

所属行业

房地产

发布时间

2023年1月17日

行业规模回落至 13 万亿，累计开发投资下降 10%

核心观点：

12月，“翘尾”意料之中地并未出现，销售修复乏力，开发投资继续下行。

销售方面，单月销售环比上升虽然超过40%，不过12月的成交水平仅与3月相当，且明显低于6月，同比降幅仍在30%左右的高位。1-12月，商品房销售面积和销售金额分别为13.6亿平方米和13.3万亿元，同比分别下降24.3%和26.7%。

投资方面，单月新开工和施工同比降幅仍在40%以上的高位，单月开发投资绝对水平仍不足1万亿元。1-12月累计开发投资额为13.3万亿元，同比下降10%，下拉固定资产投资2.5个百分点，同时使得民间投资仅增长0.9%。

到位资金总额为14.9万亿元，同比下降25.9%，降幅较前几月略有扩大。分项来看，来自于销售端的降幅依旧最大，定金及预收款、个人按揭贷款分别下降33.3%和26.5%。

相关研究：

《2021年12月房地产行业月报：2021年前高后低，行业新格局初现端倪》

《2021年12月中国典型房企销售业绩TOP200》

《月读数据（第50期）：销售与开发投资单月同比降幅收窄，累计同比增速持续放缓（2021年1-11月）》

《月读数据（第54期）：单月销售额缩水近50%，累计房地产开发投资再度转负（2022年1-4月）》

《月读数据（第55期）：单月略修复不改整体疲软态势，累计房地产开发投资下降4.0%（2022年1-5月）》

《月读数据（第56期）：销售有所修复，投资依旧疲软，累计开发投资下降5.4%（2022年1-6月）》

《月读数据（第57期）：淡季中的淡季，销售投资全面疲软（2022年1-7月）》

《月读数据（第58期）：低基数效应难掩市场低迷，累计开发投资降幅继续扩大（2022年1-8月）》

《月读数据（第59期）：销售和投资继续下行，前三季度行业状况始终未有改善（2022年1-9月）》

报告撰写： 亿翰智库 于小雨、王玲、文婧
(windaxia0799 微信号)

报告审核： 全联房地产商会 秦晶、李晨曦

官方网站： www.crecc.org

www.ehconsulting.com.cn



一、年末“翘尾”不明显，2022 年销售额回落至 13 万亿量级

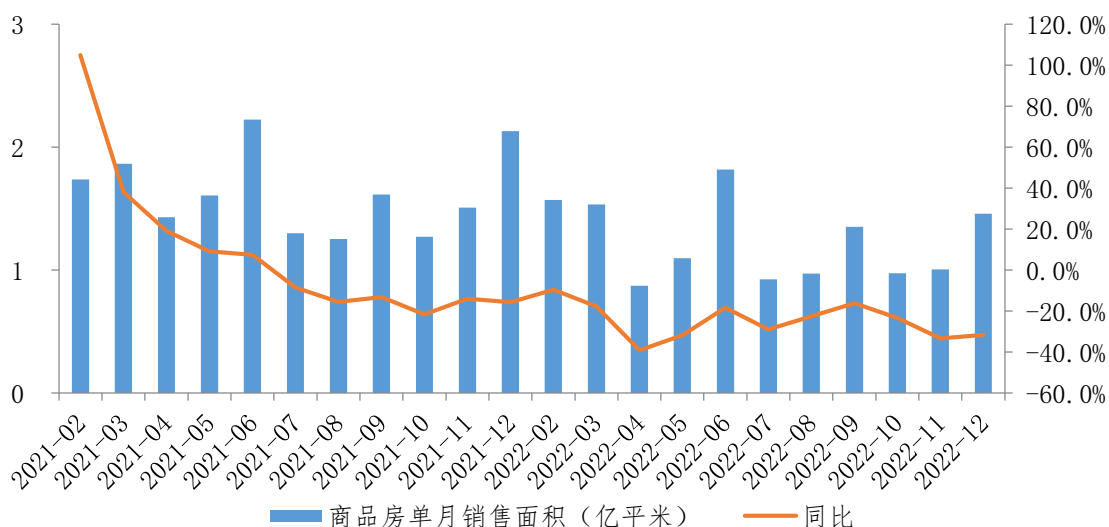
12 月，商品房销售“翘尾”并不太明显，销售面积和销售额分别为 1.5 亿平米和 1.5 万亿元，环比 11 月上升超过 40%，不过从 2022 年月度来看 12 月的成交水平仅与 3 月相当，且明显低于 6 月，同比降幅略有收窄，不过仍在 30%左右的高位。

2022 年，商品房销售低迷几乎持续整年，商品房销售规模出现明显下降，商品房销售面积和销售金额分别为 13.6 亿平米和 13.3 万亿元，同比分别下降 24.3%和 26.7%。

展望 2023 年的市场销售，政策仍然是一个重要变量。近期，国家层面对于房地产行业的态度愈加积极，同时对于需求端方面的支持也更加明确。住建部最新会议中明确，要在“房住不炒”的基调下，增强政策的精准性协调性，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，稳住市场预期，与此前相比更加强调政策的精准和协调，同时更大力度的政策具体能够到何种程度，也值得期待。

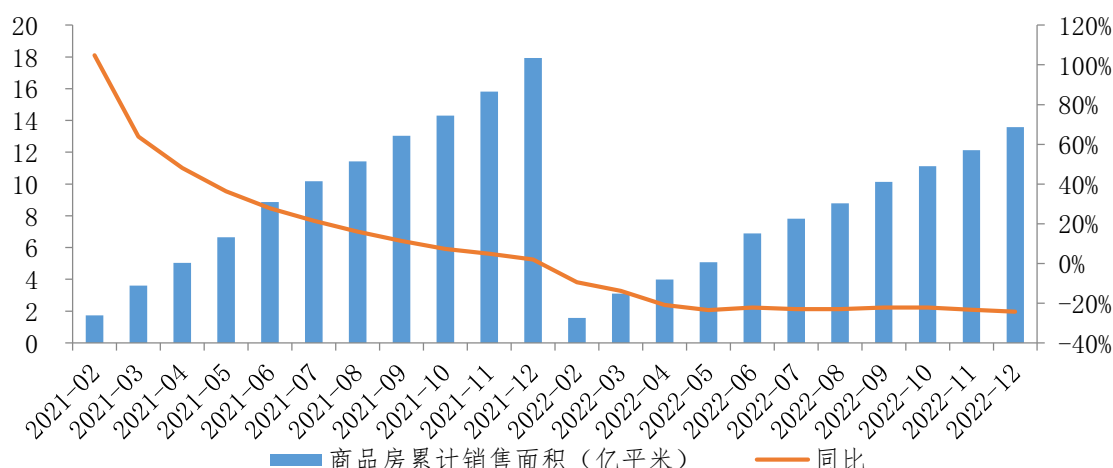
总而言之，2023 年市场销售的恢复，既有赖于宏观经济环境的修复，也离不开政策的持续支持和引导。我们始终认为市场的修复是行业摆脱非良性循环的关键和首位，在市场信心持续低迷的背景下，政策端有必要更加果断地拿出更多实质性的政策工具。

图表：2021.02-2022.12 全国商品房单月销售面积及同比增速



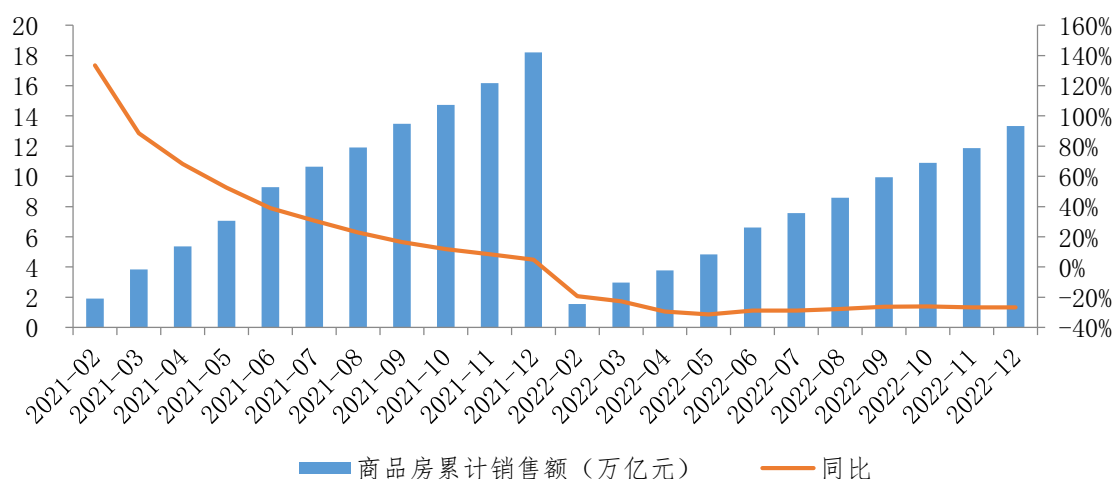
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2021.02-2022.12 全国商品房累计销售面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2021.02-2022.12 全国商品房累计销售额及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

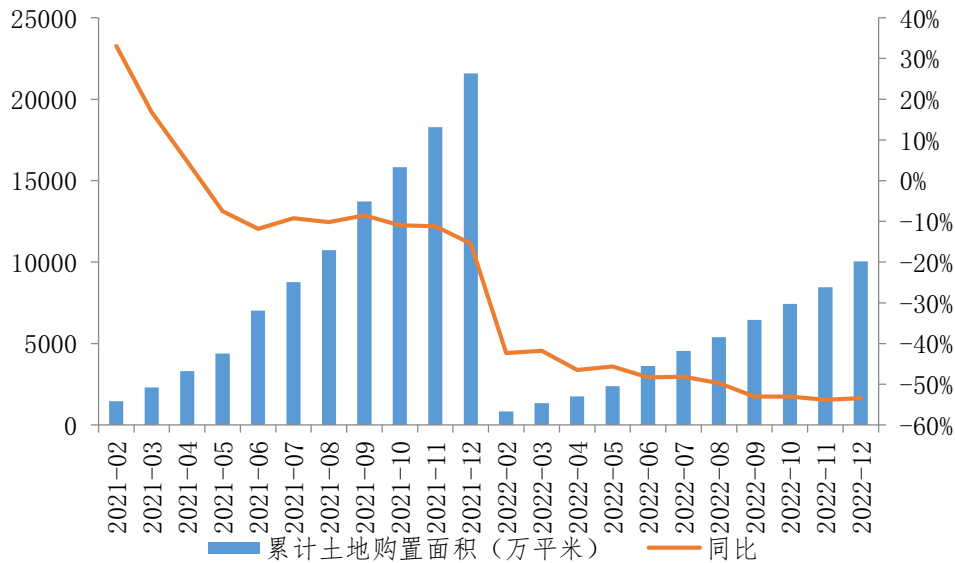
二、累计开发投资同比下降 10%，下拉固定资产投资 2.5 个百分点

2.1 土地投资维持低迷，全年投资规模腰斩

12月，土地投资维持低迷状态，单月土地购置面积和购置金额同比下降超过50%，降幅仍然居高不下。由于土地投资全年一蹶不振，2022年土地投资规模明显萎缩，1-12月土地购置面积和购置金额处于腰斩状态，绝对数分别为1亿平方米和0.9万亿元。

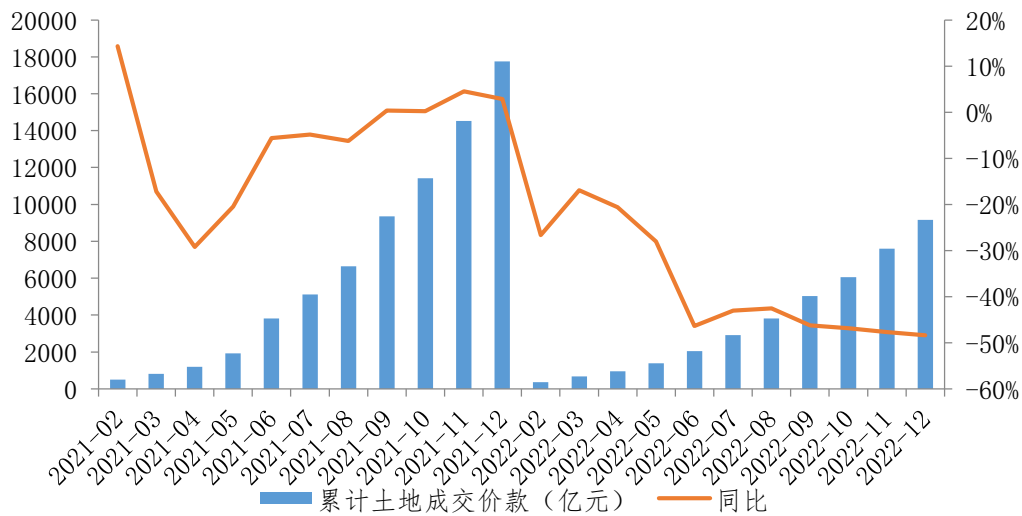
2022年全年22城集中供地普遍也呈冷淡状态，多数城市缩量供应，供地计划完成率甚至低至三成，即便如此多数城市也越来越依赖地方平台托底，稳健的国央企和民企投资越来越审慎精准，而其他民企的投资意愿仍较弱。

图表：2021.02-2022.12 累计土地购置面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2021.02-2022.12 累计土地成交价款及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

2.2 累计开发投资额下降 10%，下拉固定资产投资 2.5 个百分点

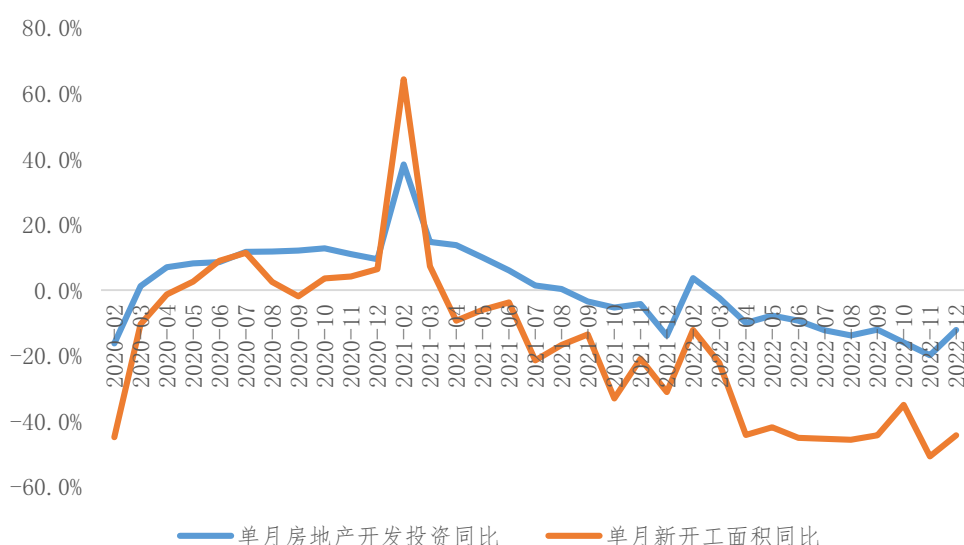
12 月，单月新开工和施工依旧低迷，虽然我们看到同比降幅有所收窄，但是同比降幅仍在 40% 以上的高位，因此绝对数来看仍处于较低的水平；竣工年底的翘尾比较明显，12 月单月竣工 3 亿平米，仅比 2021 年下行 6.6%。在此背景下，单月开发投资降幅也有所收窄，但是绝对水平仍不足 1 万亿元。

2022 年全年，开发投资持续处于下行状态，累计开发投资额为 13.3 万亿元，同比降幅已经逐步扩大至 10%。作为国民经济的重要支柱产业，房地产开发投资的下滑也深刻地影响

着其他行业和整体经济表现，例如房地产投资萎缩下拉固定资产投资 2.5 个百分点，同时使得民间投资仅增长 0.9%。

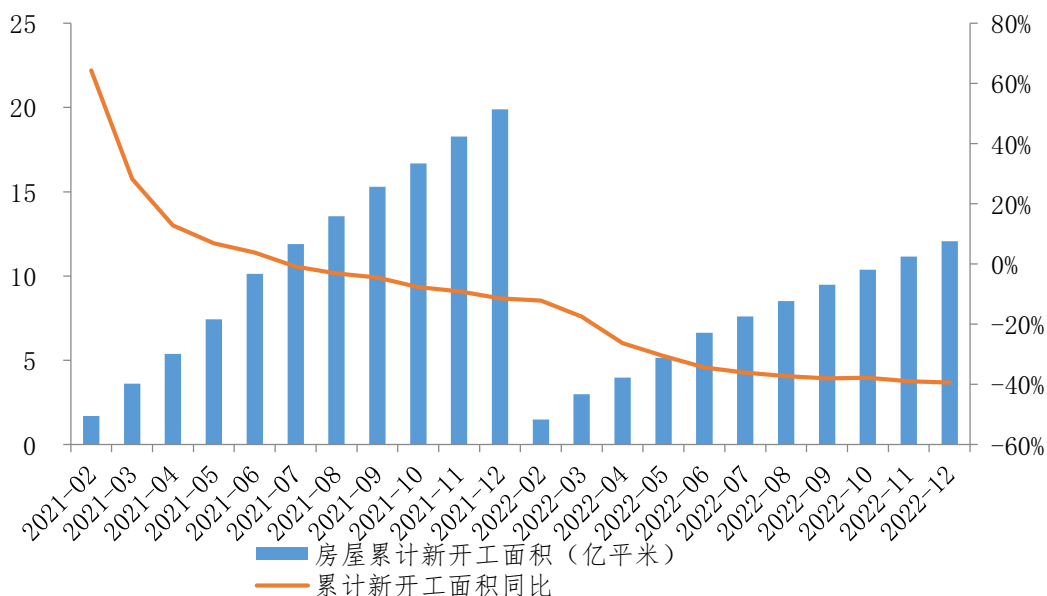
我们认为，目前国家对于房地产行业地位的认识正在逐渐回归，因此我们能看到，供给端从“金融十六条”、“四支箭”到住建部近日提出的“抓两头，带中间”，对于行业流动性风险的疏导越来越主动和积极，同时需求端对于合理需求的支持也越来越明确。但是要认识到的是，开发投资的回归仍是道阻且长，市场销售的实质性复苏，行业流动性风险逐渐出清，都是直接影响开发投资修复的因素，但很明显这些因素本身的修复也是一个缓慢的过程。

图表：2020.02-2022.12 单月房地产开发投资、新开工面积同比增速



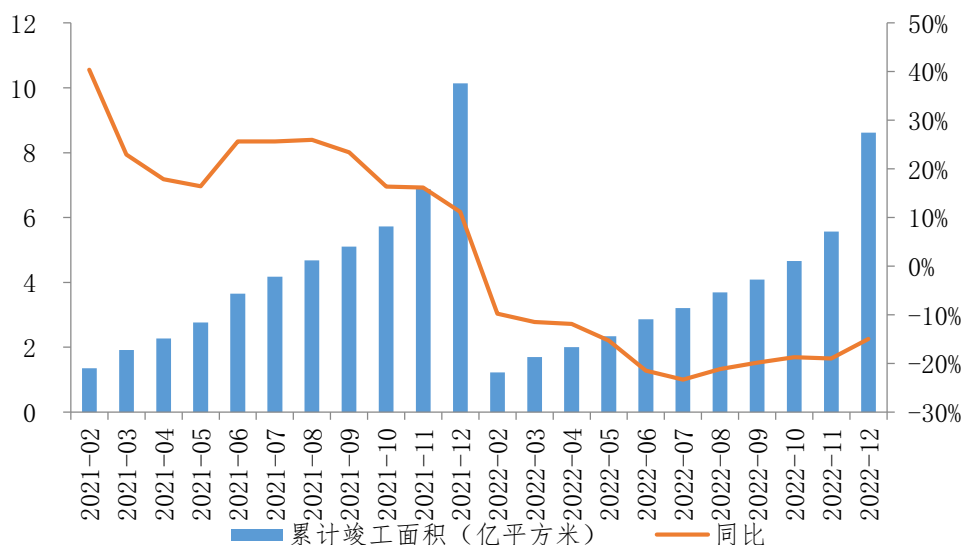
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2021.02-2022.12 房屋累计新开工面积及增速



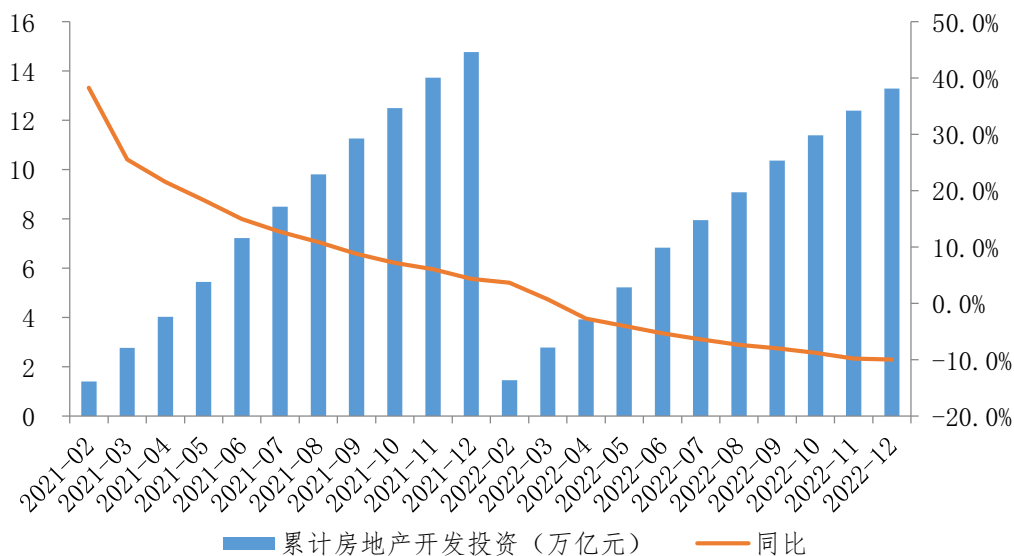
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2021.02-2022.12 房屋累计竣工面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2021.02-2022.12 房地产开发投资额累计值及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

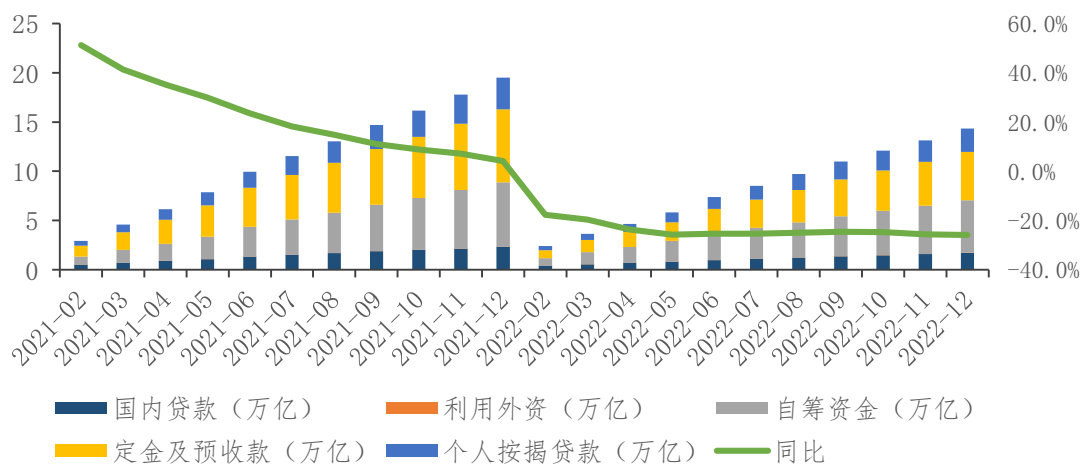
三、到位资金状况始终不佳，全年同比下降 26%

12月，到位资金状况依旧不佳，到位资金总额为14.9万亿元，同比下降25.9%，降幅较前几月略有扩大。分项来看，来自于销售端的降幅依旧最大，定金及预收款、个人按揭贷款分别下降33.3%和26.5%，其次是国内贷款，下降25.4%。

2022年1-12月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 17388 亿元，同比为-25.4%；
- 利用外资 78 亿元，同比为-27.4%；
- 自筹资金 52940 亿元，同比为-19.1%；
- 定金及预收款 49289 亿元，同比为-33.3%；
- 个人按揭贷款 23815 亿元，同比为-26.5%。

图表：2021.02-2022.12 房地产开发企业累计到位资金及增速

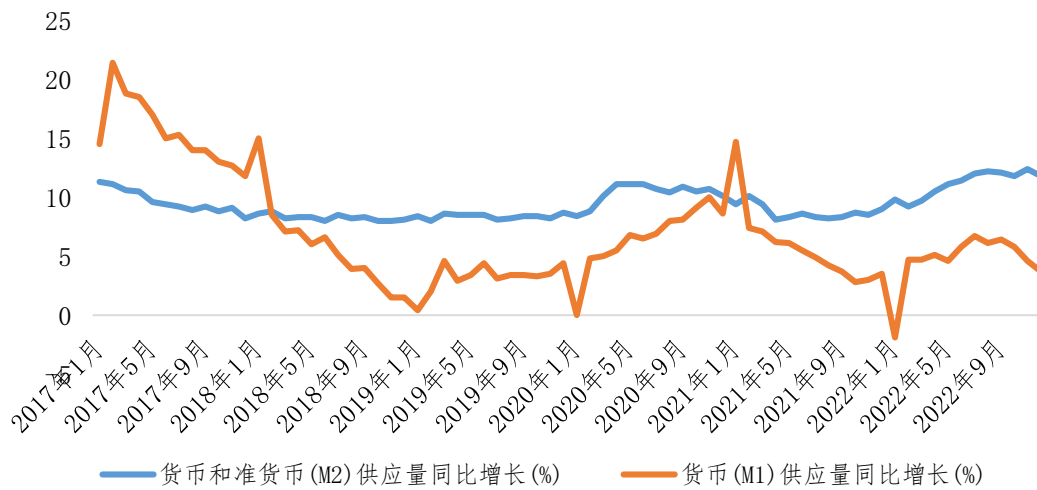


资料来源：亿翰智库、国家统计局

四、M2 同比增长 11.8%，M2-M1 剪刀差扩大至 8.1 个百分点

12 月末，M2 余额 266.43 万亿元，同比增长 11.8%；M1 余额 67.17 万亿元，同比增长 3.7%；M0 余额 10.47 万亿元，同比增长 15.3%。12 月 M2 同比增速较 11 月末低 0.6 个百分点，M1 同比增速较 11 月末低 0.9 个百分点。

图表：2017.01-2022.12 M1 和 M2 同比增速



资料来源：亿翰智库、中国人民银行

【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

【关于我们】

全联房地产商会原名全国工商联房地产商会（英文名称：China Real Estate Chamber of Commerce，简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

企业研究分会是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。