

## 强于大市

### 房地产行业 2023 年 12 月 70 个大中城市房价数据点评

#### 70 城房价持续下行，二手房压力大于新房

国家统计局发布 2023 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。70 大中城市新房价格环比下降 0.4%；二手房价格环比下降 0.8%。

#### 核心观点

- 12 月 70 大中城市房价持续下跌，所有城市二手房房价环比均下跌。**12 月 70 大中城市新房房价环比下降 0.4%，二手房房价环比下跌 0.8%，环比降幅均与上月持平。新房房价已经连续七个月持续下滑；二手房房价已经连续八个月持续下滑。70 个大中城市中，新房、二手房房价环比下跌的城市数量均处于历史高位。12 月新房房价环比上涨的城市仅 7 个，比上月减少 2 个，下跌城市有 62 个，比上月增加 3 个，新房下跌城市数量为 2015 年 3 月以来的最高水平；70 个城市二手房均下跌，所有二手房城市房价均下跌过去也仅在 2014 年 9 月出现过一次。房价下行压力较大，一方面，虽然 12 月仍处于政策利好期，但多数城市的成交端恢复尚不明显，整体新房房价仍然承压。另一方面，各类购房利好政策落地后，置换需求导致二手房挂牌量持续增长，同时二手房业主方心理预期松动，积极以价换量。
- 一线城市二手房房价仍然明显承压，“以价换量”态势明显。**1) 新房：12 月一线城市新房房价持续下行，上海房价相对更有韧性。12 月一线城市新房房价环比下降 0.4%，环比降幅较上月扩大了 0.1 个百分点。其中，北京环比持平（前值：-0.1%）；上海环比上涨 0.2%（前值：+0.6%）；广州环比下降 1.0%（前值：-0.9%），连续 7 个月房价下滑；深圳环比下降 0.9%（前值：-0.8%），连续 8 个月房价下滑。上海房价相对更有韧性，2019 年 8 月以来环比始终保持正增长。北京与上海 12 月月中虽有重磅政策利好，但政策起效仍需要一个过程，新房市场尚待二手房“卖旧买新”传导，叠加 12 月供应量有所减少（根据克而瑞，12 月北京、上海新房供应面积环比分别减少 14%、3%），新房房价保持稳定态势。从 2023 年全年来看，北京新房房价上涨 3.5%，上海上涨 4.4%，广州下跌 1.2%，深圳下跌 2.3%。2) 二手房：12 月一线城市二手房房价环比下降 1.1%，环比降幅较上月收窄了 0.3 个百分点。其中，北京环比下降 1.2%（前值：-1.4%）；上海环比下降 0.6%（前值：-1.5%）；广州环比下降 1.5%（前值：-1.0%）；深圳环比下降 1.1%（前值：-1.5%）。12 月一线城市二手房房价环比降幅虽有所收窄，但仍属于历史上较大的单月降幅，可见，在多项政策利好下，二手房挂牌量走高、可选房源增加，部分“卖旧买新”意愿迫切的二手房业主选择下调价格以加速成交。从 2023 年全年来看，北京二手房房价上涨 1.6%，上海下跌 0.2%，广州下跌 2.6%，深圳下跌 1.8%。
- 二线城市房价环比跌幅扩大，成都房价相对韧性足。**1) 新房：二线城市新房房价环比下降 0.4%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点。81% 的城市新房房价环比下跌，石家庄、太原、长春、南宁、成都、西安新房房价环比略有上涨，其中成都房价相对有韧性，已经连续 24 个月环比上涨，其余城市环比均下跌，环比跌幅相对较大的城市有厦门、南京、武汉，跌幅均超过 1%，前期热度较高，回调明显。从全年来看，仍有 42% 的二线城市新房房价正增长，例如成都（7.0%）、杭州（4.2%）、长沙（3.4%）、宁波（2.8%）、济南（2.8%）、合肥（2.6%）、西安（2.3%）、海口（2.0%）、青岛（1.6%）、银川（1.6%）、南昌（1.2%）、重庆（1.1%）、乌鲁木齐（0.7%），一方面是因为二线城市政策调整力度较大，起到了一定积极效果，另一方面是因为部分二线城市前期回调较多。2) 二手房：二线城市二手房房价环比下降 0.8%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点。所有城市环比均下跌，其中杭州、南京、福州、厦门、南昌、郑州、武汉、海口、成都、贵阳、重庆二手房房价环比跌幅相对较大，均超过 1%，主要是因为前期政策带来的需求逐渐释放完毕，市场开始呈现量价齐跌态势。从全年来看，仅成都、长沙二手房房价出现上涨，分别上涨 5.8%、0.6%，其余所有二线城市 2023 年二手房房价均承压。
- 所有三线城市均面临较大的房价下行压力。**1) 新房：三线城市新房房价环比下降 0.5%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点。所有三线城市新房房价环比下跌，跌幅相对较大的城市有徐州、湛江，跌幅高达 1.0%。从全年来看，91% 的三线城市 2023 年新房房价下跌，仅三亚、遵义、南充三个城市同比略有上涨或持平。2) 二手房：三线城市二手房房价环比下降 0.8%，环比降幅和上月持平。所有三线城市二手房房价环比增速均为负，跌幅相对较大的有：唐山、无锡、扬州、徐州、温州、洛阳、襄阳、常德、桂林、北海，跌幅均大于等于 1.0%。从全年来看，除南充以外，所有城市 2023 年二手房房价均下跌。全年数据来看，南充新房、二手房房价虽然都能保持小幅上涨，但是对于南充自身而言，房价仍是明显低于 2021 年及以前的（2023 年南充中心城区新房房价 5992 元/平，同比虽然上涨 1%，但较 2021 年下跌了 5%，较 2020 年下跌了 12%）。
- 12 月各面积段产品房价均承压。**1) 刚需产品：90 平以下新房房价环比下降 0.4%，环比降幅较上月收窄 0.1 个百分点；二手房房价环比下降 0.8%，环比降幅较上月收窄 0.1 个百分点。2) 刚改产品：90-144 平新房房价环比下降 0.5%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点；二手房房价环比下降 0.8%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点。3) 改善型产品：144 平以上新房房价环比下降 0.4%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点；二手房房价环比下降 0.8%，环比降幅较上月扩大 0.1 个百分点。

#### 相关研究报告

《房地产 2023 年 1-10 月统计局数据点评：房价止跌带动销售额同比降幅持续收窄；投资与新开工持续承压》（2023/11/15）

《房地产行业 2023 年 9 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价持续承压，但一线新房二手房价格环比均正增长》（2023/10/20）

《房地产行业 2023 年 1-9 月统计局数据点评：东部地区带动全国销售修复；地产投资持续承压》（2023/10/18）

《地产新模式探索系列之二：城中村改造篇——城中村改造加速推进，超 7 亿平规模为行业注入新动能》（2023/9/6）

《房地产行业重大政策点评：居民加杠杆空间进一步打开；京沪政策调整力度超预期》（2023/9/5）

《地产新模式探索系列之一：代建行业篇——代建新航道，迎来新机遇》（2023/8/5）

《城中村改造点评：城中村改造政策稳步推进，利好相关经验丰富的央国企》（2023/7/29）

《2023H1 土地成交情况点评：2023H1 土地成交总价同比下滑 21%，京、杭、沪位列前三；预计下半年会有结构性回暖》（2023/7/6）

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

#### 投资建议

- 我们认为，受到当前居民收入与就业预期仍然较弱、部分购房需求在前期透支、居民对新房交付仍有担忧、房价下跌加重观望情绪等因素的影响，房地产市场仍在底部徘徊、延续脉冲式修复行情。2024 年市场恢复的关键是依赖于购房者预期能否修复。当前房价下行压力：二手房>新房，成交量表现：二手房好于新房；整体而言，二手房市场“以价换量”态势明显。我们预计短期多数城市二手房因库存压力不小，将会持续承压，但二手房成交量或在政策利好下有所提振。**
- 现阶段我们建议关注四条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全系数相对较高的民企：滨江集团、美的置业。3) 底部回升、弹性较大的公司：金地集团、龙湖集团。4) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：中交地产、城建发展、中华企业、南山控股。**

#### 风险提示：

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。**

## 附录

### 70个大中城市房地产价格统计一二三线城市划分：

一线城市指北京、上海、广州、深圳等4个城市；

二线城市指天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐等31个城市；

三线城市指唐山、秦皇岛、包头、丹东、锦州、吉林、牡丹江、无锡、徐州、扬州、温州、金华、蚌埠、安庆、泉州、九江、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、桂林、北海、三亚、泸州、南充、遵义、大理等35个城市。

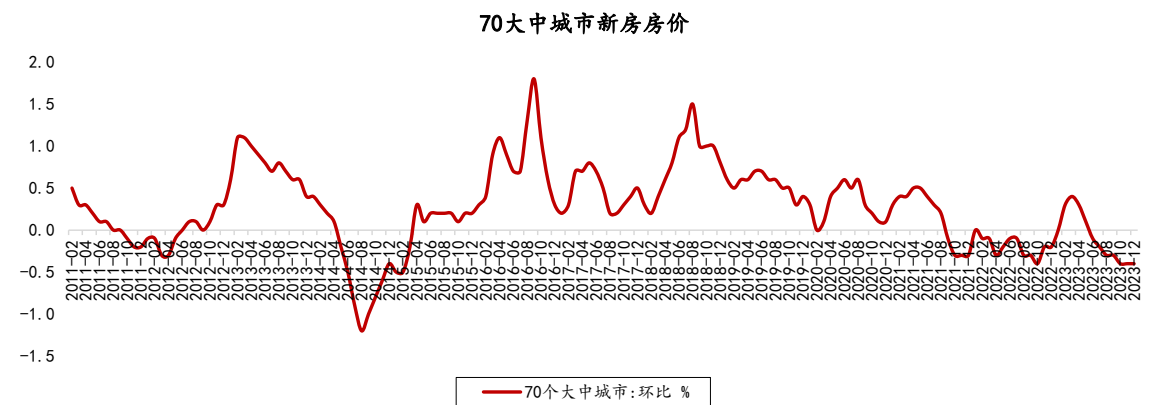
### 附注：

1) 调查范围：各城市的市辖区，不包括县。

2) 调查方法：新建商品住宅销售价格调查为全面调查，基础数据直接采用当地房地产管理部门的网签数据；二手住宅销售价格调查为重点调查和典型调查相结合，基础数据来源于房地产经纪机构上报、相关部门提供和调查员实地采价。

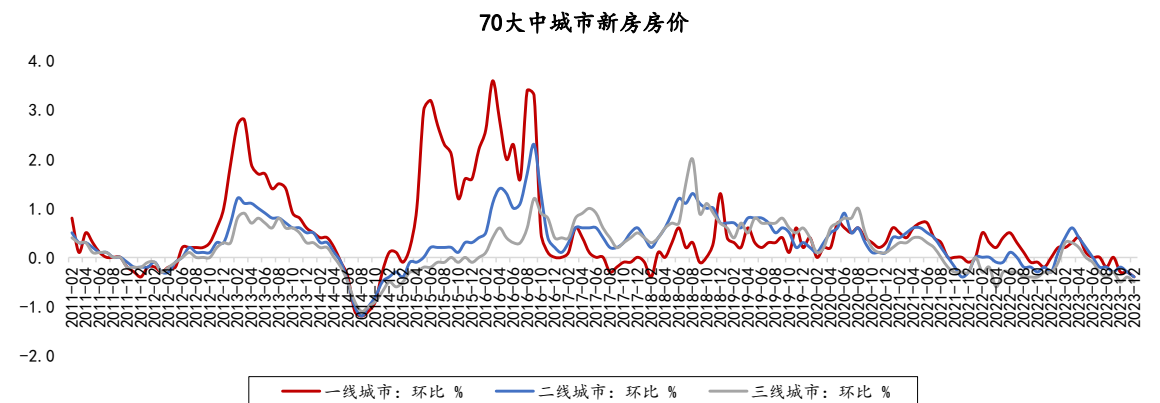
3) 如当月无成交，则视为价格总体水平无变动。

图表 1. 2023 年 12 月 70 大中城市新建商品住宅价格环比下降 0.4%



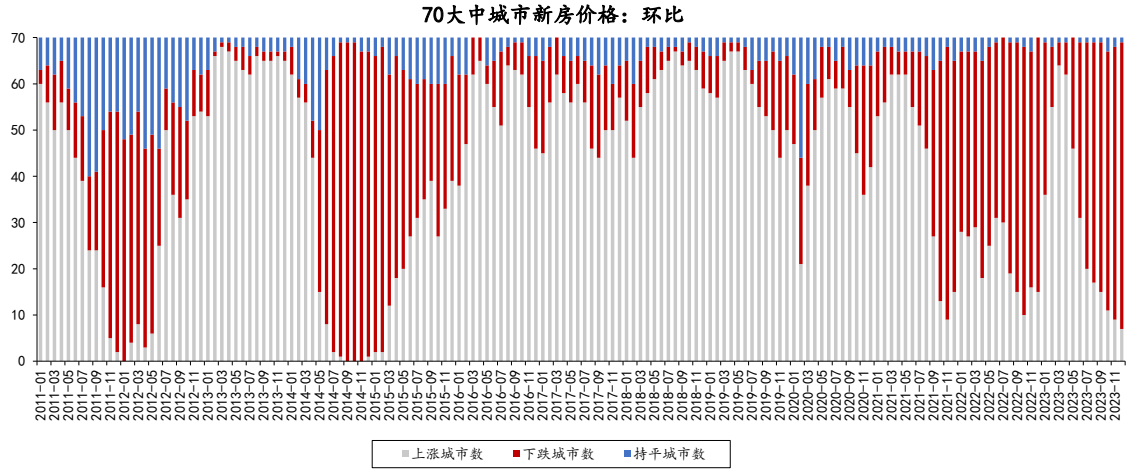
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 2. 2023 年 12 月 70 大中城市中一、二、三线城市新建商品住宅价格环比增速分别为-0.4%、-0.4%、-0.5%



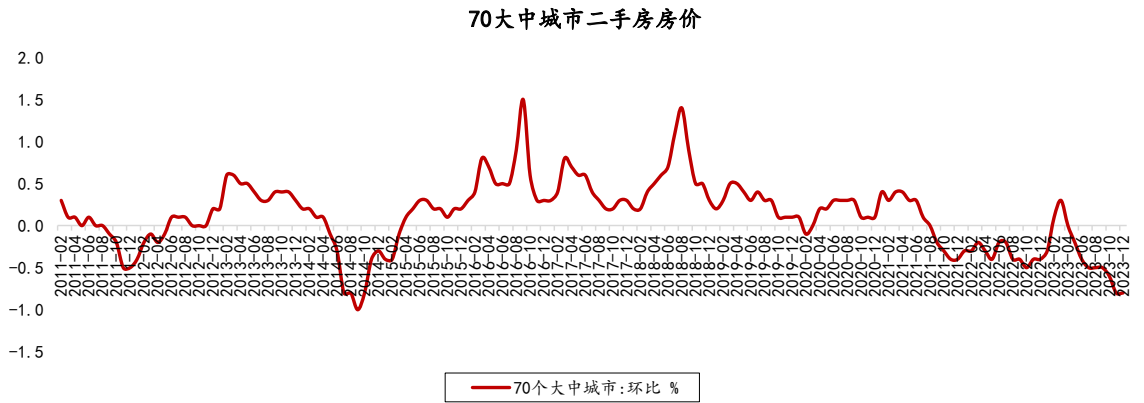
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 3. 2023 年 12 月 70 大中城市新建商品住宅价格环比上涨城市数为 7 个，较上月下降 2 个，下跌城市数量为 62 个，较上月增长 3 个



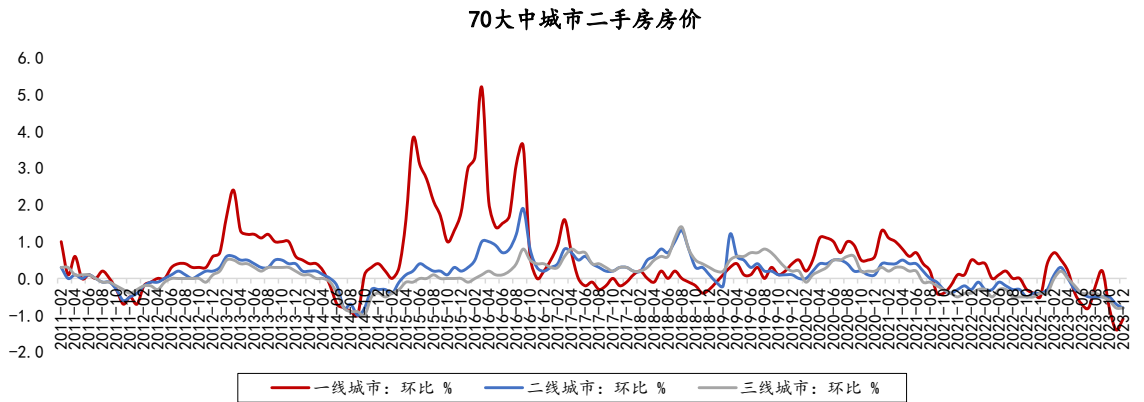
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 4. 2023 年 12 月 70 大中城市二手住宅价格环比下降 0.8%



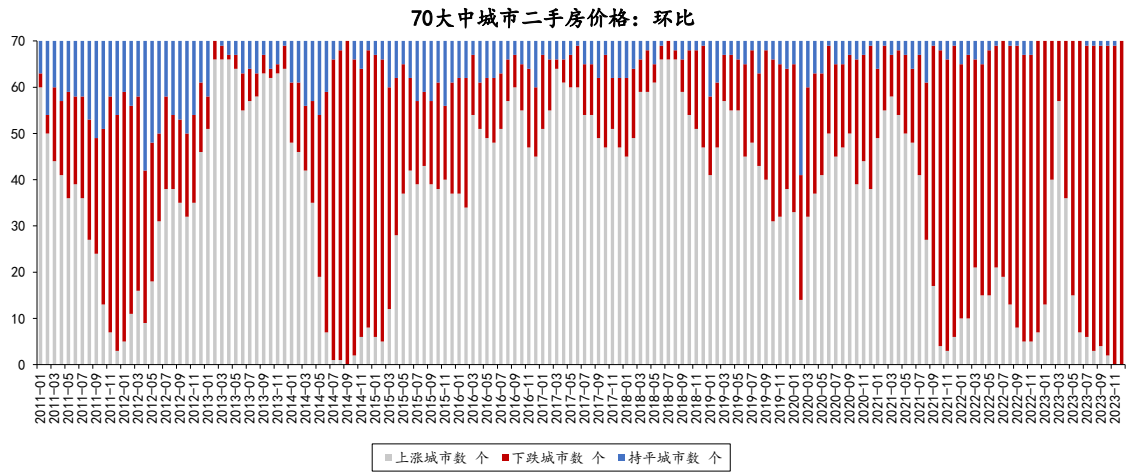
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 5. 2023 年 12 月 70 大中城市中一、二、三线城市二手住宅价格环比增速分别为 -1.1%、-0.8%、-0.8%



资料来源：国家统计局，中银证券

图表 6. 2023 年 12 月 70 大中城市二手住宅价格环比上涨城市数为 0 个，下跌城市数量为 70 个



资料来源：国家统计局，中银证券

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。



## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371