

房地产

2024年01月17日

新房、二手房价格继续承压，成都年内涨幅领跑全国

——行业点评报告

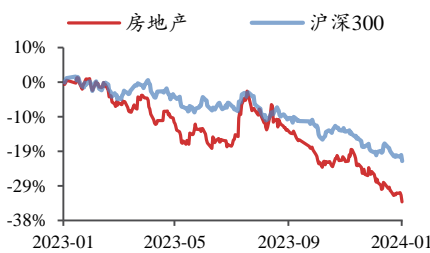
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《上海两区定向放松限购，一线城市购房政策加速调整—行业点评报告》

-2024.1.16

《新房二手房成交环比增长，上海两区松绑限购—行业周报》

《广州成功落地房票安置，或将加速城中村改造进度—行业点评报告》

-2024.1.9

● 各线新房价格环比持续下探，一线城市同比首次转负

国家统计局发布12月70大中城市商品住宅销售价格变动情况。从新建商品住宅环比情况来看，70城新房价格12月环比-0.4%（11月为-0.4%），新房价格自6月份以来持续下探。其中一二三线城市环比分别-0.4%、-0.4%、-0.5%（11月分别为-0.3%、-0.3%、-0.4%），12月新房价格环比降幅较11月有所扩大。同比情况来看，70城新房价格12月同比-0.9%（11月为-0.7%），其中一二三线城市同比分别-0.1%、0.1%、-1.8%（11月分别为+0.3%、+0.2%、-1.6%），不同城市之间价格同比涨跌分化明显，一、二线城市基本持平，三线城市价格自2022年2月以来同比持续下行。同时一线城市2023年新房价格同比首次转负。

● 二手房价格环比均下降，各线城市同比降幅扩大

从二手住宅环比情况来看，70城二手房价格12月环比-0.8%（11月为-0.8%），价格降幅保持高位。其中一二三线城市环比分别-1.1%、-0.8%、-0.8%（10月分别为-1.4%、-0.7%、-0.8%），各线城市二手房价格继续下行，一线城市二手房降幅环比收窄。同比情况来看，70城二手房价格12月同比-4.1%（11月为-3.7%），其中一二三线城市同比分别-3.5%、-4.0%、-4.2%（11月分别为-2.9%、-3.6%、-3.9%）。12月份各线城市降幅较11月份均有所扩大，其中一线城市降幅0.6pct最为显著，二线三线城市价格则是从2023年下半年以来降幅持续扩大。

● 35城二手房环比下降，北上全年数据优于广深

从一二线重点35城表现来看，12月新房同比总体仍能保持增长，但环比整体下降，西安以环比+0.5%，成都以同比+4.9%领跑35城。二手房同环比整体继续下跌，其中武汉、广州、成都环比跌幅均超1.5%，厦门二手房以同比-6.5%领跌。从1-12月平均数据来看，成都、上海、杭州新房价格同比分别增长7.0%、4.4%、4.2%，价格涨幅远高于其他重点城市。而二手房价格同比仅有成都、北京、长沙能保持正增长。一线城市整体情况分化明显，北上数据明显优于广深。

● 投资建议

2023年下半年以来一线城市相继放松购房政策，各地政府需求端政策放松节奏加快，但市场回暖低于预期。12月，70个大中城市新房销售价格环比延续下降趋势，一线城市新房价格同比首次转负。二手房价格方面，70城二手房价格环比均下降，下降数量创2011年以来新高，且各线城市同比降幅继续扩大。我们认为，目前房地产销售市场未见明显回暖，政策仍将保持温和积极的态势，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央国企；（2）万科A、绿城中国、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● **风险提示：**（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。（2）政策放松不及预期。

目 录

1、 各线新房价格环比持续下探，一线城市同比首次转负	3
2、 二手房价格环比均下降，各线城市同比降幅扩大	4
3、 35城二手房环比下降，北上全年数据优于广深	5
4、 投资建议	6
5、 风险提示	6

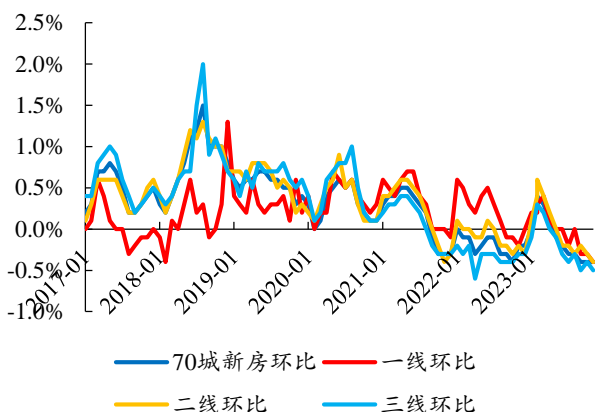
图表目录

图 1： 12 月 70 大中城市新房价格环比下降 0.4%	3
图 2： 12 月 70 大中城市新房价格同比下跌 0.9%	3
图 3： 12 月 70 大中城市新房价格环比上涨城市数 7 个	3
图 4： 12 月 70 大中城市新房价格同比上涨城市数 20 个	3
图 5： 12 月 70 大中城市二手房价格环比下跌 0.8%	4
图 6： 12 月 70 大中城市二手房价格同比下跌 4.1%	4
图 7： 12 月 70 大中城市二手房价格环比均下降	4
图 8： 12 月 70 大中城市二手房价格同比上涨城市数 1 个	4
表 1： 2023 年 12 月新房西安以环比+0.5%，成都以同比+4.9%领跑 35 城（%）	5

1、各线新房价格环比持续下探，一线城市同比首次转负

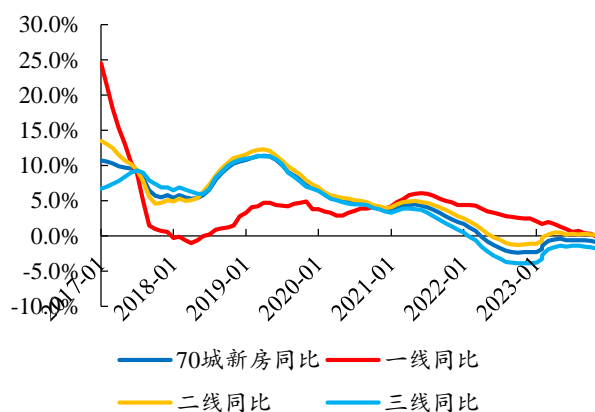
国家统计局发布 12 月 70 大中城市商品住宅销售价格变动情况。从新建商品住宅环比情况来看，70 城新房价格 12 月环比-0.4%（11 月为-0.4%），新房价格自 6 月份以来持续下探。其中一二三线城市环比分别-0.4%、-0.4%、-0.5%（11 月分别为-0.3%、-0.3%、-0.4%），12 月新房价格环比降幅较 11 月有所扩大。同比情况来看，70 城新房价格 12 月同比-0.9%（11 月为-0.7%），其中一二三线城市同比分别-0.1%、0.1%、-1.8%（11 月分别为+0.3%、+0.2%、-1.6%），不同城市之间价格同比涨跌分化明显，一、二线城市基本持平，三线城市价格自 2022 年 2 月以来同比持续下行。同时一线城市 2023 年新房价格同比首次转负。

图1：12月70大中城市新房价格环比下降0.4%



数据来源：Wind、开源证券研究所

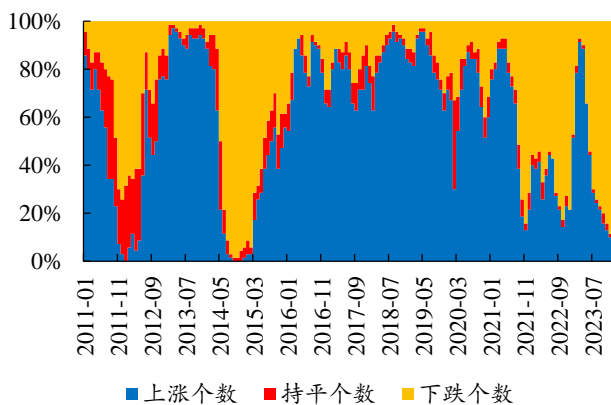
图2：12月70大中城市新房价格同比下跌0.9%



数据来源：Wind、开源证券研究所

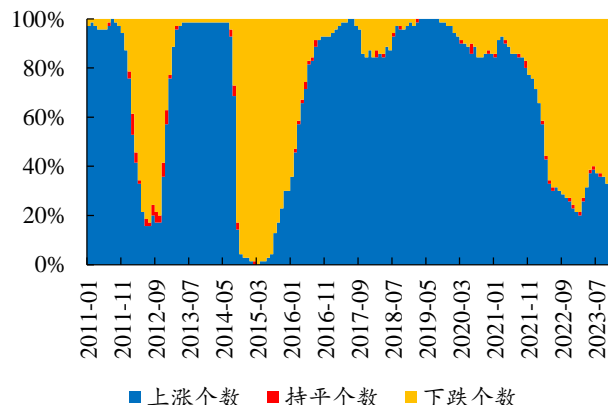
从 70 城新房价格涨跌个数来看，12 月新房价格环比上涨、持平、下跌的城市数分别为 7、1、62 个（11 月分别为 9、2、59 个），价格环比下降城市数量继续增加，并创 2023 年内新高。12 月新房价格同比上涨、持平、下跌的城市数分别为 20、2、48 个（11 月分别为 20、2、48 个），与 11 月新房价格同比涨跌数一致。且自 2022 年 4 月以来，价格同比下跌城市数持续超过上涨城市数。

图3：12月70大中城市新房价格环比上涨城市数7个



数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：12月70大中城市新房价格同比上涨城市数20个

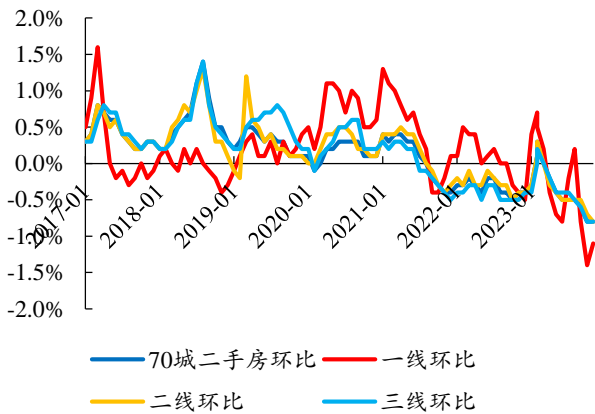


数据来源：Wind、开源证券研究所

2、二手房价格环比均下降，各线城市同比降幅扩大

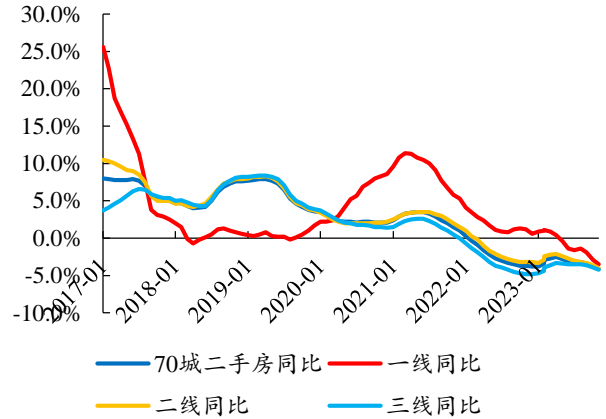
从二手住宅环比情况来看，70城二手房价格12月环比-0.8%（11月为-0.8%），价格降幅保持高位。其中一二三线城市环比分别-1.1%、-0.8%、-0.8%（10月分别为-1.4%、-0.7%、-0.8%），各线城市二手房价格继续下行，一线城市二手房降幅环比收窄。同比情况来看，70城二手房价格12月同比-4.1%（11月为-3.7%），其中一二三线城市同比分别-3.5%、-4.0%、-4.2%（11月分别为-2.9%、-3.6%、-3.9%）。根据二手房价格同环比情况可以看出12月份各线城市降幅较11月份均有所扩大，其中一线城市降幅0.6pct最为显著，二线三线城市价格则是从2023年下半年以来降幅持续扩大。

图5：12月70大中城市二手房价格环比下跌0.8%



数据来源：Wind、开源证券研究所

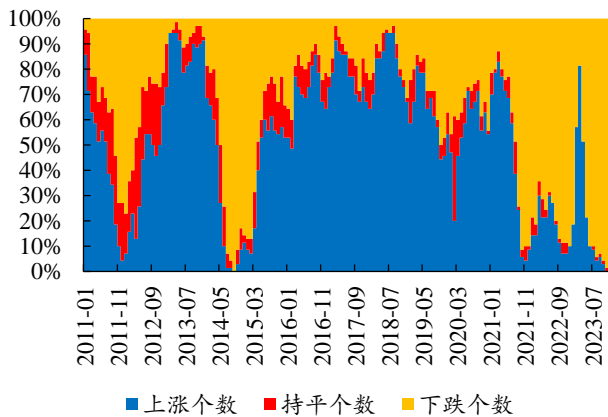
图6：12月70大中城市二手房价格同比下跌4.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

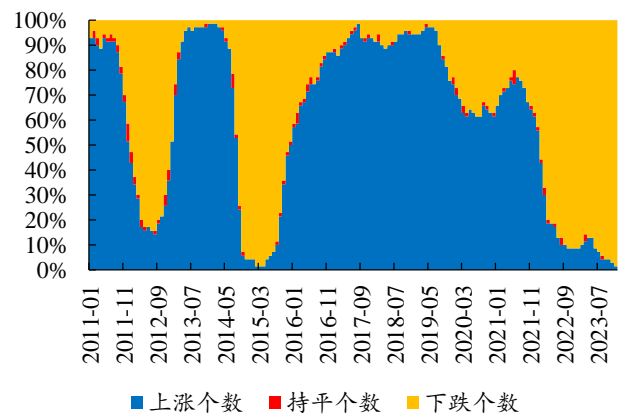
从70城二手房价格涨跌个数来看，12月二手房价格环比上涨、持平、下跌的城市数分别为0、0、70个（11月分别为0、1、69个），下降城市数量为2011年以来新高。12月二手房价格同比上涨、持平、下跌的城市数分别为1、0、69个（11月分别为2、0、68个），下跌城市数量为2011年以来高位。二手房价格持续下探，市场整体保持低迷态势。

图7：12月70大中城市二手房价格环比均下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图8：12月70大中城市二手房价格同比上涨城市数1个



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、35城二手房环比下降，北上全年数据优于广深

从一二线重点35城表现来看，12月新房同比总体仍能保持增长，但环比整体下降，西安以环比+0.5%，成都以同比+4.9%领跑35城。其中一线城市中仅上海新房同环比增长，北京新房环比持平，同比增长。而广深新房价格同环比均下降，其中深圳新房同比跌幅仅低于大连-4.1%，新房市场表现欠佳；二手房同环比整体继续下跌，其中武汉、广州、成都环比跌幅均超1.5%，厦门二手房以同比-6.5%领跌。一线城市二手房价格同环比均下降，其中广州降幅最大，同环比分别下降5.2%、1.5%。

从1-12月平均数据来看，成都、上海、杭州新房价格同比分别增长7.0%、4.4%、4.2%，价格涨幅远高于其他重点城市。而二手房价格同比仅有成都、北京、长沙能保持正增长，其余城市的二手房1-12月平均价格同比均出现不同程度下跌，其中以东三省省会长春、哈尔滨、沈阳跌幅最为显著。一线城市整体情况分化明显，北京新房、二手房同比保持增长（分别为3.5%、1.6%），上海新房同比增长4.4%，二手房同比微降0.2%。广州、深圳新房、二手房均同比下降，北上数据明显优于广深。

表1：2023年12月新房西安以环比+0.5%，成都以同比+4.9%领跑35城（%）

城市	新房12月环比	新房12月同比	新房1-12月平均	二手房12月环比	二手房12月同比	二手房1-12月平均
成都	0.1	4.9	7.0	-1.5	0.5	5.8
上海	0.2	4.5	4.4	-0.6	-3.4	-0.2
杭州	-0.2	2.2	4.2	-1.1	-2.1	-1.7
北京	0.0	1.7	3.5	-1.2	-2.2	1.6
长沙	-0.1	2.4	3.4	-0.6	-1.3	0.6
宁波	-0.3	1.2	2.8	-0.8	-4.7	-2.3
济南	-0.4	1.8	2.8	-0.4	-2.9	-2.4
合肥	-0.2	0.7	2.6	-1.0	-4.0	-1.3
西安	0.5	4.5	2.3	-0.5	-0.9	-0.6
海口	-0.6	2.1	2.0	-1.2	-5.1	-3.4
青岛	-0.8	-0.2	1.6	-0.5	-4.8	-3.8
银川	-0.9	0.5	1.6	-0.2	-2.6	-2.3
南昌	-0.7	-1.1	1.2	-1.3	-4.9	-3.0
重庆	-0.6	2.2	1.1	-1.3	-5.5	-3.5
乌鲁木齐	-0.5	0.2	0.7	-0.2	-3.6	-3.0
天津	-0.4	2.3	-0.1	-0.5	-1.9	-3.9
南京	-1.2	-3.1	-0.2	-1.1	-6.1	-2.5
石家庄	0.3	1.0	-0.8	-0.2	-1.8	-2.4
武汉	-1.1	0.3	-1.0	-1.6	-5.4	-4.3
西宁	-1.0	-2.2	-1.0	-0.8	-2.0	-1.4
郑州	-0.5	-1.6	-1.1	-1.2	-6.1	-5.1
呼和浩特	-0.3	0.0	-1.2	-0.6	-4.8	-4.7
广州	-1.0	-3.0	-1.2	-1.5	-5.2	-2.6
昆明	-0.5	-0.6	-1.3	-0.8	-4.0	-0.6
福州	-0.6	-1.8	-1.4	-1.3	-5.1	-2.9
太原	0.4	1.2	-1.5	-0.8	-2.9	-3.0
贵阳	-0.1	-0.8	-1.6	-1.0	-3.9	-2.5
兰州	-0.6	-0.7	-1.9	-0.6	-5.2	-4.3
南宁	0.3	-1.3	-2.1	-0.4	-5.7	-5.4
深圳	-0.9	-3.6	-2.3	-1.1	-3.1	-1.8
厦门	-1.1	-3.3	-2.6	-1.2	-7.1	-4.3
沈阳	-0.2	-1.3	-3.0	-0.3	-5.2	-5.7

城市	新房 12 月环比	新房 12 月同比	新房 1-12 月平均	二手房 12 月环比	二手房 12 月同比	二手房 1-12 月平均
哈尔滨	-0.7	-1.6	-3.2	-0.6	-4.8	-5.8
长春	0.1	-2.1	-4.1	-0.4	-5.8	-6.1
大连	-0.6	-4.1	-4.4	-0.5	-5.0	-4.6

数据来源：国家统计局、开源证券研究所

4、投资建议

2023 年下半年以来一线城市相继放松购房政策，各地政府需求端政策放松节奏加快，但市场回暖低于预期。12 月，70 个大中城市新房销售价格环比总体延续下降趋势，一线城市新房价格同比首次转负。二手房价格方面，70 城二手房价格环比均下降，下降数量创 2011 年以来新高，且各线城市同比降幅继续扩大。我们认为，目前房地产销售市场未见明显回暖，政策仍将保持温和积极的态势，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央国企；（2）万科 A、金地集团、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

5、风险提示

- （1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。
- （2）政策放松不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。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，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告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，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn