

统计局公布 2023 年房地产数据，销售继续下跌，但降幅可控

标配 (维持)

房地产行业动态点评

2024 年 1 月 17 日

分析师：何敏仪 (SAC 执业证书编号：S0340513040001)

电话：0769-22177163

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

国家统计局 17 日发布了 2023 年全国房地产市场情况数据。

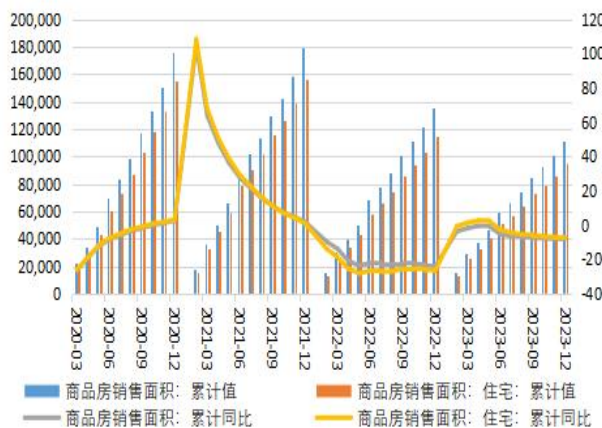
点评：

年末销售环比改善，全年销售降幅可控。2023 年 1—12 月全国商品房销售面积合计 11.17 亿平方米，其中住宅销售面积 9.47 亿平方米，同比分别下降 8.5% 和下降 8.2%，降幅较 11 月末分别扩大 0.5 个百分点和 0.9 个百分点。单月来看，12 月份全国商品房销售面积 1.12 亿平方米，其中住宅销售面积 8831 万平方米，同比分别下降 23.04% 和下降 25.81%，环比则分别上升 41.56% 和上升 34.25%，同比降幅较 11 月末有所扩大，但环比大幅上升，显示年末开发商加大力度去库存，叠加政策密集推出效果有所体现。

销售金额来看，2023 年全国商品房累计销售金额为 11.66 万亿，全国商品住宅累计销售金额为 10.29 万亿，同比分别下降 6.5% 和下降 6%，降幅比 11 月末分别扩大 1.3 个百分点和 1.7 个百分点。单月来看，12 月全国商品房销售金额为 1.13 万亿，全国商品住宅销售金额为 9344 亿，同比分别下降 22.89% 和 25.6%，降幅也较 11 月末有所扩大，而环比则分别上升 38.58% 和上升 30.81%。

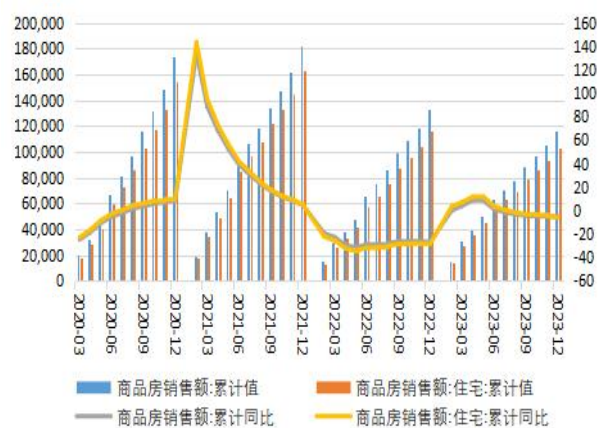
在去年 8 月份以来持续的楼市优化调整政策叠加之下，9 月单月销售环比有所改善，但 10、11 月环比再度转弱，销售情况仍反复。年末开发商积极去库存叠加政策利好进一步加码，12 月单月销售有一定幅度回升。相信后续楼市支持政策仍会持续推出，助力行业走出本轮销售低谷期。

图 1：全国商品房累计销售面积



资料来源：wind，东莞证券研究所

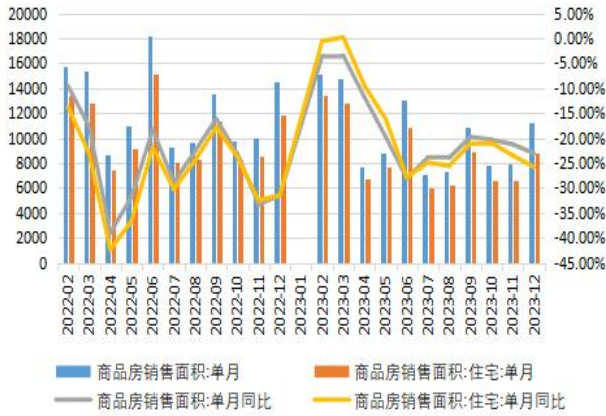
图 2：全国商品房累计销售额



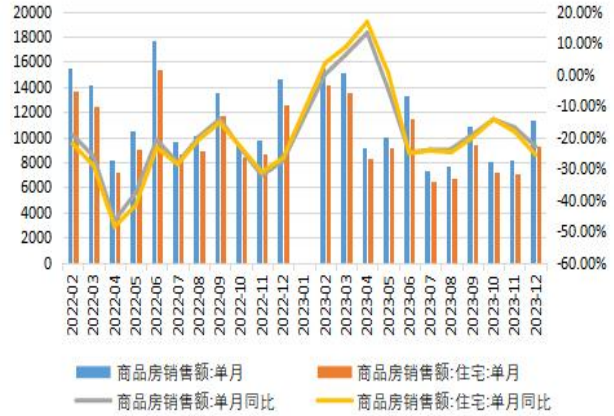
资料来源：wind，东莞证券研究所

图 3：全国商品房单月销售面积

图 4：全国商品房单月销售额



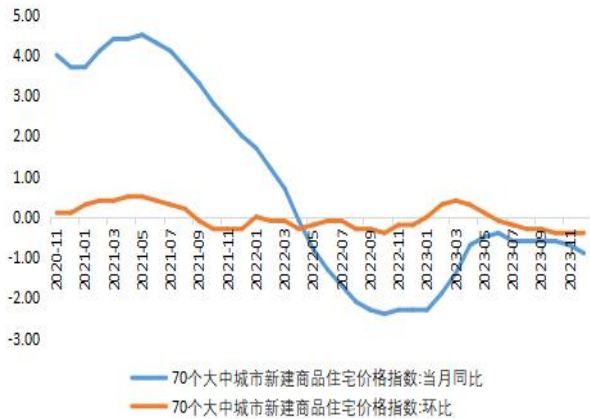
资料来源：wind，东莞证券研究所



资料来源：wind，东莞证券研究所

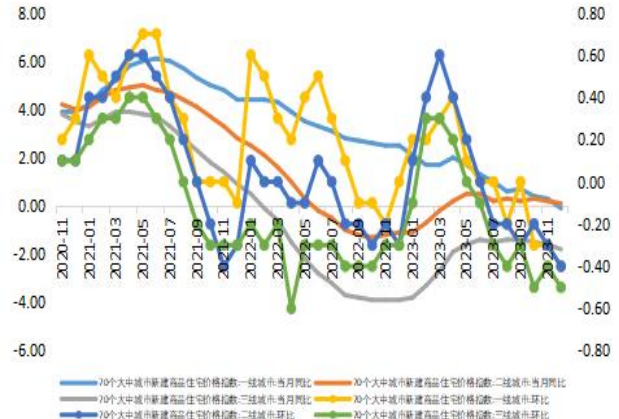
房价仍持续走弱。房价方面，70大中城市新建商品住宅价格指数12月同比下降0.9%，环比下降0.4%，降幅较前几个月有所扩大。其中一线、二线、三线城市12月同比分别下降0.1%，上升0.1%和下降1.8%；环比分别下降0.4%，下降0.4%和下降0.5%，房价仍持续走弱，特别是三线城市整体降幅较一二线城市大，也与开发商年末降价促销有关。

图 5：70 大中城市房价同环比变化



资料来源：wind，东莞证券研究所

图 6：一二三线城市房价同环比变化

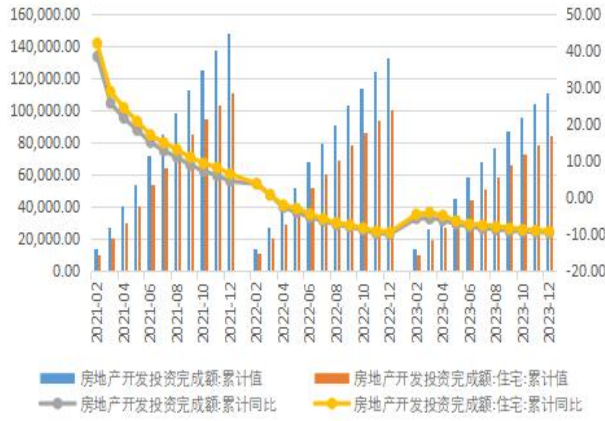


资料来源：wind，东莞证券研究所

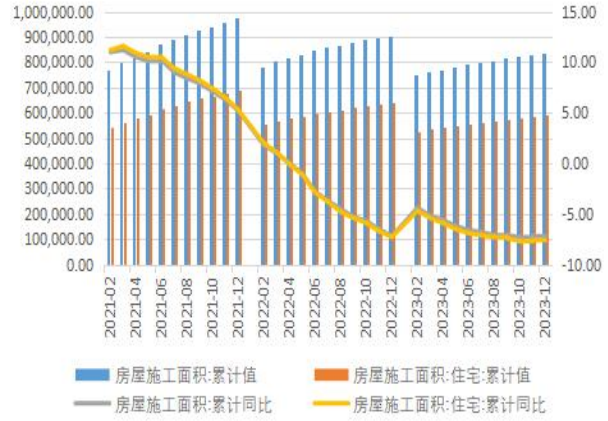
开发投资完成额同比下降超9%，绝对值跌至近2019年水平。1-12月，全国房地产开发投资完成额同比下降9.6%，住宅开发投资完成额累计同比下跌9.3%，年内降幅持续扩大，绝对值跌至接近2019年同期的水平。其中全年房屋施工面积累计下降7.3%，住宅施工面积累计下跌7.7%，降幅与前两个月基本持平。房屋新开工面积累计同比下降20.4%，住宅新开工面积累计同比下降20.9%，降幅较前几个月收窄，但仍超两成，新开工量持续走低。另一方面，房屋施工面积及新开工面积绝对值已分别跌至接近2019年及2007年同期的水平。而竣工方面，2023年全国房屋及全国住宅竣工面积累计同比分别上升17%和上升17.2%，增速较前几个有所下降，但仍保持较高水平。开发商集中资源“保交付”背景下，竣工数据增幅理想。

图 7：房地产开发投资累计完成额

图 8：房屋累计施工面积同比变化



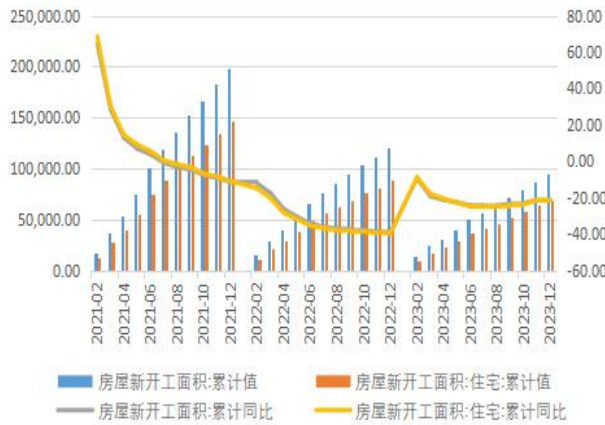
资料来源: wind, 东莞证券研究所



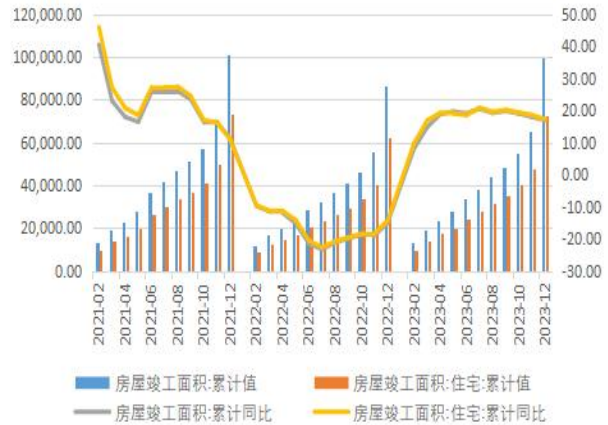
资料来源: wind, 东莞证券研究所

图 9: 房屋累计新开工面积同比变化

图 10: 房屋累计竣工面积同比变化



资料来源: wind, 东莞证券研究所

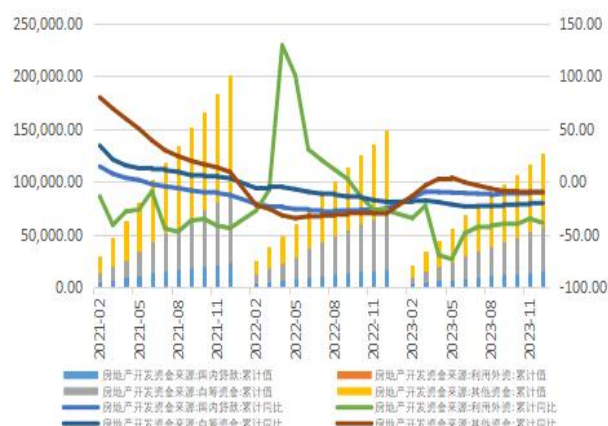
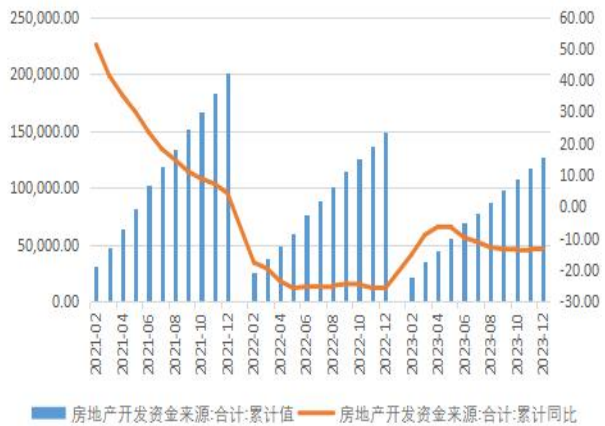


资料来源: wind, 东莞证券研究所

开发资金同比进一步下探。2023年截止12月末，房地产开发资金来源合计12.74万亿，同比下降13.6%，降幅较前几个月进一步扩大，绝对值跌至约2015年同期的水平，虽然政策持续出台支持房企融资，但整体开发资金改善仍相对缓慢。其中国内贷款累计、利用外资累计、自筹资金累计及其他资金累计同比分别下降9.9%，下降39.1%，下降19.1%和下降11.13%。

图 11: 房地产开发资金来源合计

图 12: 房地产开发资金来源变化



整体观点：整体看，2023年行业销售继续负增长，但跌幅可控，整体跌幅也与我们在《房地产行业2024年上半年投资策略报告：下探周期已近尾声，新发展模式到来值得期待》中预测数据相近。行业整体下跌风险可控。而2024年在低基数之下，叠加房地产优化调整政策持续叠加发力，政策成效将逐步体现，相信销售数据将逐步回暖，行业将逐步走出本轮下调周期底部。

风险提示：房地产优化政策出台低于预期，“房住不炒”持续提及，地方政府救市政策落实及成效不足；楼市销售持续低迷，销售数据不理想，开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；经济增速持续回落，失业率及降薪情况攀升，带来购房需求及信心不足。

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内
行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

证券研究报告风险等级及适当性匹配关系	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

证券分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券股份有限公司研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22115843

网址：www.dgzq.com.cn