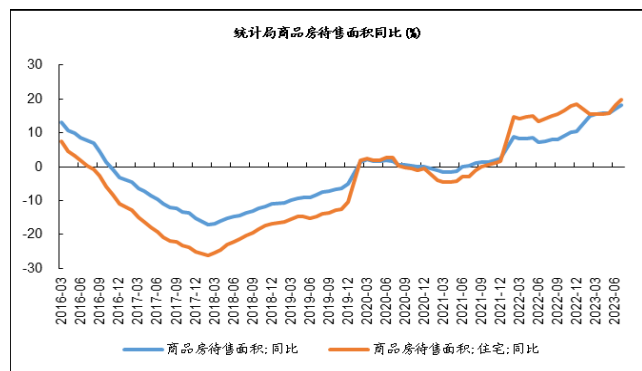
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

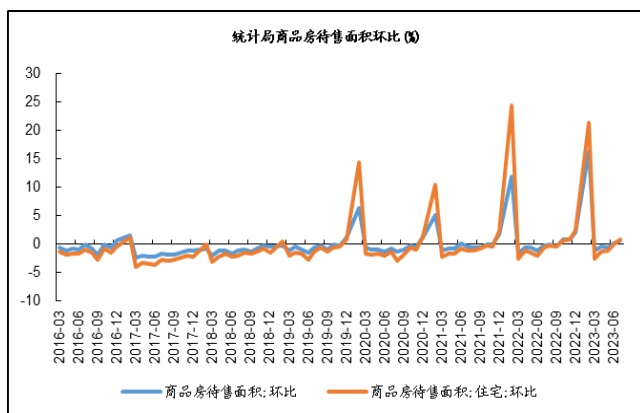
图72：10城及一线城市商品房可售面积去化周期(月)


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(%)


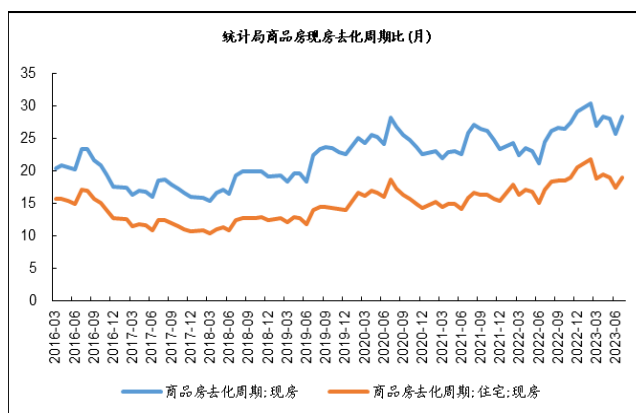
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

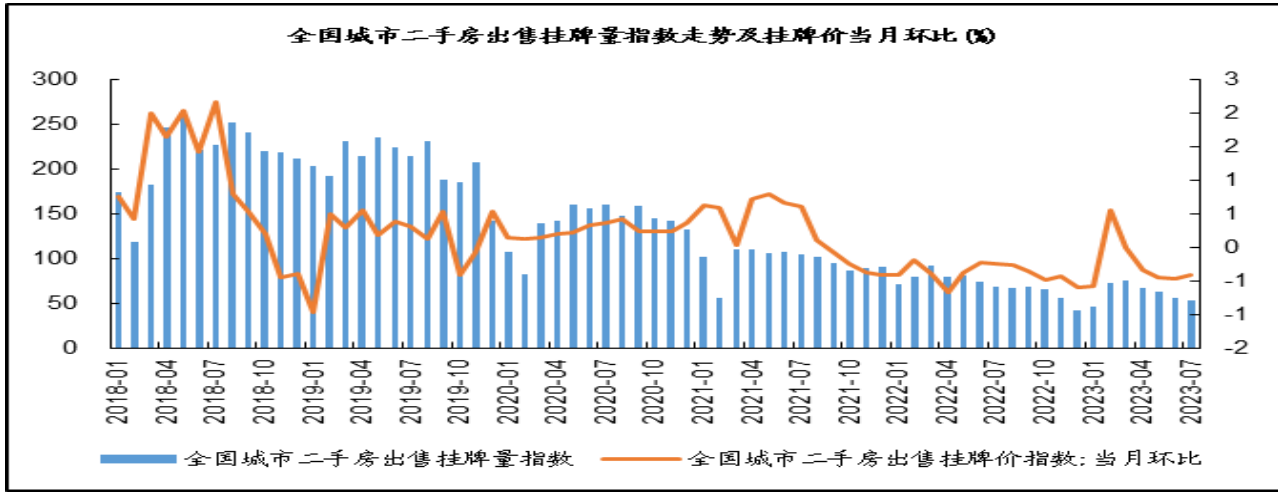
5.4 二手房挂牌量数据汇总

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)	2023-07-31	2023-06-30
全国城市二手房出售挂牌量指数	↓ 53.29	55.82
全国城市二手房出售挂牌量指数: 当月环比	↑ -4.5%	-11.6%
全国城市二手房出售挂牌价指数: 当月环比	↑ -0.4%	-0.5%
二手房挂牌量指数(分户型)	2023-07-31	2023-06-30
全国城市二手房出售挂牌量指数: 90平方米以下	↓ 52.50	54.80
全国城市二手房出售挂牌量指数: 90-144平方米	↓ 67.04	70.50
全国城市二手房出售挂牌量指数: 144平方米以上	↓ 28.95	30.42
全国城市二手房出售挂牌量指数: 90平方米以下: 当月环比	↑ -4.2%	-10.5%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 90-144平方米: 当月环比	↑ -4.9%	-13.0%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 144平方米以上: 当月环比	↑ -4.8%	-11.5%
二手房挂牌量指数(分城市能级)	2023-07-31	2023-06-30
全国城市二手房出售挂牌量指数: 一线城市	↓ 30.24	31.97
全国城市二手房出售挂牌量指数: 二线城市	↓ 50.47	51.33
全国城市二手房出售挂牌量指数: 三线城市	↓ 80.56	86.37
全国城市二手房出售挂牌量指数: 四线城市	↓ 105.24	113.59
全国城市二手房出售挂牌量指数: 一线城市: 当月环比	↓ -5.4%	-3.4%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 二线城市: 当月环比	↑ -1.7%	-10.4%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 三线城市: 当月环比	↑ -6.7%	-12.7%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 四线城市: 当月环比	↑ -7.4%	-18.4%
二手房挂牌量指数(分区域)	2023-07-31	2023-06-30
全国城市二手房出售挂牌量指数: 东部地区	↓ 48.67	50.44
全国城市二手房出售挂牌量指数: 中部地区	↓ 65.23	69.57
全国城市二手房出售挂牌量指数: 西部地区	↓ 79.17	84.65
全国城市二手房出售挂牌量指数: 东部地区: 当月环比	↑ -3.5%	-10.9%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 中部地区: 当月环比	↑ -6.2%	-13.7%
全国城市二手房出售挂牌量指数: 西部地区: 当月环比	↑ -6.5%	-10.6%

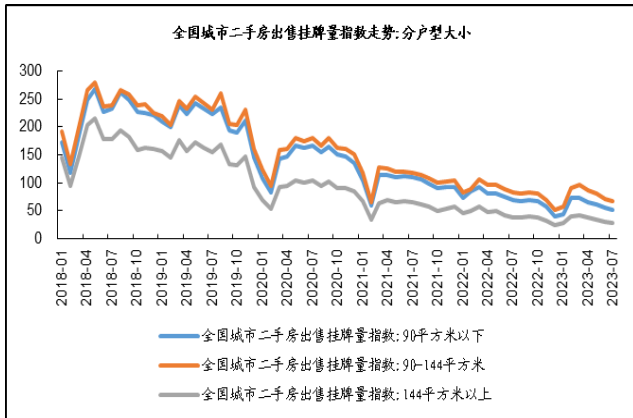
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(%)



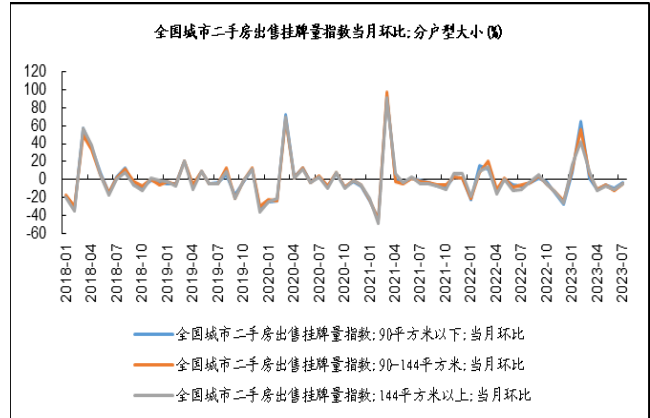
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图78：全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分户型大小



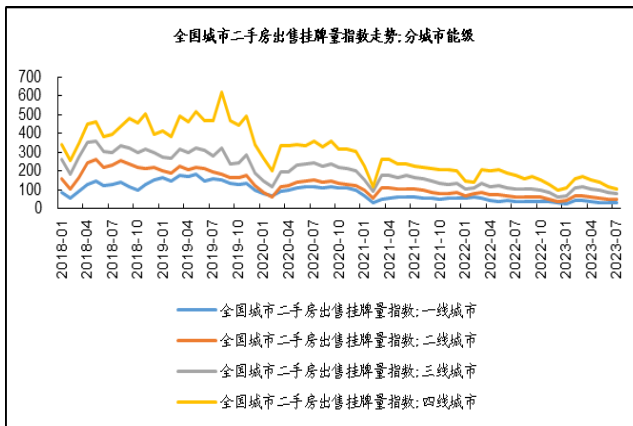
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图79：一线城市(4城)商品房可售面积(万平)及同比、环比(%)



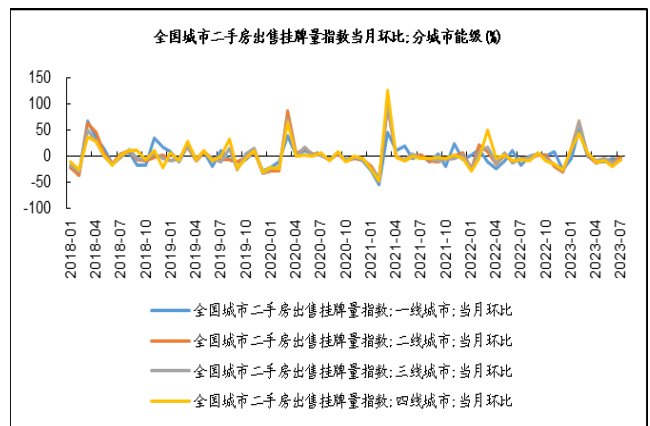
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图80：全国城市二手房出售挂牌量指数走势:分能级



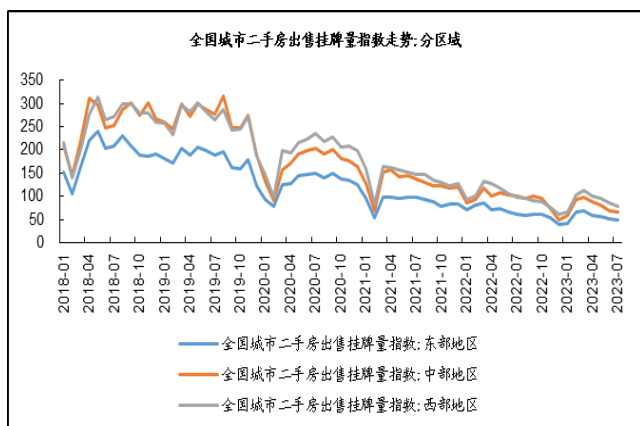
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图81：全国城市二手房出售挂牌量指数当月环比:分能级(%)



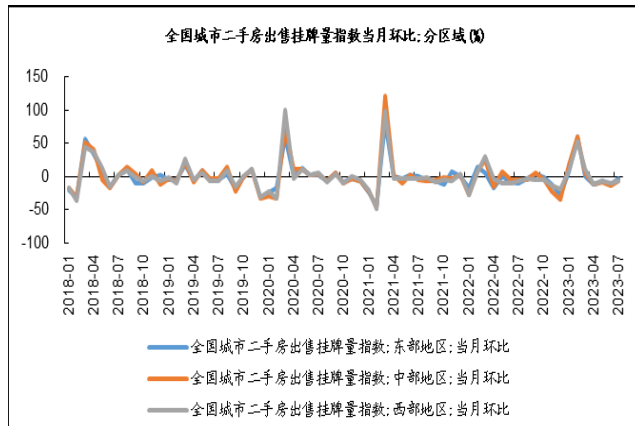
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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：新开工降幅收窄，竣工明显改善

从新开工与竣工来看，7月新开工面积同比降幅略微收窄，竣工明显改善。我们认为，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的恢复，还需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。随着“保交楼”的落地和前些年销售的楼盘的进入交房周期，竣工情况迎来明显好转。

从施工数据来看，2023年1-7月房地产开发企业房屋施工面积799,682万平；同比增速为-6.8%，前值为-6.6%；其中，住宅施工面积同比增速为-7.1%，前值为-6.9%。

从新开工数据来看，2023年1-7月房屋累计新开工面积56,969万平；同比增速为-25.1%，前值为-24.9%。2023年7月房屋新开工面积7,090万平；同比增速为-26.5%，前值为-31.4%。其中，7月住宅新开工面积同比增速为-25.7%，前值为-32.5%；办公楼新开工面积同比增速为-19.3%，前值为-34.2%；商业营业用房新开工面积同比增速为-27.7%，前值为-22.4%。

从竣工数据来看，2023年1-7月房屋累计竣工面积38,405万平；同比增速为20.5%，前值为19.0%。2023年7月房屋竣工面积4,501万平；同比增速为33.1%，前值为16.3%。其中，7月住宅竣工面积同比增速为40.9%，前值为16.3%；办公楼竣工面积同比增速为79.5%，前值为-31.8%；商业营业用房竣工面积同比增速为9.6%，前值为13.9%。

从停工来看，7月份年内累计净停工面积同比进一步下降，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1-7月累计净停工面积123,881万平，同比增速为-22.7%，前值为-21.3%。2023年1-7月累计净停工面积与施工面积之比为15.5%，去年同期为18.6%。

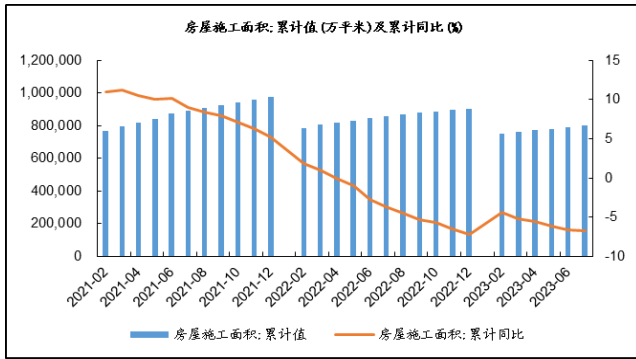
6.2 施工面积数据汇总

图84：施工面积

施工面积(全国)	2023-07-31	2023-06-30
施工面积:累计值(万平方米)	799,682.27	791,548.25
施工面积:累计同比	↓ -6.8%	-6.6%
施工面积:住宅:累计同比	↓ -7.1%	-6.9%
施工面积:办公楼:累计同比	↓ -5.7%	-5.6%
施工面积:商业营业用房:累计同比	↓ -9.4%	-9.2%

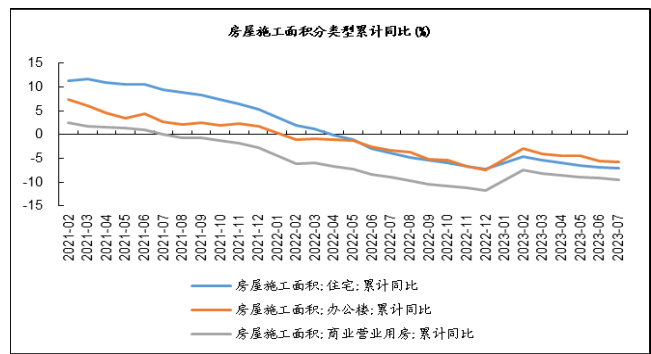
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

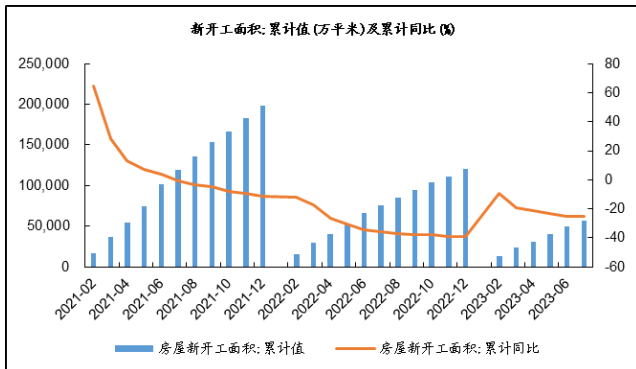
6.3 新开工面积数据汇总

图87：新开工面积

新开工面积(全国)	2023-07-31	2023-06-30
新开工面积:累计值(万平方米)	56,969.11	49,879.50
新开工面积:累计同比	↓ -25.1%	-24.9%
新开工面积:单月值(万平方米)	↓ 7,089.61	10,156.77
新开工面积:单月同比	↑ -26.5%	-31.4%
新开工面积:住宅:单月同比	↑ -25.7%	-32.5%
新开工面积:办公楼:单月同比	↑ -19.3%	-34.2%
新开工面积:商业营业用房:单月同比	↓ -27.7%	-22.4%

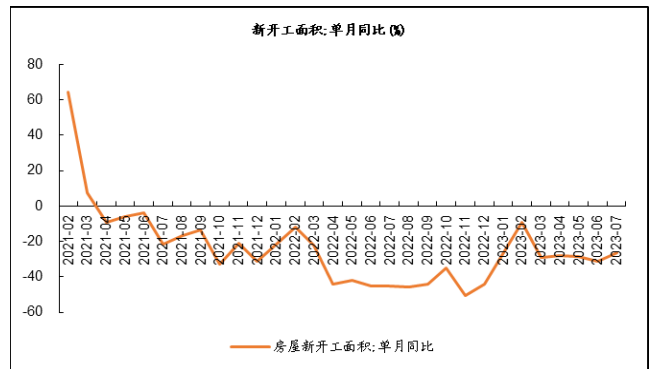
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图88：新开工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



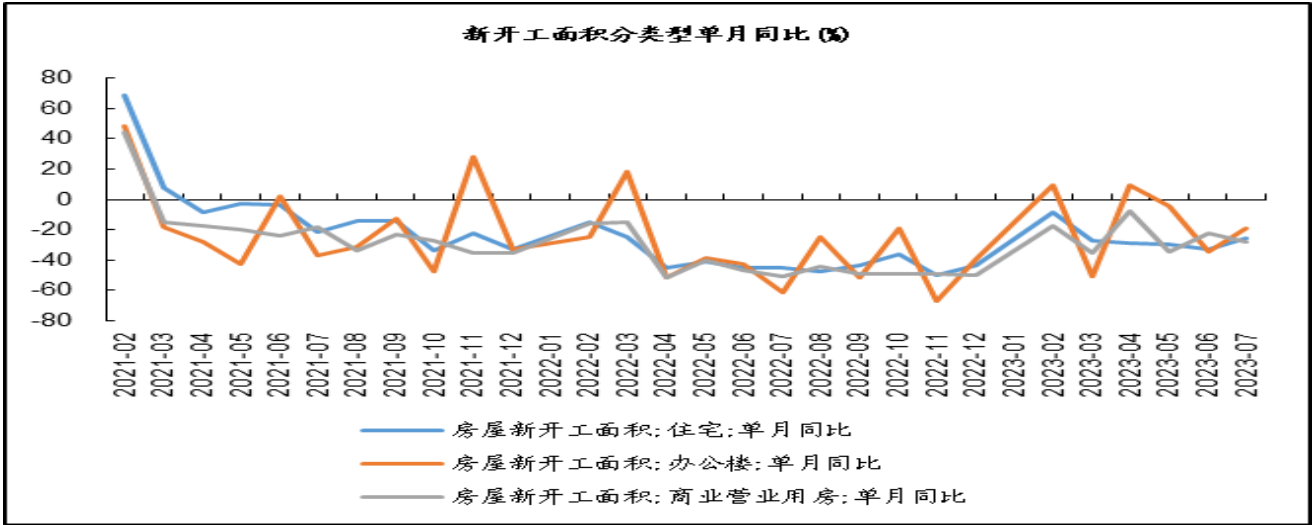
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

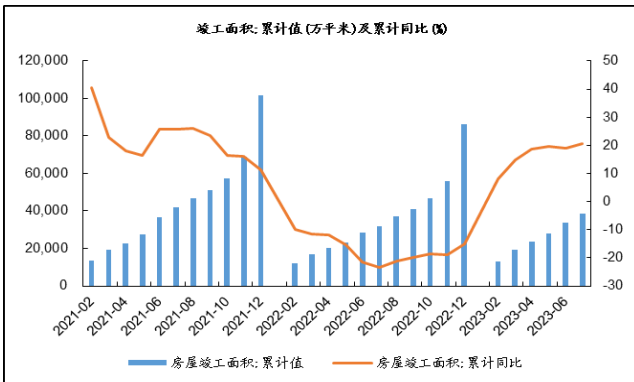
6.4 竣工面积数据汇总

图91：竣工面积

竣工面积(全国)	2023-07-31	2023-06-30
竣工面积:累计值(万平方米)	38,405.13	33,903.81
竣工面积:累计同比	↑ 20.5%	19.0%
竣工面积:单月值(万平方米)	↓ 4,501.31	6,077.86
竣工面积:单月同比	↑ 33.1%	16.3%
竣工面积:住宅:单月同比	↑ 40.9%	16.3%
竣工面积:办公楼:单月同比	↑ 79.5%	-31.8%
竣工面积:商业营业用房:单月同比	↓ 9.6%	13.9%

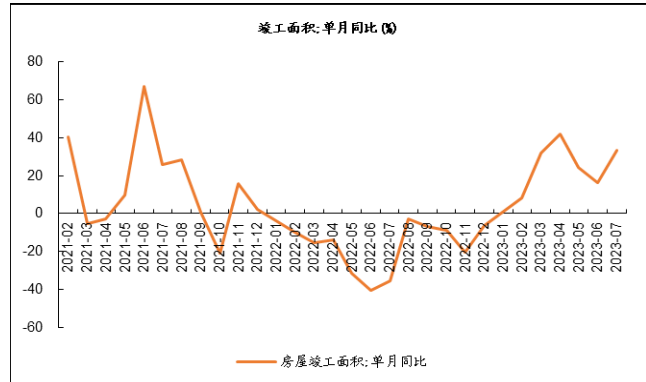
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图92：竣工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



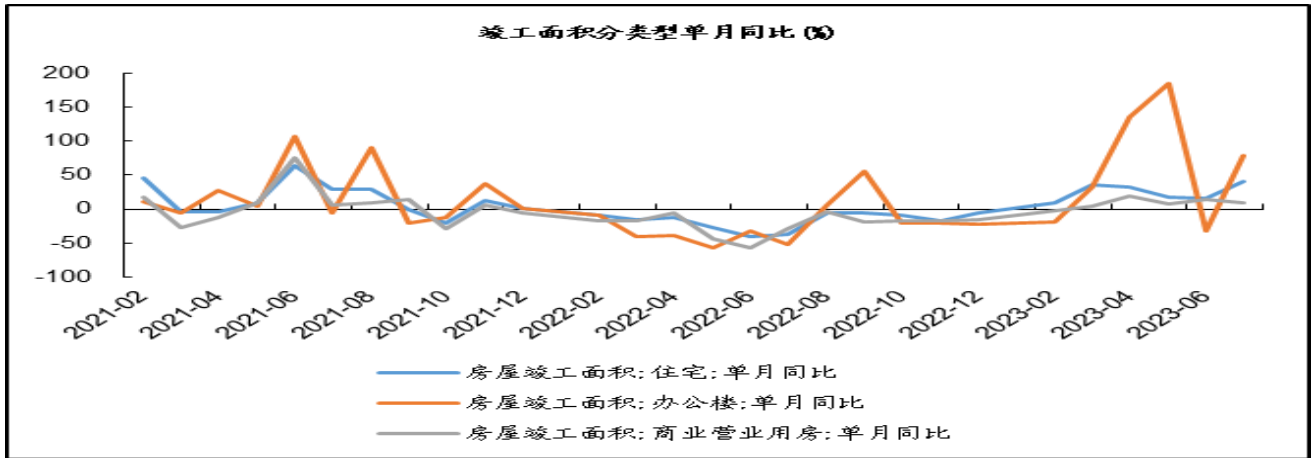
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

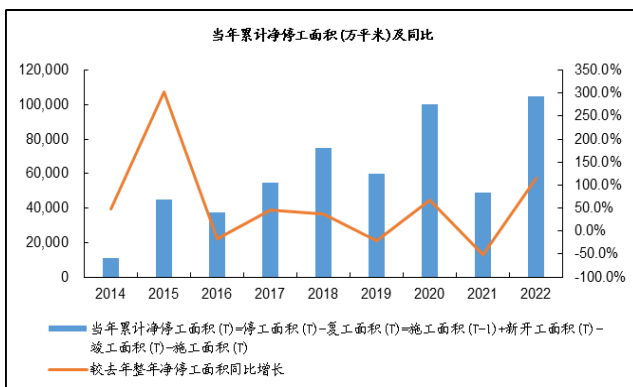
6.5 净停工面积数据汇总

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)	2023-07-31	2023-06-30
年内累计净停工面积(万平米)	↓ 123,880.97	129,426.70
较去年同期年内累计净停工面积同比增长	↓ -22.7%	-21.3%
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)	↓ 16.8%	17.1%
净停工面积(月末累计)	2023-07-31	2022-07-31
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	↓ 15.5%	18.6%

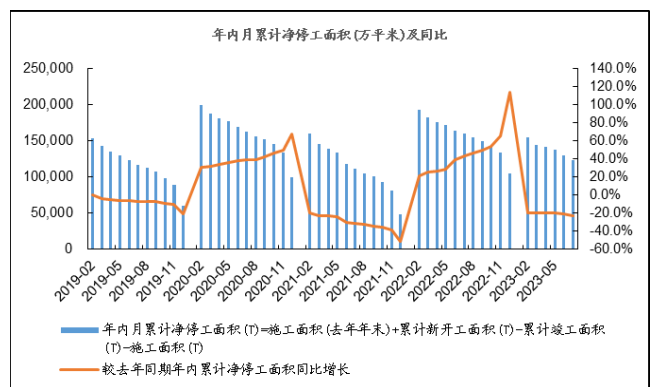
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图96：当年累计净停工面积(万平米)及同比



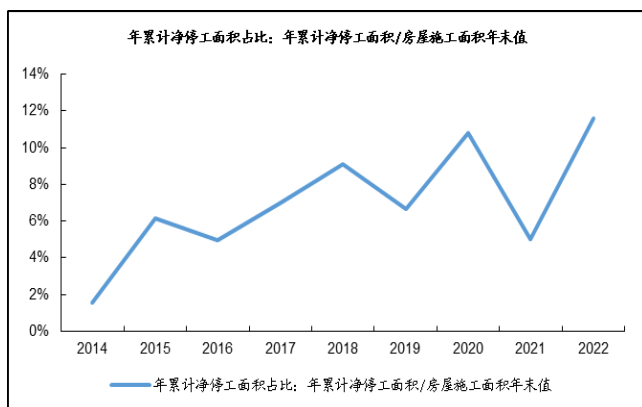
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图97：年内月累计净停工面积(万平米)及同比



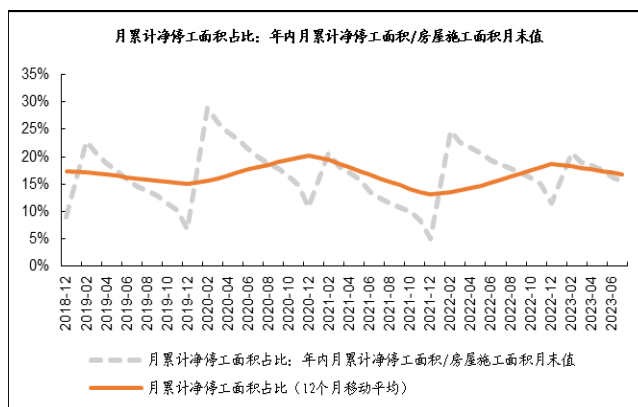
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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：建安投资和土地购置均在走低，开发投资降幅扩大

从开发投资整体来看，7月建安投资和土地购置的同比跌幅均进一步下降，开发投资降幅扩大。

从全国的开发投资累计值来看，2023年1-7月开发投资累计金额同比增速为-8.5%，前值为-7.9%。从全国的开发投资单月值来看，2023年7月开发投资金额同比增速为-12.2%，前值为-10.3%；其中，建筑工程同比增速为-13.2%，前值为-11.4%；安装工程同比增速为-7.0%，前值为-4.1%；设备、工器具购置同比增速为-21.0%，前值为-12.1%；土地购置费同比增速为-9.9%，前值为-9.0%。

从类型来看，7月份各类型房屋投资降幅均有所扩大。从户型来看，刚需和改善型住宅投资降幅进一步扩大。

从分类型的开发投资累计值来看，2023年1-7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-7.6%、-8.1%、-18.3%，前值分别为-7.3%、-7.6%、-17.4%。从分户型的开发投资单月值来看，2023年7月90平米及以下户型、90-144平米户型、144平米以上户型的开发投资金额同比增速分别为-9.8%、-8.9%、0.8%，前值分别为-8.9%、-8.7%、0.6%。

从区域来看，7月份除中部地区外，各地区的开发投资均进一步下滑。

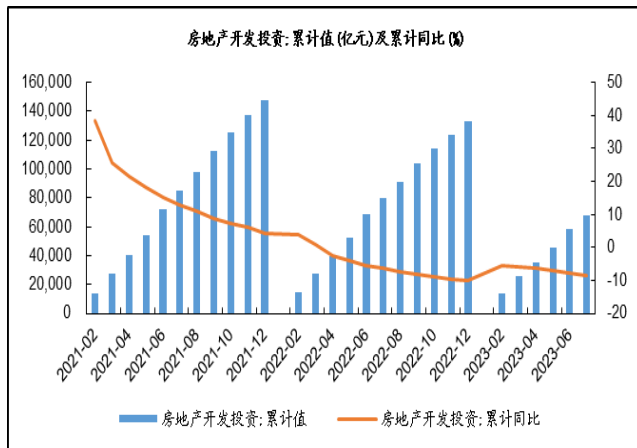
从分区域的开发投资累计值来看，2023年1-7月东部、中部、西部和东北地区的开发投资金额同比增速分别为-3.2%、-8.2%、-20.1%、-25.5%，前值分别为-2.7%、-8.4%、-19.4%、-20.8%。其中，住宅的开发投资金额同比增速分别为-2.4%、-6.6%、-18.9%、-27.2%，前值分别为-2.1%、-7.2%、-18.3%、-22.7%。

7.2 开发投资：全国数据汇总

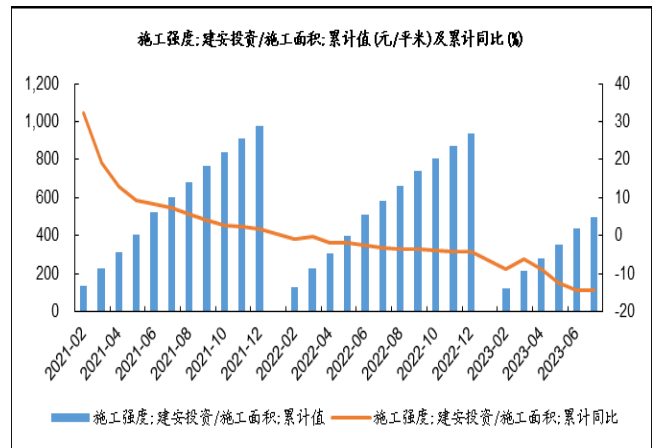
图100：全国：开发投资

开发投资(全国)	2023-07-31	2023-06-30
开发投资:累计值(亿元)	67,717.13	58,549.86
开发投资:累计同比	↓ -8.5%	-7.9%
施工强度	2023-07-31	2023-06-30
施工强度:建安投资/施工面积:累计值(元/平米)	↑ 498.87	436.29
施工强度:建安投资/施工面积:累计同比	↓ -14.4%	-14.3%

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

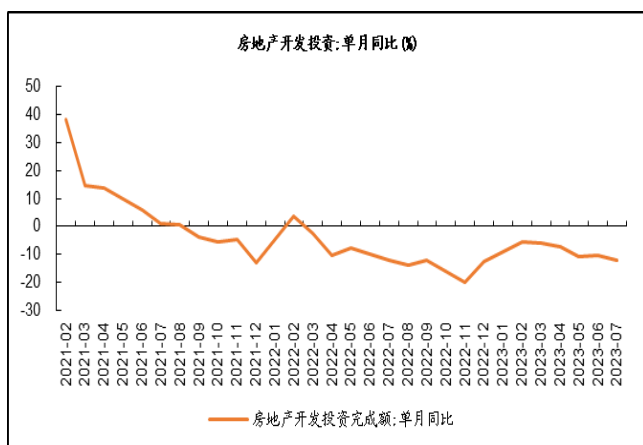
7.3 开发投资：分项目数据汇总

图103：分项目：开发投资

开发投资(分项目)	2023-07-31	2023-06-30
开发投资:单月值(亿元)	↓ 9,167.27	12,848.61
开发投资:单月同比	↓ -12.2%	-10.3%
开发投资:建筑工程:单月同比	↓ -13.2%	-11.4%
开发投资:安装工程:单月同比	↓ -7.0%	-4.1%
开发投资:设备、工器具购置:单月同比	↓ -21.0%	-12.1%
开发投资:其他费用:单月同比	↓ -10.4%	-9.6%
开发投资:其他费用:土地购置费:单月同比	↓ -9.9%	-9.0%
开发投资:建安投资(建筑+安装+设备):单月同比	↓ -13.0%	-11.0%

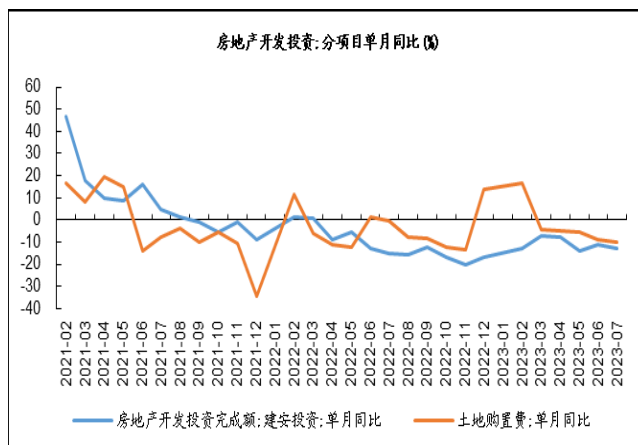
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图104：房地产开发投资：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

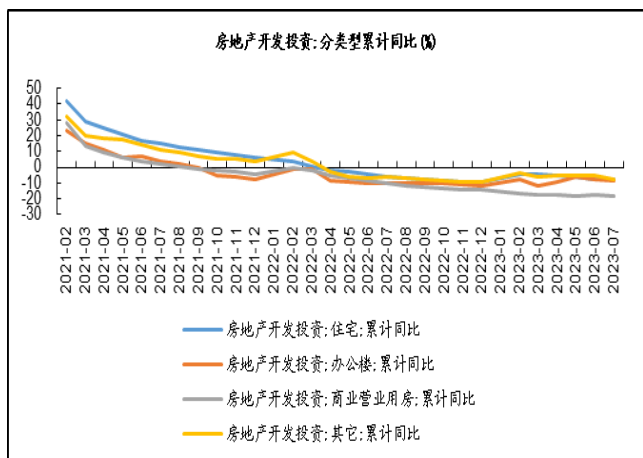
7.4 开发投资：分类型数据汇总

图106：分类型：开发投资

开发投资(分类型)	2023-07-31	2023-06-30
开发投资:住宅:累计同比	↓ -7.6%	-7.3%
开发投资:办公楼:累计同比	↓ -8.1%	-7.6%
开发投资:商业营业用房:累计同比	↓ -18.3%	-17.4%
开发投资:其它:累计同比	↓ -7.4%	-5.5%
开发投资(分户型)	2023-07-31	2023-06-30
开发投资:住宅:90平方米及以下:累计同比	↓ -9.8%	-8.9%
开发投资:住宅:90-144平方米:累计同比	↓ -8.9%	-8.7%
开发投资:住宅:144平方米以上:累计同比	↑ 0.8%	0.6%

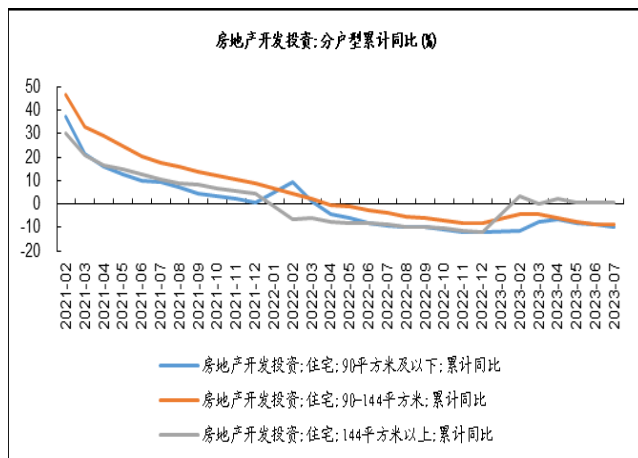
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图107：房地产开发投资：分类型累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图108：房地产开发投资：分户型累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

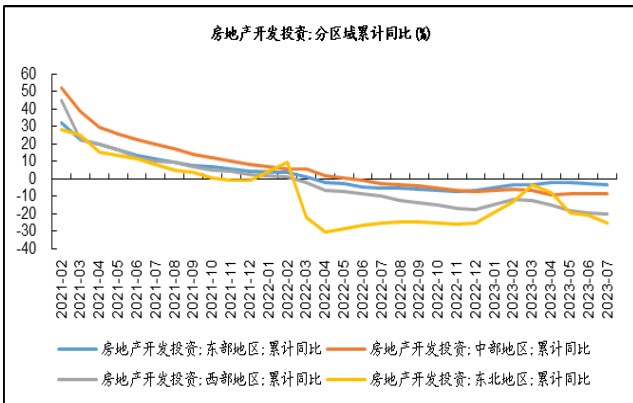
7.5 开发投资：分区域数据汇总

图109：分区域：开发投资

开发投资(分区域)	2023-07-31	2023-06-30
开发投资:东部地区:累计同比	↓ -3.2%	-2.7%
开发投资:中部地区:累计同比	↑ -8.2%	-8.4%
开发投资:西部地区:累计同比	↓ -20.1%	-19.4%
开发投资:东北地区:累计同比	↓ -25.5%	-20.8%
开发投资:住宅:东部地区:累计同比	↓ -2.4%	-2.1%
开发投资:住宅:中部地区:累计同比	↑ -6.6%	-7.2%
开发投资:住宅:西部地区:累计同比	↓ -18.9%	-18.3%
开发投资:住宅:东北地区:累计同比	↓ -27.2%	-22.7%

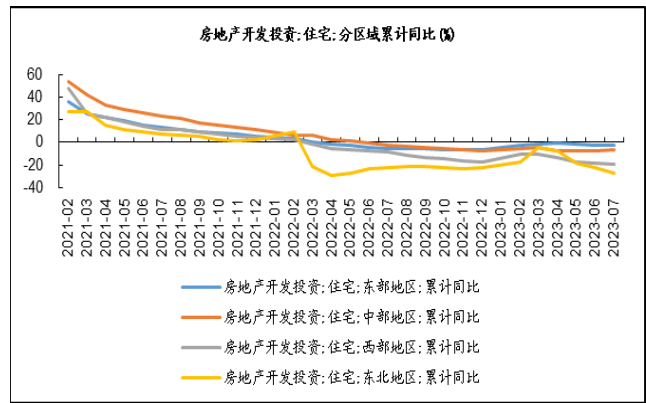
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图110：房地产开发投资:分区域累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图111：房地产开发投资:住宅:分区域累计同比(%)



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：土地成交金额同比降幅增大，成交均价同比转跌

从土地成交面积来看，7月住宅用地成交面积同比降幅较上月有所收窄，商办用地成交面积同比降幅有所扩大。

从建设用地成交面积累计值来看，2023年1-7月全国住宅建设用地累计成交面积同比增速为-31.7%，前值为-32.5%；全国商业办公建设用地累计成交面积同比增速为-16.4%，前值为-14.6%。从建设用地成交面积单月来看，2023年7月全国住宅建设用地成交面积同比增速为-27.6%，前值为-45.0%；全国商业办公建设用地成交面积同比增速为-23.9%，前值为-19.7%。其中，2023年7月35个大中城市住宅建设用地成交面积同比增速为-31.1%，前值为-53.6%；35个大中城市商业办公建设用地成交面积同比增速为-63.1%，前值为-32.9%。

从供需比来看，7月份住宅和商办用地的供需比均有所下降。

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7月全国住宅建设用地供需比为1.60，前值为1.74；全国商业办公建设用地供需比为1.30，前值为1.52。其中，2023年7月35个大中城市住宅建设用地供需比为1.06，前值为2.08；35个大中城市商业办公建设用地供需比为2.15，前值为1.09。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7月，最近6个月全国住宅建设用地累计供需比为1.48，前值为1.47；最近6个月全国商业办公建设用地累计供需比为1.36，前值为1.37。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1.33，前值为1.47；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1.32，前值为1.20。

从成交出让金来看，7月份住宅和商办用地的成交出让金同比降幅均有所扩大。

从建设用地成交土地出让金累计值来看，2023年1-7月全国住宅建设用地累计成交土地出让金同比增速为-27.4%，前值为-23.6%；全国商业办公建设用地累计成交土地出让金同比增速为-24.5%，前值为-18.5%。从建设用地成交土地出让金单月来看，2023年7月全国住宅建设用地成交土地出让金同比增速为-41.4%，前值为-39.2%；全国商业办公建设用地成交土地出让金同比增速为-47.7%，前值为-2.4%。其中，2023年7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-44.2%，前值为-37.0%；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-71.8%，前值为-18.6%。

从土地成交均价来看，7月份住宅和商办用地的地成交均价均有所下滑。

从建设用地累计成交均价来看，2023年1-7月全国住宅建设用地累计成交均价为8,827元/平，前值为8,862元/平，同比增速为6.3%，前值为13.2%。全国商业办公建设用地累计成交均价为2,590元/平，前值为2,693元/平，同比增速为-9.6%，前值为-4.5%。从建设用地单月成交均价来看，2023年7月全国住宅建设用地成交均价同比增速为-19.0%，前值为10.5%。全国商业办公建设用地成交均价同比增速为-31.3%，前值为21.6%。其中，2023年7月35个大中城市住宅建设用地成交均价同比增速为-19.0%，前值为35.8%；35个大中城市商业办公建设用地成交均价同比增速为-23.6%，前值为21.3%。

从溢价率来看，7月份住宅和商办用地的成交溢价率均有所下降。

从单月成交土地平均溢价率来看，2023年7月全国住宅建设用地成交土地平均溢价率为5.5%，前值为7.0%；商业办公建设用地成交土地平均溢价率为1.8%，前值为6.7%。其中，2023年7月35个大中城市住宅建设用地成交土地平均溢价率为5.0%，前值为9.1%；35个大中城市商业办公建设用地成交土地平均溢价率1.8%，前值为0.6%。

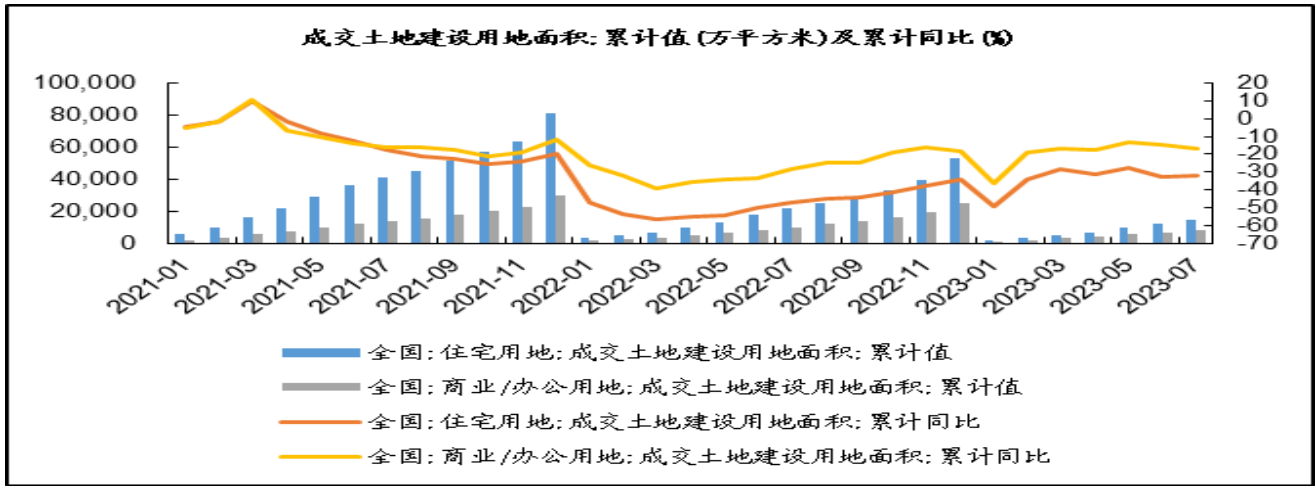
8.2 建设用地：成交面积数据汇总

图112：建设用地：成交面积

建设用地(成交面积)	2023-07-31	2023-06-30
住宅用地：全国：成交土地建设用地面积：累计值(万平方米)	14,795.34	12,204.41
住宅用地：全国：成交土地建设用地面积：累计同比	↑ -31.7%	-32.5%
住宅用地：全国：成交土地建设用地面积：当月同比	↑ -27.6%	-45.0%
住宅用地：35个大中城市：成交土地建设用地面积：当月同比	↑ -31.1%	-53.6%
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)	8,234.53	6,798.16
商业/办公用地：全国：成交土地建设用地面积：累计同比	↓ -16.4%	-14.6%
商业/办公用地：全国：成交土地建设用地面积：当月同比	↓ -23.9%	-19.7%
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	↓ -63.1%	-32.9%

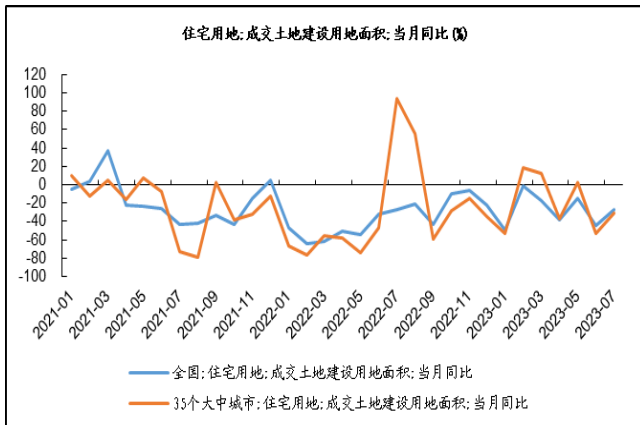
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图113：成交土地建设用地图面积：累计值(万平方米)及累计同比(%)



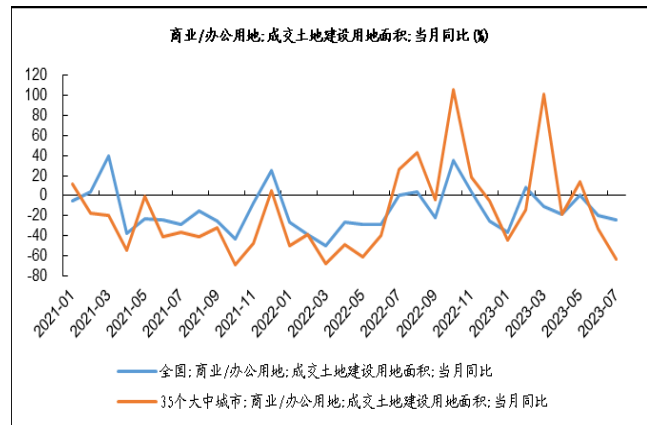
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图114：住宅用地：成交土地建设用地图面积：当月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图115：商业/办公用地：成交土地建设用地图面积：当月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

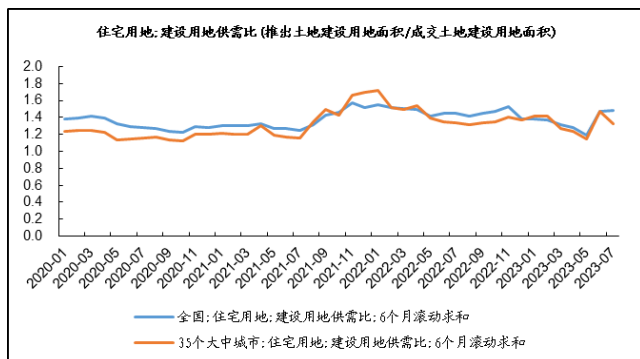
8.3 建设用地图：供需比数据汇总

图116：建设用地图：供需比

建设用地图（供需比）	2023-07-31	2023-06-30
住宅用地图：全国：建设用地图供需比：当月值	↓ 1.60	1.74
住宅用地图：35个大中城市：建设用地图供需比：当月值	↓ 1.06	2.08
住宅用地图：全国：建设用地图供需比：6个月滚动求和	↑ 1.48	1.47
住宅用地图：35个大中城市：建设用地图供需比：6个月滚动求和	↓ 1.33	1.47
商业/办公用地图：全国：建设用地图供需比：当月值	↓ 1.30	1.52
商业/办公用地图：35个大中城市：建设用地图供需比：当月值	↑ 2.15	1.09
商业/办公用地图：全国：建设用地图供需比：6个月滚动求和	↓ 1.36	1.37
商业/办公用地图：35个大中城市：建设用地图供需比：6个月滚动求和	↑ 1.32	1.20

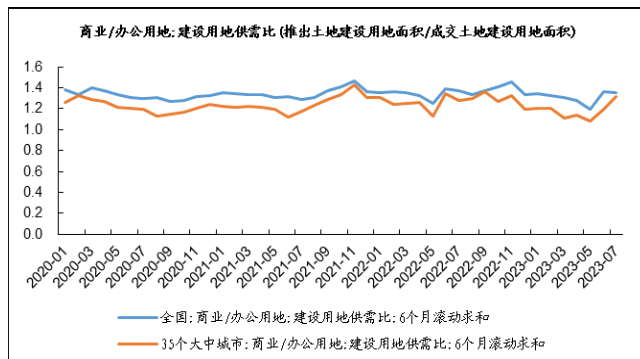
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图117：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118：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

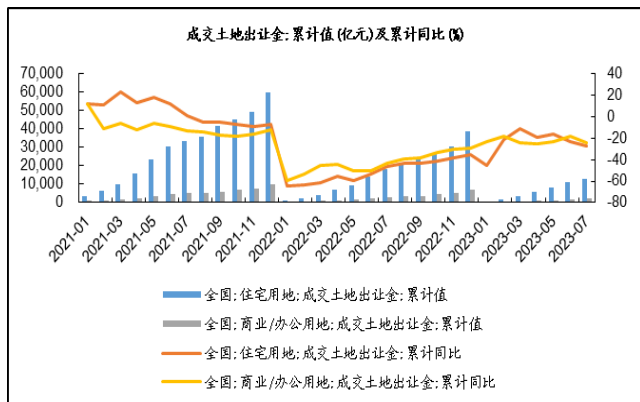
8.4 建设用地：成交出让金数据汇总

图119：建设用地：成交出让金

建设用地(成交出让金)	2023-07-31	2023-06-30
住宅用地:全国:成交土地出让金:累计值(亿元)	13,060.34	10,815.84
住宅用地:全国:成交土地出让金:累计同比	↓ -27.4%	-23.6%
住宅用地:全国:成交土地出让金:当月同比	↓ -41.4%	-39.2%
住宅用地:35个大中城市:成交土地出让金:当月同比	↓ -44.2%	-37.0%
商业/办公用地:全国:成交土地出让金:累计值(亿元)	2,132.50	1,830.85
商业/办公用地:全国:成交土地出让金:累计同比	↓ -24.5%	-18.5%
商业/办公用地:全国:成交土地出让金:当月同比	↓ -47.7%	-2.4%
商业/办公用地:35个大中城市:成交土地出让金:当月同比	↓ -71.8%	-18.6%
全国:成交土地出让金:住宅用地:累计占比	↑ 69.6%	68.5%
全国:成交土地出让金:商业/办公用地:累计占比	↓ 11.4%	11.6%
住宅用地:成交土地出让金:35个大中城市:累计占比	↑ 57.8%	56.5%
商业/办公用地:成交土地出让金:35个大中城市:累计占比	↓ 36.9%	38.8%

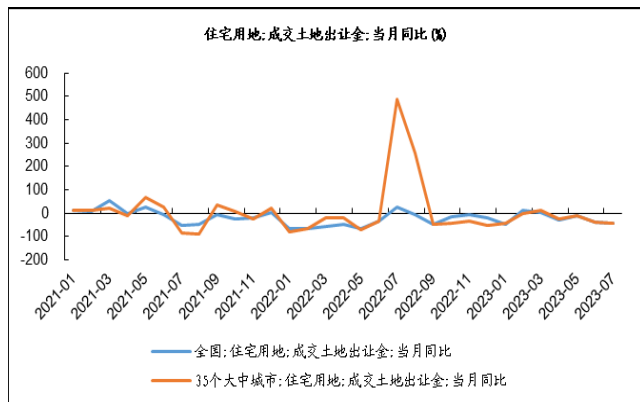
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图120：成交土地出让金:累计值(亿元)及累计同比(%)



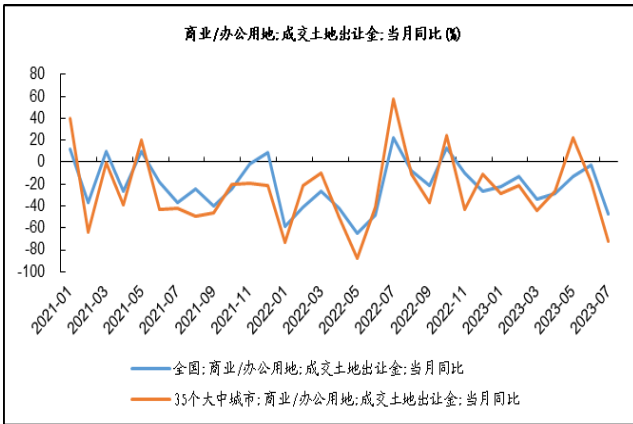
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图121：住宅用地:成交土地出让金:当月同比(%)



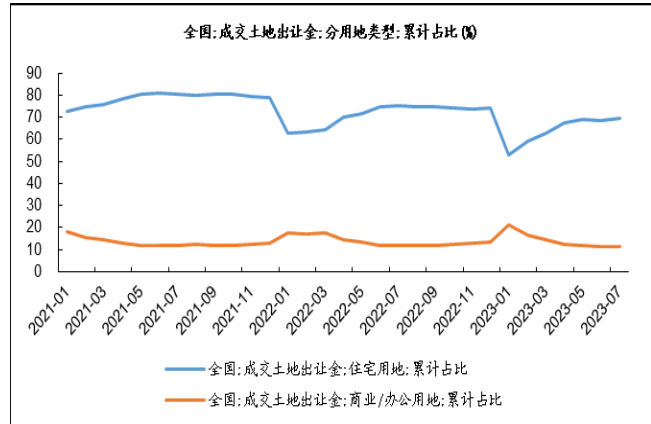
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图122: 商业/办公用地:成交土地出让金:当月同比(%)



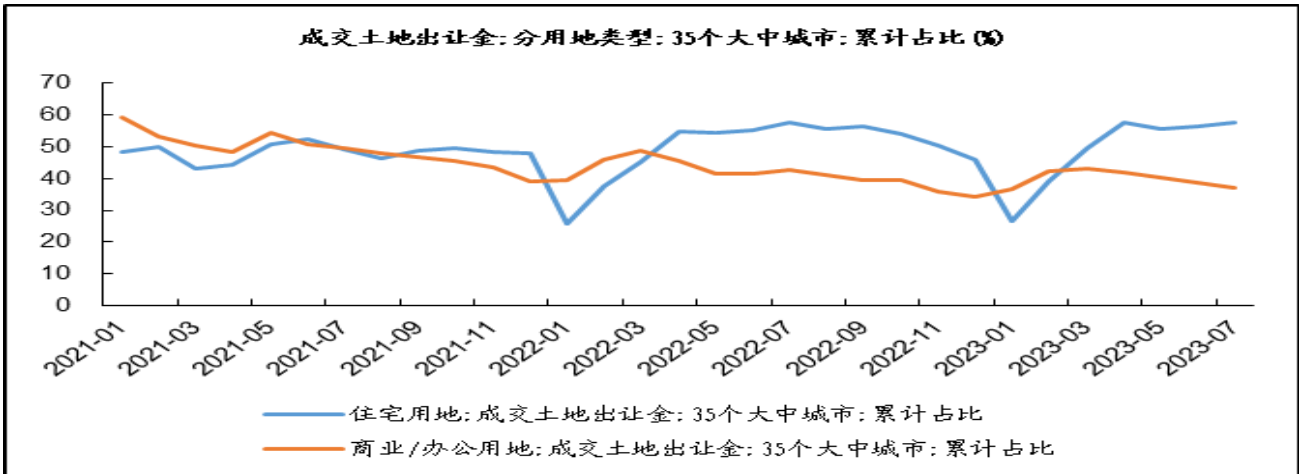
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图123: 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124: 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

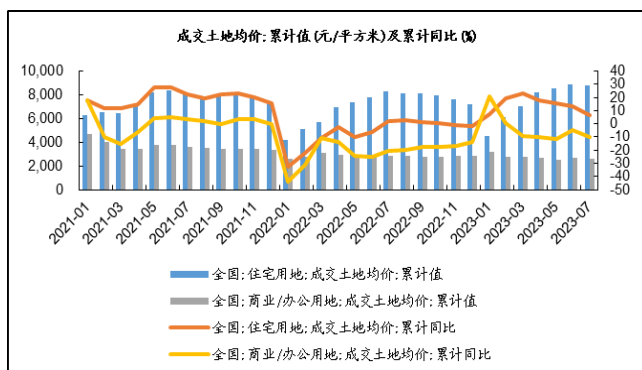
8.5 建设用地: 成交均价数据汇总

图125: 建设用地: 成交均价

建设用地(成交均价)	2023-07-31	2023-06-30
住宅用地:全国:成交土地均价:累计值(元/平方米)	↓ 8,827.33	8,862.24
住宅用地:全国:成交土地均价:累计同比	↓ 6.3%	13.2%
住宅用地:全国:成交土地均价:当月同比	↓ -19.0%	10.5%
住宅用地:35个大中城市:成交土地均价:当月同比	↓ -19.0%	35.8%
商业/办公用地:全国:成交土地均价:累计值(元/平方米)	↓ 2,589.70	2,693.16
商业/办公用地:全国:成交土地均价:累计同比	↓ -9.6%	-4.5%
商业/办公用地:全国:成交土地均价:当月同比	↓ -31.3%	21.6%
商业/办公用地:35个大中城市:成交土地均价:当月同比	↓ -23.6%	21.3%

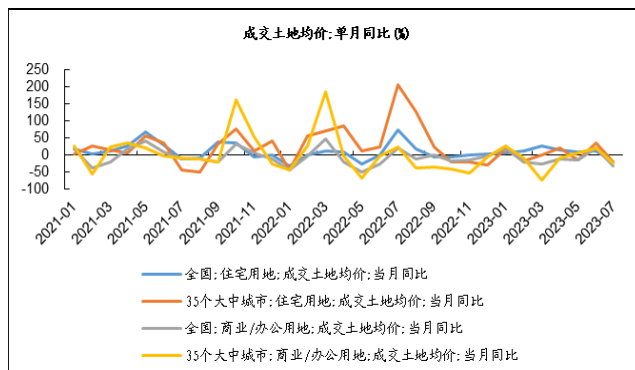
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图126：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127：成交土地均价：单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

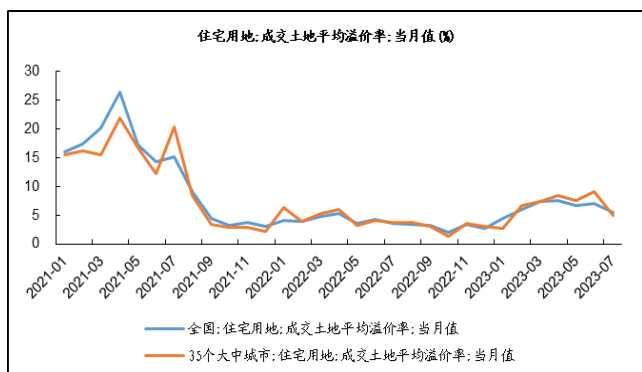
8.6 建设用地：溢价率

图128：建设用地：溢价率

建设用地（溢价率）	2023-07-31	2023-06-30
住宅用地：全国：成交土地平均溢价率：当月值	↓ 5.5%	7.0%
住宅用地：35个大中城市：成交土地平均溢价率：当月值	↓ 5.0%	9.1%
商业/办公用地：全国：成交土地平均溢价率：当月值	↓ 1.8%	6.7%
商业/办公用地：35个大中城市：成交土地平均溢价率：当月值	↑ 1.8%	0.6%

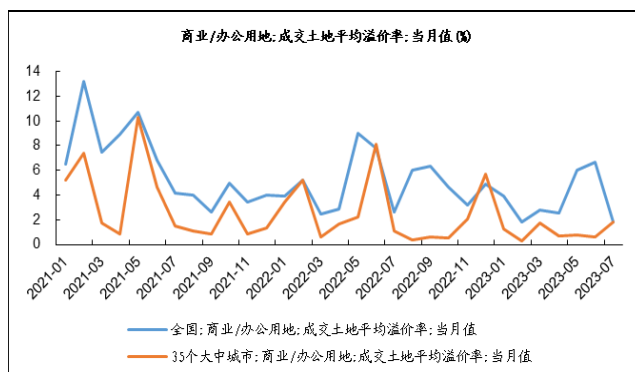
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图129：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130：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：受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善

从到位资金来看，7月受到销售持续下行的影响，房企到位资金未见改善。销售的下行导致定金及预收款、个人按揭贷款两项资金来源进一步下滑，行业资金面依旧面临较大压力。销售不振之下，房企的自我造血能力减弱，将会更加需要融资端政策的落地支持。

从房企到位资金累计值来看，2023年1-7月房地产开发企业累计到位资金同比增速为-11.2%，前值为-9.8%。从房企到位资金单月值来看，2023年7月房地产开发企业到位资金同比增速为-20.2%，前值为-21.5%。其

中，国内贷款同比增速为-14.7%，前值为-13.8%；自筹资金同比增速为-20.5%，前值为-29.5%；定金及预收款同比增速为-21.7%，前值为-19.4%；个人按揭贷款同比增速为-23.5%，前值为-12.8%。

从各渠道到位资金累计占比来看，2023年1-7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、个人按揭贷款和其他资金的累计占比分别为12.4%、30.6%、35.0%、17.8%、4.1%，前值分别为12.6%、29.9%、35.3%、18.1%、4.1%。

从工程欠款来看，7月份累计应付工程款的同比下滑幅度继续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1-7月工程应付款累计值同比增速为-14.3%，前值为-14.3%；施工面积累计同比增速为-6.8%，前值为-6.6%。

从到位资金与开发投资金额、工程应付款的比值来看，7月份房企累计到位资金与开发投资金额的比值有所上升，但累计到位资金与工程应付款的比值有所下降。我们认为，行业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1-7月累计到位资金与累计开发投资额的比值为1.16，前值为1.18；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1.21，前值为1.20。从累计到位资金与工程应付款的比值来看，2023年1-7月累计到位资金与累计工程应付款的比值为2.73，前值为2.65；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2.60，前值为2.60。

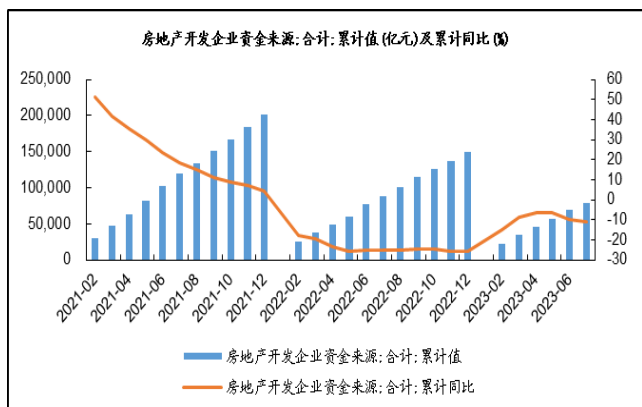
9.2 房企到位资金及应付工程款

图131：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		2023-07-31	2023-06-30
合计：累计值(亿元)		78,216.80	68,797.48
合计：累计同比	↓	-11.2%	-9.8%
合计：单月值(亿元)	↓	9,419.33	12,839.34
合计：单月同比	↑	-20.2%	-21.5%
国内贷款单月同比	↓	-14.7%	-13.8%
自筹资金单月同比	↑	-20.5%	-29.5%
定金及预收款单月同比	↓	-21.7%	-19.4%
个人按揭贷款单月同比	↓	-23.5%	-12.8%
国内贷款：累计占比	→	12.4%	12.6%
自筹资金：累计占比	↑	30.6%	29.9%
定金及预收款：累计占比	↓	35.0%	35.3%
个人按揭贷款：累计占比	↓	17.8%	18.1%
其他：累计占比	↑	4.1%	4.1%
房地产开发企业应付工程款		2023-07-31	2023-06-30
各项应付款：工程款：累计值		15,925.67	14,697.48
各项应付款：工程款：累计同比	→	-14.3%	-14.3%
房屋施工面积：累计同比	↓	-6.8%	-6.6%
累计到位资金与累计开发投资额之比		2023-07-31	2023-06-30
到位资金：累计值/开发投资：累计值	↓	1.16	1.18
到位资金：累计值/开发投资：累计值(12个月移动平均)	↑	1.21	1.20
累计到位资金与累计工程应付款之比		2023-07-31	2023-06-30
到位资金：累计值/各项应付款：工程款：累计值	↑	2.73	2.65
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)	↑	2.60	2.60

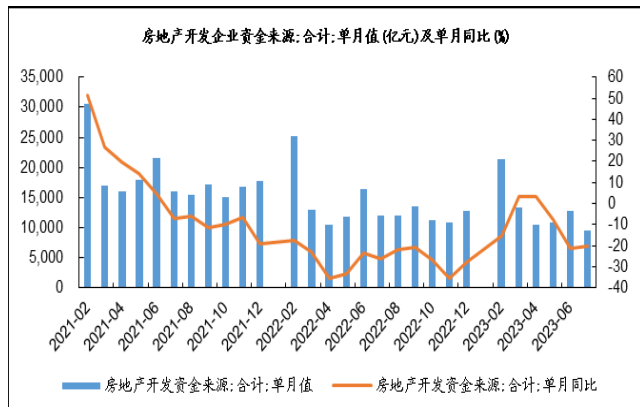
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图132：房地产开发企业资金来源：合计：累计值(亿元)及累计同比(%)



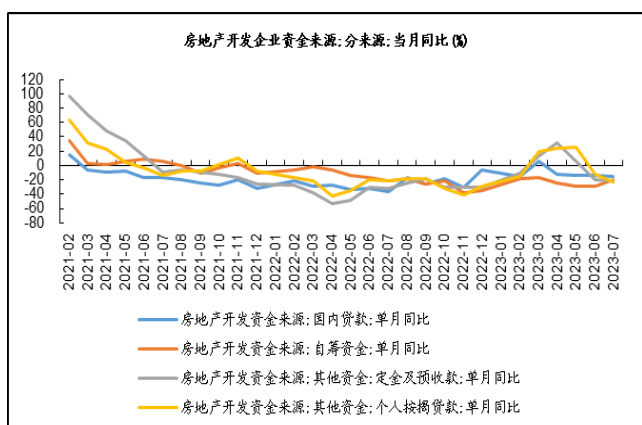
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图133：房地产开发企业资金来源：合计：单月值(亿元)及单月同比(%)



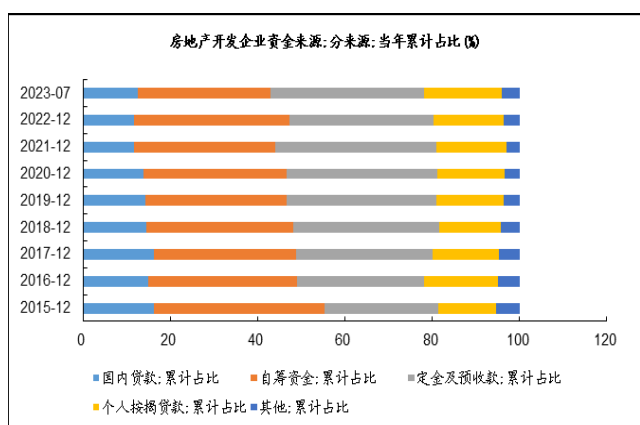
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图134：房地产开发企业资金来源：分来源：当月同比(%)



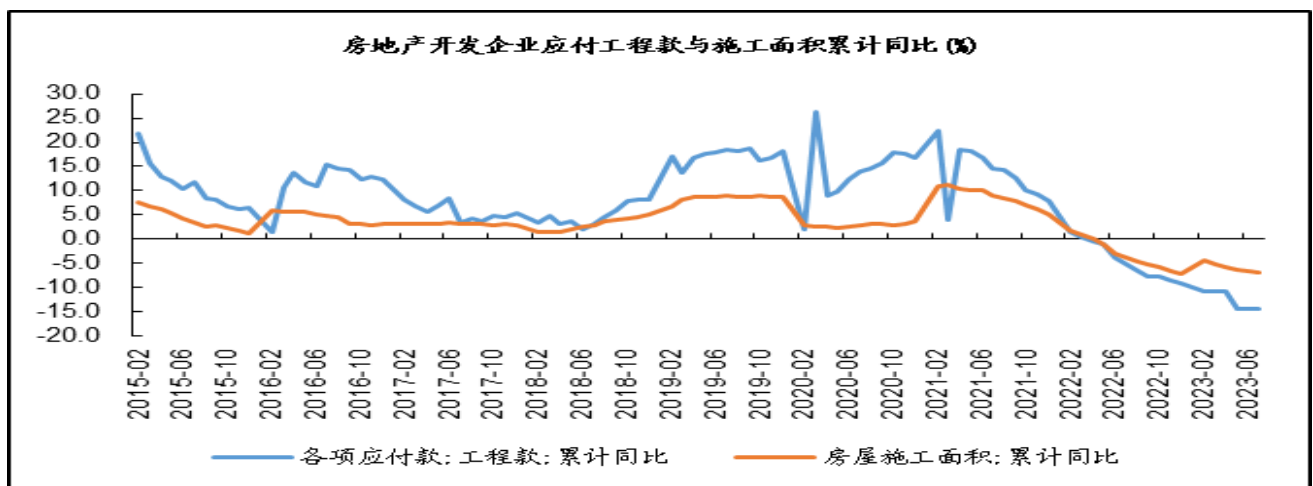
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图135：房地产开发企业资金来源：分来源：当年累计占比(%)

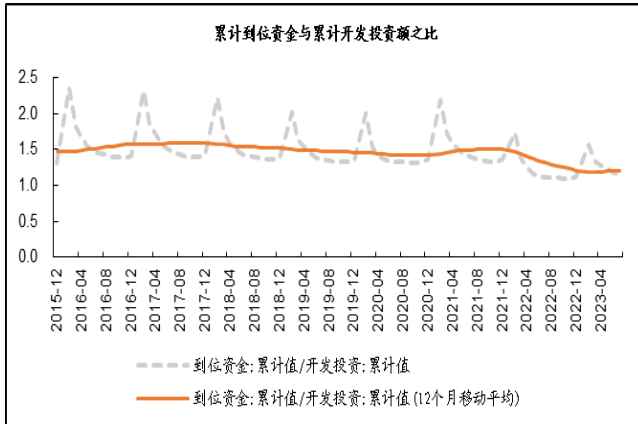


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

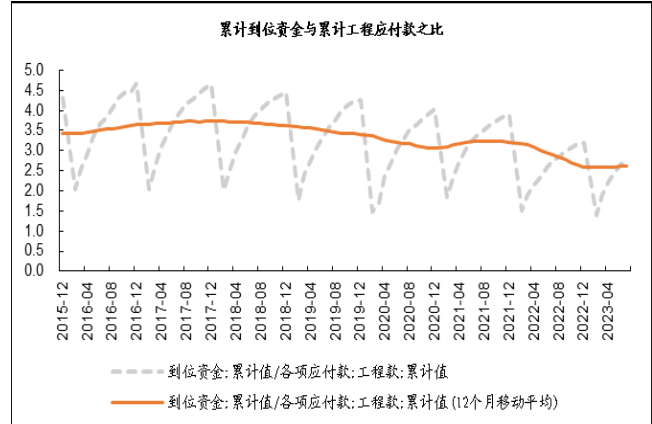
图136：房地产开发企业应付工程款与施工面积累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图137：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138：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：住户部门存款增加额小于贷款增加额，累计存贷款差额有所收窄

从住户部门存贷款来看，7月份住户部门存款余额环比有所下降，短期和中长期贷款增加额也在下降。7月住户部门增加的存款额明显小于贷款额，存贷差额有所下降，12个月累计存贷款的差额水平小幅下降。

从住户部门存款来看，2023年7月金融机构住户部门人民币存款余额同比增速为16.8%，前值为17.2%；环比增速为-0.6%，前值为2.1%。截至2023年7月，近12个月住户部门人民币存款月增加额均值为15.79千亿元，前值为16.18千亿元。

从住户部门贷款来看，截至2023年7月，近12个月住户部门人民币短期贷款月增加额均值为1.40千亿元，前值为1.49千亿元；近12个月住户部门人民币中长期贷款月增加额均值为2.03千亿元，前值为2.21千亿元。

从住户部门存贷款差额来看，截至2023年7月，近12个月住户部门人民币存贷款差额月度均值为12.35千亿元，前值为12.48千亿元。

从贷款利率来看，从2023年2季度数据来看，个人住房贷款利率还处于下行区间。8月1年起LPR下调，5年期LPR并未调整。

从个人住房贷款利率来看，2023年2季度个人住房贷款加权平均利率为4.11%，2023年1季度为4.14%。从LPR来看，2023年8月1年期和5年期LPR分别为3.45%、4.20%，前值分别为3.55%，前值为4.20%。

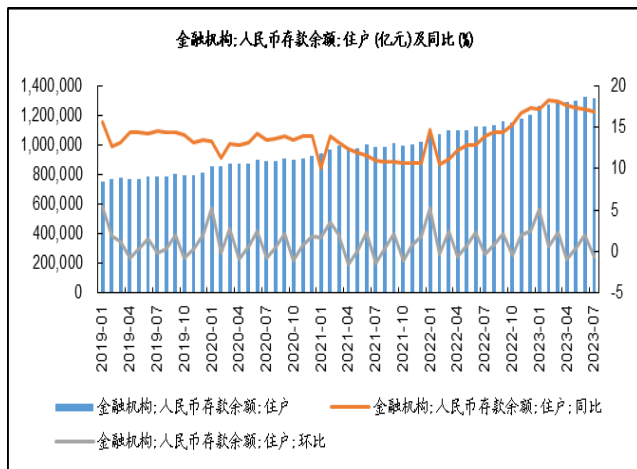
10.2 金融机构存贷款余额

图139：金融机构存贷款余额

存款余额		2023-07-31	2023-06-30
金融机构:人民币存款余额:住户(千亿元)	↓	2,774.99	2,786.20
金融机构:人民币存款余额:住户:同比	↓	16.8%	17.2%
金融机构:人民币存款余额:住户:环比	↓	-0.6%	2.1%
金融机构:人民币存款:当月增加:住户(千亿元)	↓	-8.09	26.74
金融机构:人民币存款:月增加(12个月移动均值):住户(千亿元)	↓	15.79	16.18
金融机构:人民币存款:月增加(12个月滚动求和):住户(千亿元)	↓	189.49	194.20
贷款余额		2023-07-31	2023-06-30
金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:短期(千亿元)	↓	-1.34	4.91
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)	↓	1.40	1.49
金融机构:人民币贷款:当月增加:住户:中长期(千亿元)	↓	-0.67	4.63
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)	↓	2.03	2.21
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)	↓	24.34	26.50
住户存贷款差额(当月增加存款:住户-当月增加贷款:住户)		2023-07-31	2023-06-30
金融机构:当月增加的存贷款之差额:住户(千亿元)	↓	-6.09	17.10
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)	↓	12.35	12.48
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)	↓	148.21	149.70

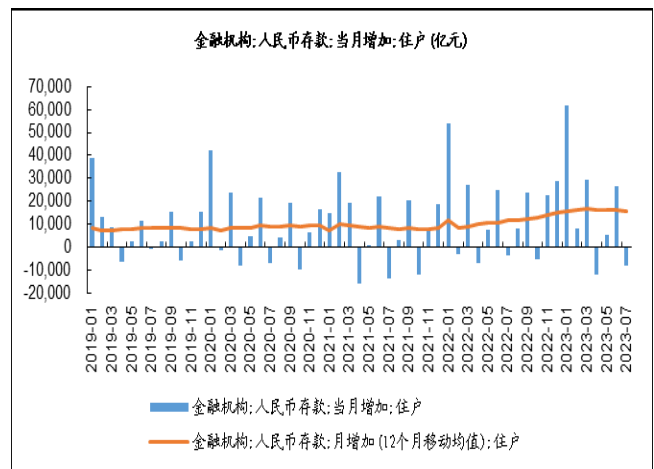
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图140：金融机构:人民币存款余额:住户(亿元)及同比(%)



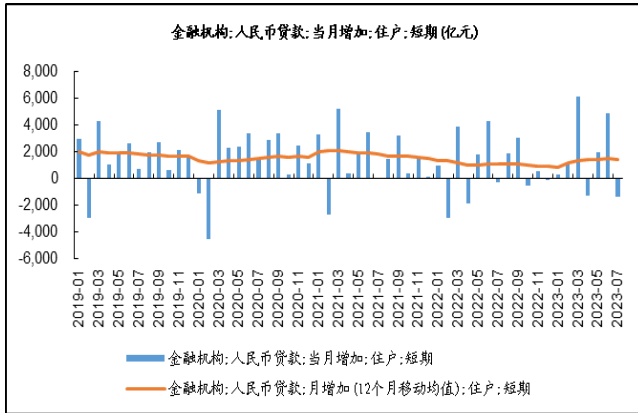
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图141：金融机构:人民币存款:当月增加:住户(亿元)



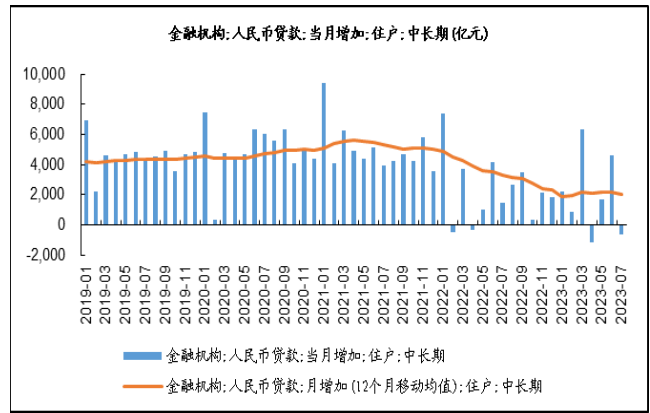
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图142：金融机构：人民币贷款：当月增加：住户：短期(亿元)



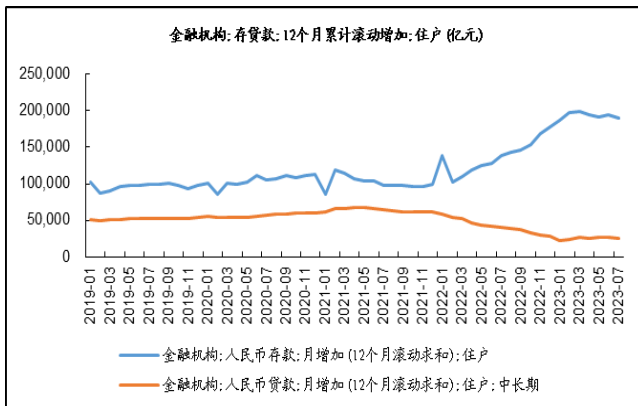
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图143：金融机构：人民币贷款：当月增加：住户：中长期(亿元)



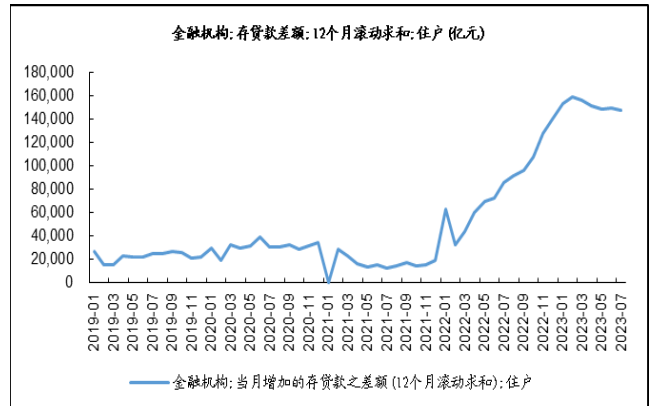
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图144：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145：金融机构：存款差额：12个月滚动求和：住户(亿元)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

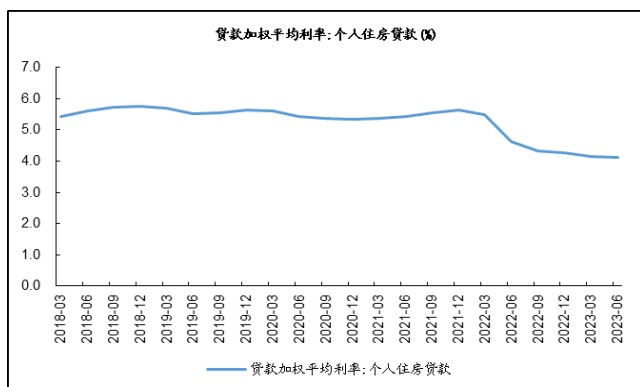
10.3 金融机构贷款利率

图146：金融机构贷款利率

个人住房贷款利率		2023-06-30	2023-03-31
贷款加权平均利率：个人住房贷款	↓	4.11%	4.14%
贷款市场报价利率 (LPR)		2023-08-21	2023-07-20
贷款市场报价利率 (LPR)：1年	↓	3.45%	3.55%
贷款市场报价利率 (LPR)：5年	→	4.20%	4.20%
金融机构贷款利率区间占比		2023-06-30	2023-05-31
金融机构人民币贷款利率区间占比：等于LPR	↑	5.6%	5.5%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR减点	↑	37.7%	36.3%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：小计	↓	56.7%	58.2%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：0.5%以内	↑	17.8%	14.0%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：0.5%到1.5%	↑	17.3%	16.8%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：1.5%到3%	↓	10.8%	11.7%
金融机构人民币贷款利率区间占比：LPR加点：3%以上	↓	10.8%	15.7%

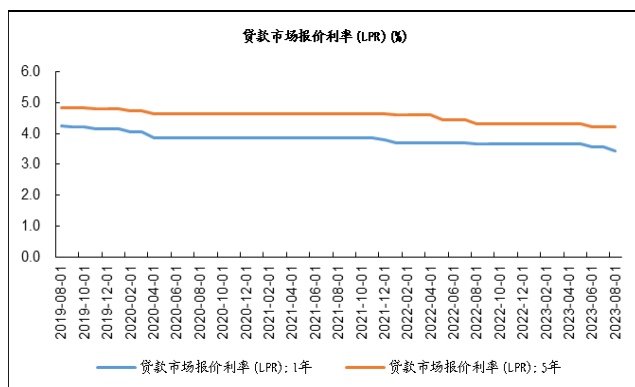
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图147：贷款加权平均利率:个人住房贷款(%)



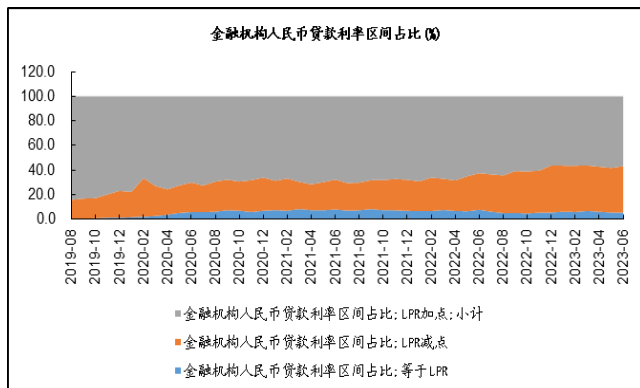
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图148：贷款市场报价利率(LPR)(%)



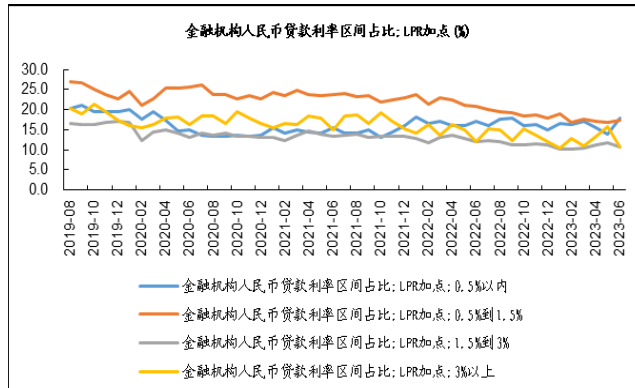
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图149：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150：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

我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，核心城市的政策出台力度与效果对市场整体预期的修复至关重要。目前仍有诸多一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房贷利率仍高于5年期以上LPR。众多核心一二线城市仍执行二套房“认房又认贷”政策。随着中央政治局对地产行业定调的转变以及住建部明确了政策支持方向，包括一线城市在内的各核心城市，都在积极落实中央和住建部的相关政策精神，后续核心一二线城市的楼市支持政策有望陆续落地。

我们认为重点布局一二线城市的优质房企将受益于一二线需求端政策的落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的保利发展、龙湖集团、越秀地产、万科等优质房企有望受益于核心一二线城市的政策改善，在需求回暖之际抢占先机。

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