

销售整体承压，竣工高位收官

--2023年全年统计局数据点评

核心观点：

- 事件：**统计局公布 2023 年全国房地产开发投资和销售数据，2023 年全国房地产开发投资 110913 亿元，同比下降 9.6%；全年累计新开工面积 95376 万方，同比下降 20.4%；全年累计竣工面积 99831 万方，同比增长 17.0%；全年商品房销售面积 111735 万方，同比下降 8.5%；全年销售金额 116622 亿元，同比下降 6.5%；全年房地产企业开发到位资金 127459 亿元，同比下降 13.6%。
- 销售整体承压：**2023 年全国商品房累计销售面积 111735 万方，同比下降 8.5%，降幅较上月扩大 0.5pct；12 月单月销售面积为 11226.29 万方，同比下降 12.75%，环比提高 41.56%。2023 年全国商品房累计销售额 116622 亿元，同比下降 6.5%，降幅较上月扩大 1.3pct；12 月单月销售金额为 11304.21 亿元，同比下降 17.09%，降幅扩大 8.46pct，环比 11 月提高 38.58%。对应的 2023 年全年累计销售均价为 10437 元/平米，同比增长 2.19%；单月销售均价为 10069 元/平方米，同比下降 4.98%，环比下降 2.11%。年末是房企推盘的旺季，12 月单月销售环比提高较多，但单月同比增速依然为负。受到经济波动、部分房企依旧出险等因素的影响，全年销售承压。2024 年 1 月 12 日，住建部、金融监管总局印发《房地产城市融资协调机制》的通知，加大对房地产行业供给侧的融资支持力度，我们认为或对楼市起积极作用。
- 竣工高位收官：**2023 年全年房地产开发投资 110913 亿元，同比下降 9.6%，降幅较上月扩大 0.2pct；12 月单月房地产开发投资 6867.57 亿元，同比下降 12.53%，环比下降 15.46%。受到销售市场整体依旧低迷的影响，房企投资意愿尚未恢复。**开工端：**2023 年全年累计新开工面积 95376 万方，同比下降 20.4%，降幅较上月缩小 0.8pct；单月新开工面积 7920.34 万方，同比下降 10.35%，环比下降 4.33%。年末是开工淡季，房企开工意愿较低。**竣工端：**2023 年全年累计竣工面积 99831 万方，同比增长 17%，涨幅较上月收窄 0.9pct；单月竣工面积 34593.98 万方，同比增长 15.34%，环比增长 242.98%。交付高峰期已至，保交楼持续推进。
- 单月到位资金环比提高：**2023 年全年房企到位资金 127459 亿元，同比下降 13.60%，降幅较上月扩大 0.2pct。房企单月到位资金 10414.93 亿元，同比下降 15.79%，环比提高 7.38%。其中，12 月单月的国内贷款为 1368.06 亿元，同比下降 10.93%；自筹资金 3484.06 亿元，同比下降 2.95%，定金及预付款 3619.16 亿元，同比下降 21.53%，个人按揭贷款 1507.27 亿元，同比下降 20.56%。国内贷款由正转负，受到销售低迷尚未修复的影响，定金及预收款、个人按揭款和销售回款的单月同比降幅扩大。
- 投资建议：**2023 年全年销售面积 111735 万方，同比下降 8.5%。年末是推盘旺季，12 月销售环比提升较多。2023 年受到经济波动、年中部分房企出险等因素影响，全年销售承压。2024 年四季度开始，房地产行业供给侧的融资政策支持力度逐渐加大，或对楼市起积极作用。我们看好头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升，供给端政策持续放松或对部分房企产生较大边际影响。我们看好：万科 A、招商蛇口、保利发展、滨江集团、龙湖集团、金地集团；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、

房地产

推荐 (维持)

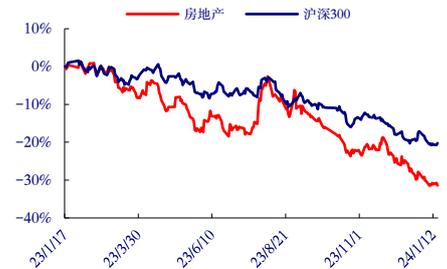
分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深 300 表现图



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

【银地地产】城市房地产融资协调机制建立，融资端支持力度加大_城市房地产融资协调机制点评

中国海外发展；2) 优质物管：华润万象生活、中海物业；3) 优质商业：大悦城、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W。

- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

目 录

一、销售整体承压.....	4
二、竣工高位收官.....	5
三、单月到位资金环比提高.....	6
四、风险提示.....	6

由于报告期数据与 2022 年已公布的同期数据之间存在不可比因素，本文同比数据均按照累计数据计算历史数据得来。

一、销售整体承压

2023 年全国商品房累计销售面积 111735 万方，同比下降 8.5%，降幅较上月扩大 0.5pct；12 月单月销售面积为 11226.29 万方，同比下降 12.75%，环比提高 41.56%。2023 年全国商品房累计销售额 116622 亿元，同比下降 6.5%，降幅较上月扩大 1.3pct；12 月单月销售金额为 11304.21 亿元，同比下降 17.09%，降幅扩大 8.46pct，环比 11 月提高 38.58%。对应的 2023 年全年累计销售均价为 10437 元/平方米，同比增长 2.19%；单月销售均价为 10069 元/平方米，同比下降 4.98%，环比下降 2.11%。**年末是房企推盘的旺季，12 月单月销售环比提高较多，但单月同比增速依然为负。受到经济波动、部分房企依旧出险等因素的影响，全年销售承压。2024 年 1 月 12 日，住建部、金融监管总局联合发布《房地产城市融资协调机制》的通知，加大对房地产行业供给侧的融资支持力度，我们认为或对楼市起积极作用。**

图1：商品房累计销售面积及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

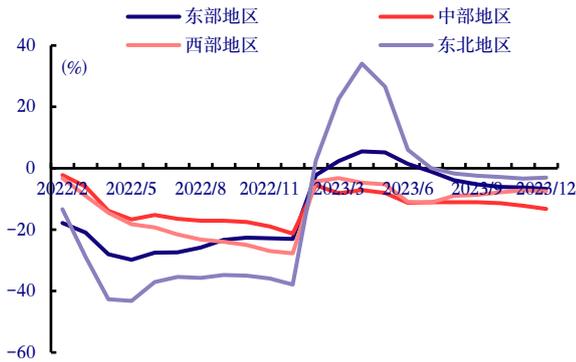
图2：商品房累计销售额及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

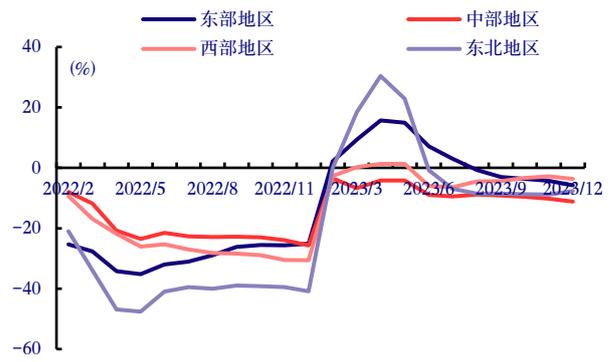
分地区看，2023 年，东部中部销售面积同比降幅持续扩大，西部地区降幅 7 月以来首次扩大。东部地区销售面积 51590 万方，同比下降 6.7%，降幅进一步扩大；中部地区销售面积 28330 万方，同比下降 13.2%，同比降幅扩大；西部地区销售面积 27829 万方，同比降幅 7.5%，同比降幅略有扩大；东北地区销售面积 3986 万方，同比下降 3%，同比降幅收窄。2023 年，东部地区销售金额 71939 亿元，同比下降 5.8%，同比降幅扩大；中部地区销售金额 20810 亿元，同比下降 11.20%，降幅继续扩大；西部地区销售金额 21032 亿元，同比下降 3.7%，降幅扩大 0.9pct；东北地区销售金额 2842 亿元，同比下降 7.7%，降幅收窄 1.1pct。**东部和中部地区销售金额同比降幅扩大；东北地区销售金额降幅收窄。**

图3：分地区商品房累计销售面积同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图4：分地区商品房累计销售额同比增速

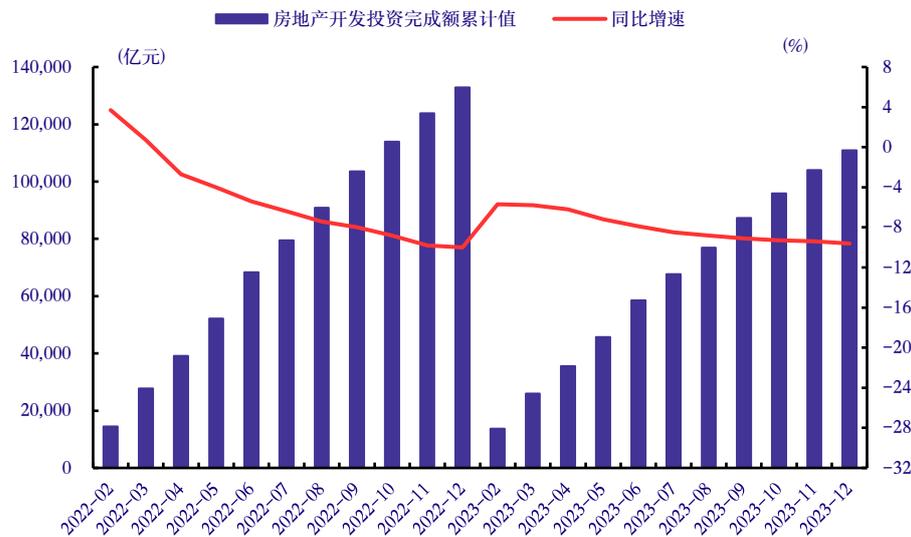


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

二、竣工高位收官

2023 年全年房地产开发投资 110913 亿元，同比下降 9.6%，降幅较上月扩大 0.2pct；12 月单月房地产开发投资 6867.57 亿元，同比下降 12.53%，环比下降 15.46%。受到销售市场整体依旧低迷的影响，房企投资意愿尚未恢复。

图5：房地产开发投资累计完成额及同比增速

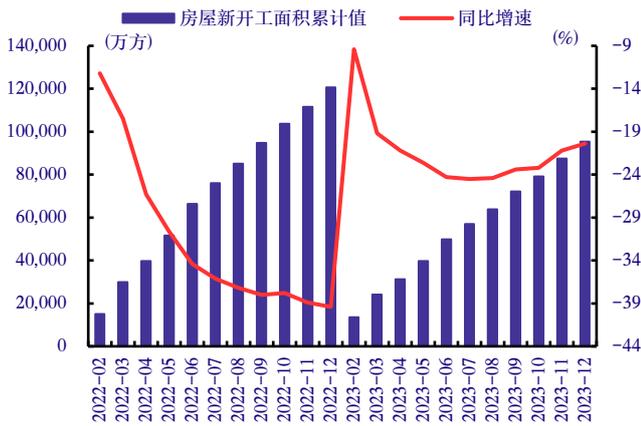


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

开工端：2023 年全年累计新开工面积 95376 万方，同比下降 20.4%，降幅较上月缩小 0.8pct；单月新开工面积 7920.34 万方，同比下降 10.35%，环比下降 4.33%。年末是开工淡季，房企开工意愿较低。

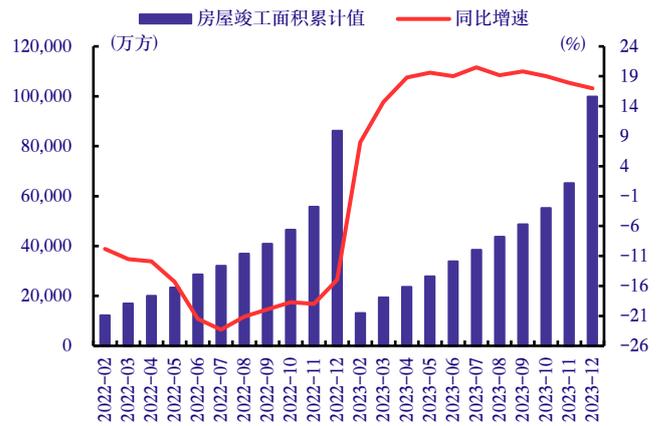
竣工端：2023 年全年累计竣工面积 99831 万方，同比增长 17%，涨幅较上月收窄 0.9pct；单月竣工面积 34593.98 万方，同比增长 15.34%，环比增长 242.98%。交付高峰期已至，保交楼持续推进。

图6：房屋累计新开工面积及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图7：房屋累计竣工面积及同比增速

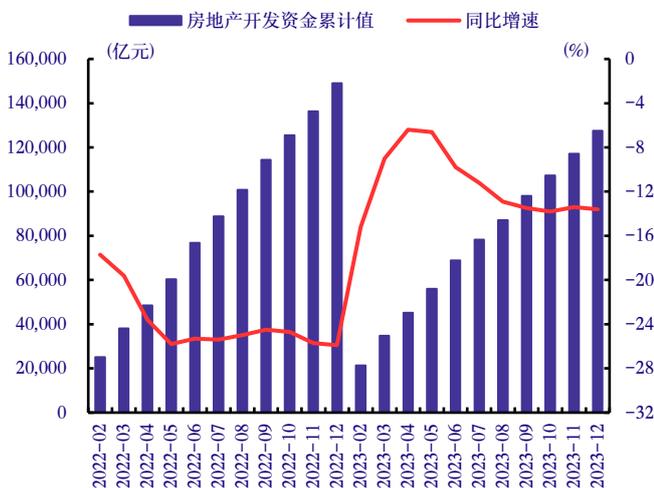


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

三、单月到位资金环比提高

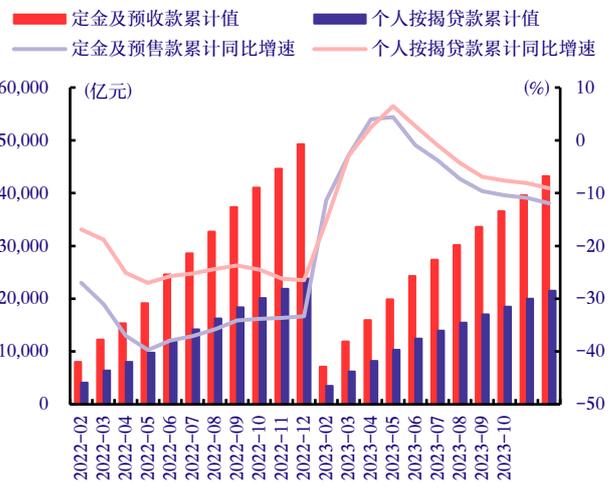
2023年全年房企到位资金127459亿元，同比下降13.60%，降幅较上月扩大0.2pct。房企单月到位资金10414.93亿元，同比下降15.79%，环比提高7.38%。其中，12月单月的国内贷款为1368.06亿元，同比下降10.93%；自筹资金3484.06亿元，同比下降2.95%，定金及预付款3619.16亿元，同比下降21.53%，个人按揭贷款1507.27亿元，同比下降20.56%。国内贷款由正转负，受到销售低迷尚未修复的影响，定金及预收款、个人按揭款和销售回款的单月同比降幅扩大。

图8：商品房开发资金累计值及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图9：各项资金来源累计值及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

四、风险提示

政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

图表目录

图 1: 商品房累计销售面积及同比增速.....	4
图 2: 商品房累计销售额及同比增速.....	4
图 3: 分地区商品房累计销售面积同比增速	5
图 4: 分地区商品房累计销售额同比增速.....	5
图 5: 房地产开发投资累计完成额及同比增速	5
图 6: 房屋累计新开工面积及同比增速.....	6
图 7: 房屋累计竣工面积及同比增速.....	6
图 8: 商品房开发资金累计值及同比增速.....	6
图 9: 各项资金来源累计值及同比增速.....	6

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰地反映本人的研究观点。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的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，3年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上	
	谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间	
	中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间	
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn