

房地产统计局 1-12 月数据点评：12 月新房销售、开发投资、到位资金跌幅均有所扩大，竣工持续改善

2024 年 1 月 17 日

看好/维持

房地产

行业报告

销售：12 月新房销售同比跌幅扩大。2023 年 1-12 月商品房累计销售面积同比增速为-8.5%、前值为-8.0%；累计销售金额同比增速为-6.5%、前值为-5.2%。其中，12 月商品房销售面积同比增速为-12.7%、前值为-10.3%；销售金额同比增速为-17.1%、前值为-8.6%；销售均价单月同比增速为 0.2%、前值为 5.5%。我们认为，当前整体销售恢复的动能依然较弱，需求端政策依然还需持续落地。

开发投资：12 月新开工面积同比显著下滑，竣工面积同比继续回暖，开发投资同比降幅扩大。2023 年 1-12 月房屋累计新开工面积同比增速为-20.9%，前值为-21.7%；房屋累计竣工面积同比增速为 17.0%，前值为 17.9%；开发投资累计金额同比增速为-9.6%，前值为-9.4%。其中，12 月单月新开工面积同比增速为-11.6%，前值为 4.7%；竣工面积同比增速为 15.3%，前值为 12.2%；开发投资金额同比增速为-12.5%，前值为-10.6%。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，竣工情况迎来持续好转。

到位资金：12 月房企到位资金同比降幅扩大，其中国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款降幅明显扩大。2023 年 1-12 月房地产开发企业累计到位资金同比增速为-13.6%，前值为-13.4%。12 月单月到位资金同比增速为-15.8%，前值为-8.7%。其中，国内贷款同比增速为-10.9%，前值为 7.3%；自筹资金同比增速为-3.0%，前值为-8.3%；定金及预收款同比增速为-21.5%，前值为-16.6%；个人按揭贷款同比增速为-20.6%，前值为-13.9%。

投资建议：推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

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。

未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 3 月中旬统计局公布 1-2 月房地产市场数据

资料来源：国家统计局

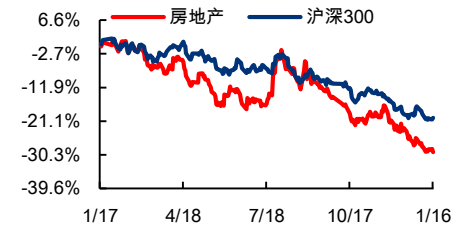
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	12348.98	1.51%
流通市值(亿元)	11339.11	1.75%
行业平均市盈率	-98.71	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

1. 销售：12 月新房销售同比跌幅扩大

12 月新房销售同比跌幅扩大。我们认为，当前整体销售恢复的动能依然较弱，需求端政策依然还需持续落地。

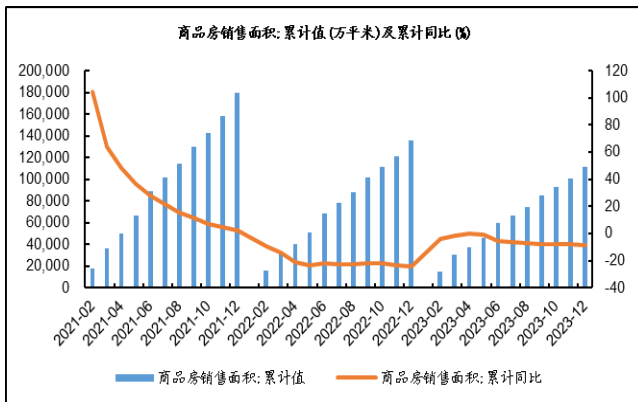
从具体数据来看，2023 年 1-12 月商品房累计销售面积 111,735 万平，商品房累计销售金额 116,622 亿元。

从全国销售面积累计值来看，2023 年 1-12 月商品房累计销售面积同比增速为-8.5%、前值为-8.0%；从全国销售面积单月值来看，2023 年 12 月商品房销售面积同比增速为-12.7%、前值为-10.3%。

从全国销售金额累计值来看，2023 年 1-12 月商品房累计销售金额同比增速为-6.5%、前值为-5.2%；从全国销售金额单月值来看，2023 年 12 月商品房销售金额同比增速为-17.1%、前值为-8.6%。

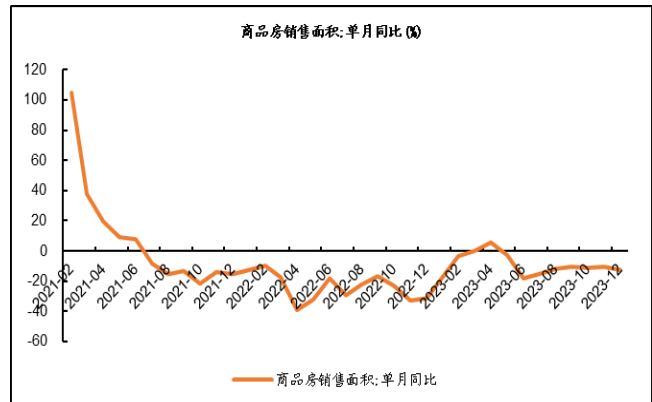
从全国累计销售均价来看，2023 年 1-12 月商品房累计销售均价为 10,437 元/平米、同比增速为 6.4%、前值为 7.1%。从全国单月销售均价来看，2023 年 12 月商品房销售均价为 10,069 元/平米、同比增速为 0.2%、前值为 5.5%。

图1：商品房销售面积：累计值(万平方米)及累计同比(%)



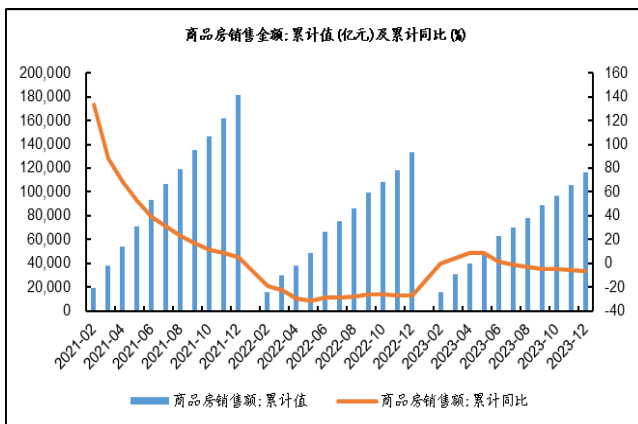
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：商品房销售面积：单月同比(%)



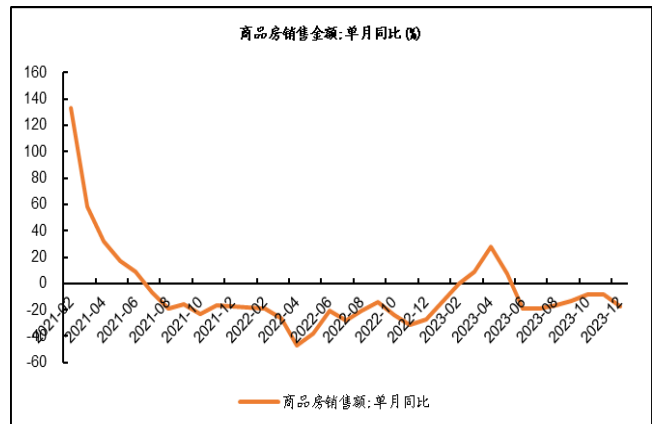
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：商品房销售金额：累计值(亿元)及累计同比(%)

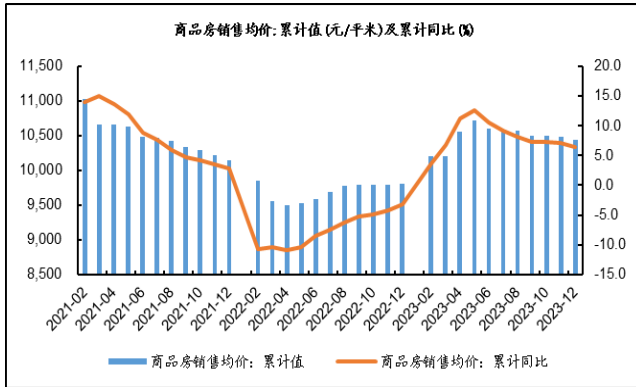


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

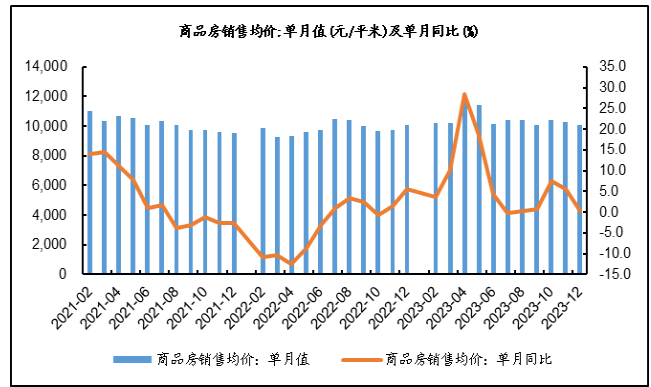
图4：商品房销售金额：单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：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6：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

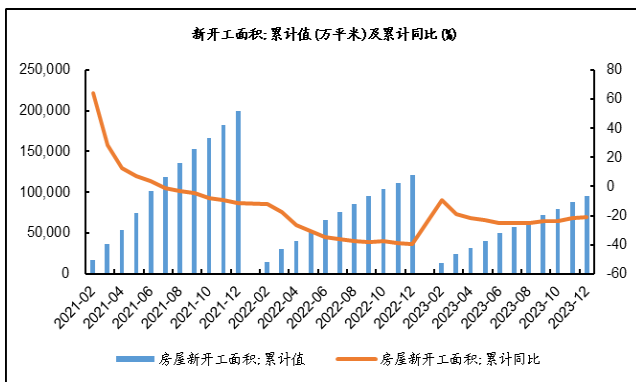
2. 开发投资：12月竣工面积同比继续回暖，开发投资同比降幅扩大

12月新开工面积同比显著下滑，竣工面积同比继续回暖，开发投资同比降幅扩大。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，竣工情况迎来持续好转。

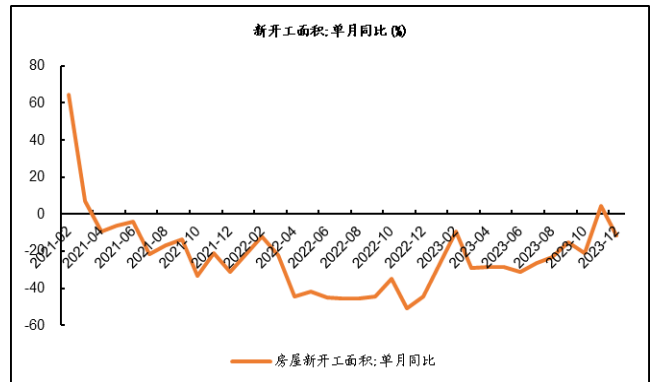
从新开工数据来看，2023年1-12月房屋累计新开工面积95,376万平；同比增速为-20.9%，前值为-21.7%。2023年12月房屋新开工面积7,920万平；同比增速为-11.6%，前值为4.7%。

从竣工数据来看，2023年1-12月房屋累计竣工面积99,831万平；同比增速为17.0%，前值为17.9%。2023年12月房屋竣工面积34,594万平；同比增速为15.3%，前值为12.2%。

从全国的开发投资累计值来看，2023年1-12月开发投资累计金110,913亿元，同比增速为-9.6%，前值为-9.4%。从全国的开发投资单月值来看，2023年12月开发投资金额同比增速为-12.5%，前值为-10.6%。

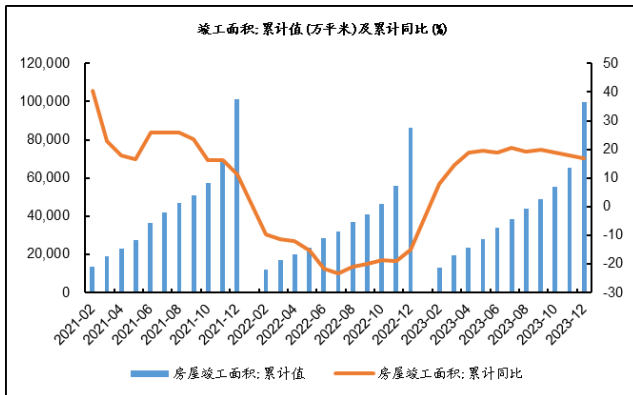
图7：新开工面积：累计值(万平方米)及累计同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：新开工面积：单月同比(%)


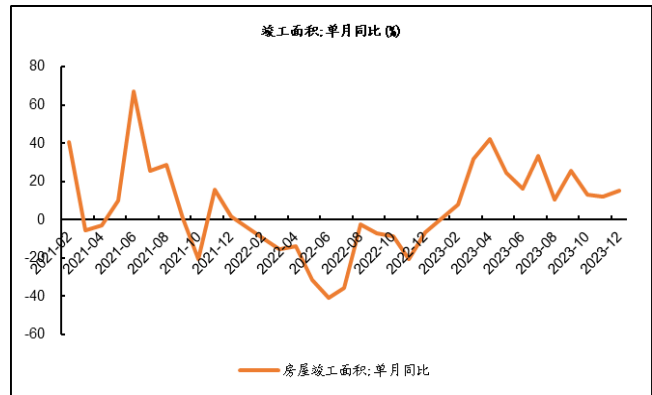
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：竣工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



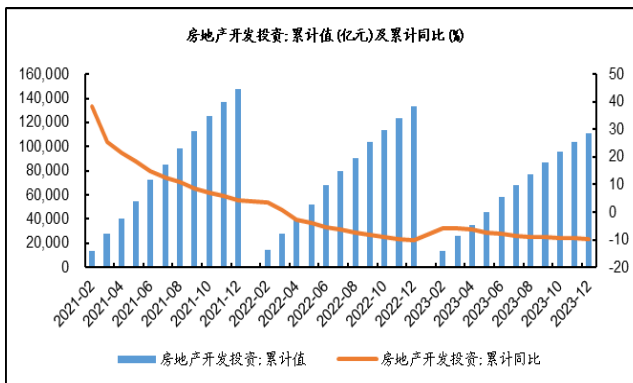
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：竣工面积:单月同比(%)



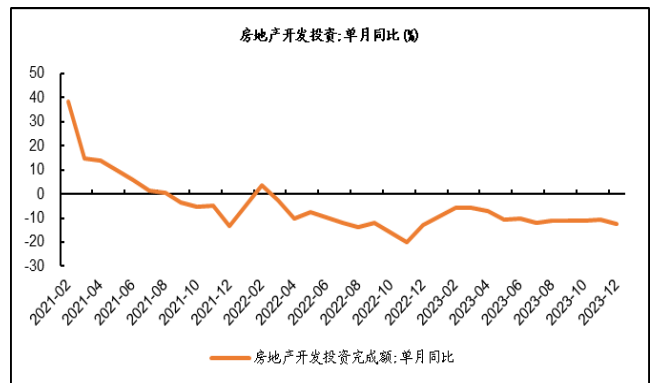
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：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12：房地产开发投资:单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

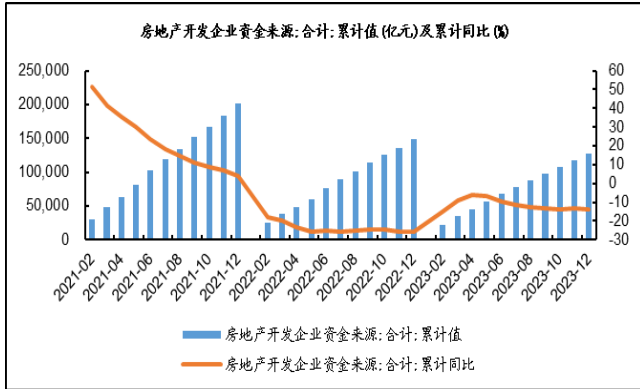
3. 到位资金：12月国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款降幅明显扩大

12月房企到位资金同比降幅扩大，其中国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款降幅明显扩大。

从房企到位资金累计值来看，2023年1-12月房地产开发企业累计到位资金127,459亿元，同比增速为-13.6%，前值为-13.4%。从房企到位资金单月值来看，2023年12月房地产开发企业到位资金同比增速为-15.8%，前值为-8.7%。其中，国内贷款同比增速为-10.9%，前值为7.3%；自筹资金同比增速为-3.0%，前值为-8.3%；定金及预收款同比增速为-21.5%，前值为-16.6%；个人按揭贷款同比增速为-20.6%，前值为-13.9%。

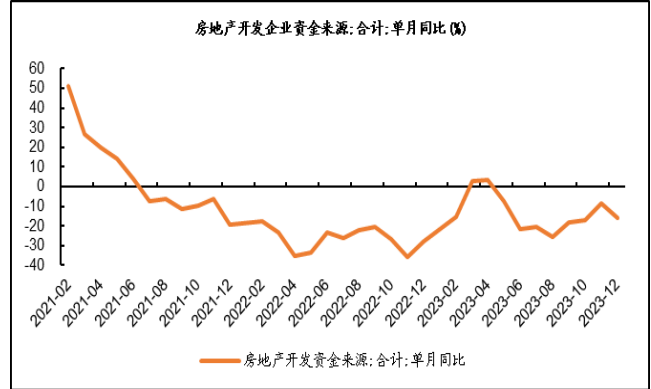
从各渠道到位资金累计占比来看，2023年1-12月房地产开发企业累计到位资金中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金的累计占比分别为12.2%、32.9%、33.9%、16.9%、4.1%，前值分别为12.2%、32.9%、33.8%、17.1%、4.1%。

图13：房地产开发企业资金来源:合计:累计值(亿元)及累计同比(%)



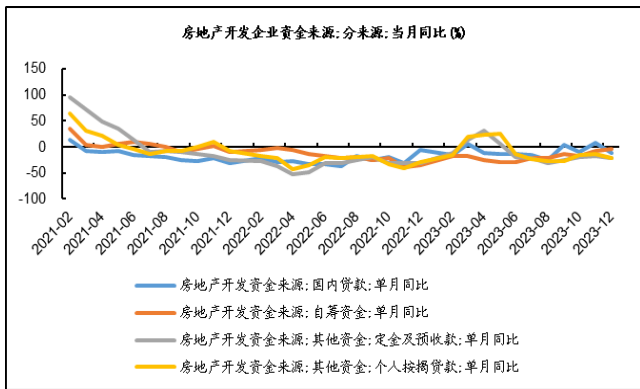
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：房地产开发企业资金来源:合计:单月同比(%)



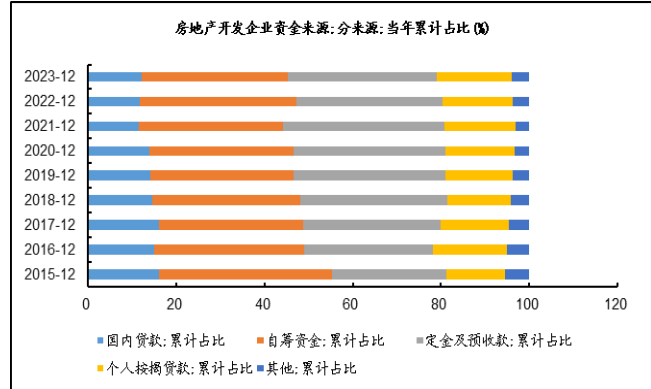
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：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16：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

4. 投资建议

推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

5. 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。

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产周报 20240102：二手房销售继续回暖，土地市场跌幅收窄	2024-01-02
行业普通报告	房地产周报 20231225：住建部定调明年工作重点，二手房销售回暖	2023-12-25
行业普通报告	房地产统计局 1-11 月数据点评：11 月销售额降幅略微扩大，低基数下新开工转正，竣工持续改善—	2023-12-19
行业普通报告	【东兴地产】房地产周报 20231218：新房销售持续下行，京沪迎来多项楼市政策优化	2023-12-19
行业普通报告	房地产周报 20231211：新房销售跌幅扩大，银行发力支持非国有房企融资	2023-12-12
行业普通报告	房地产周报 20231204：上交所及多家银行召开房企座谈会，旨在满足房企合理融资需求	2023-12-04
行业深度报告	房地产行业 2024 年投资展望：适应新形势，探寻新发展	2023-11-30
行业普通报告	房地产周报 20231120：三部门联合召开金融机构座谈会，强调支持房地产企业合理融资	2023-11-20
行业普通报告	房地产统计局 1-10 月数据点评：10 月销售额降幅收窄，新开工降幅扩大，竣工继续改善	2023-11-17
行业普通报告	房地产周报 20231113：销售未见明显好转，杭州取消地价上限	2023-11-13

资料来源：东兴证券研究所

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法律责任。

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