

大陸房地產行業月度資料點評： 12月房地產銷售跌幅擴大

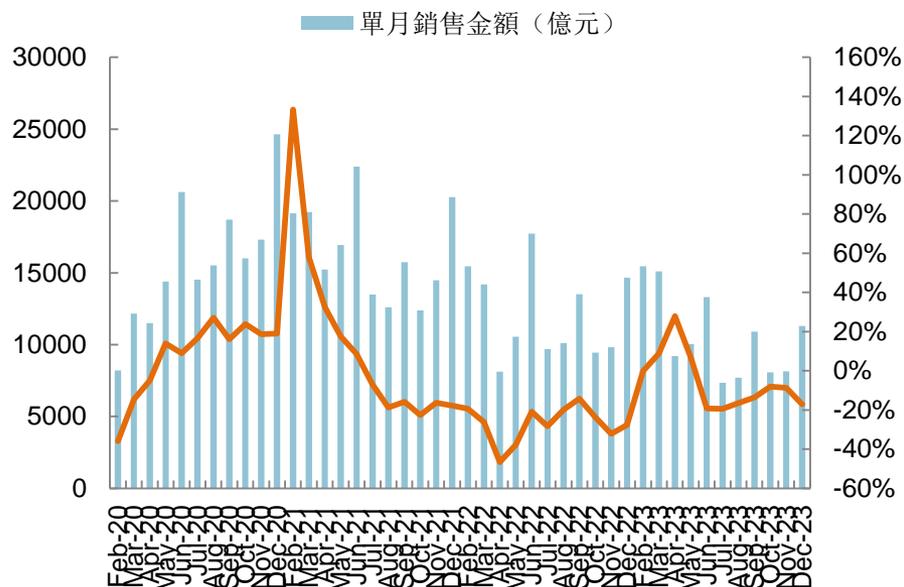
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

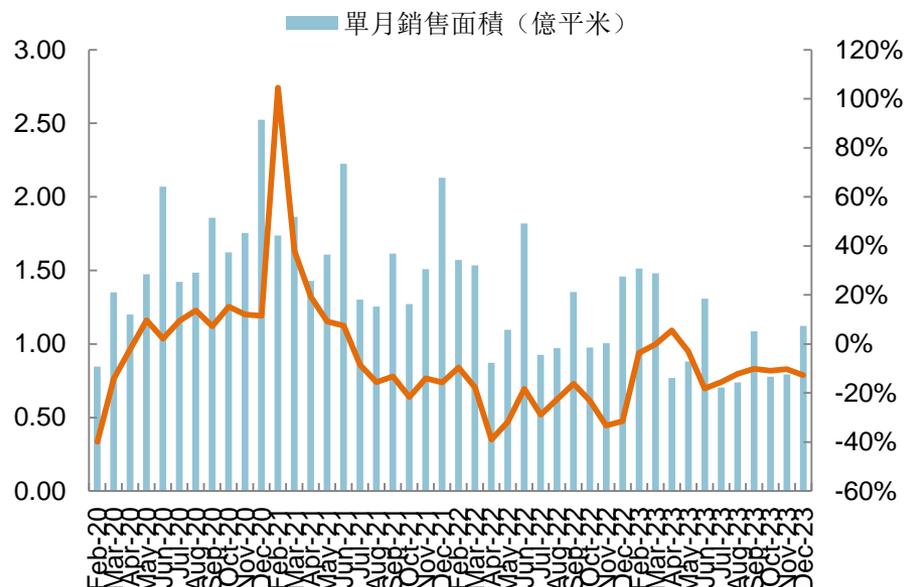
2024/1/19

12月房地產銷售降幅擴大

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



圖：單月房地產銷售面積(單位：億平方米)



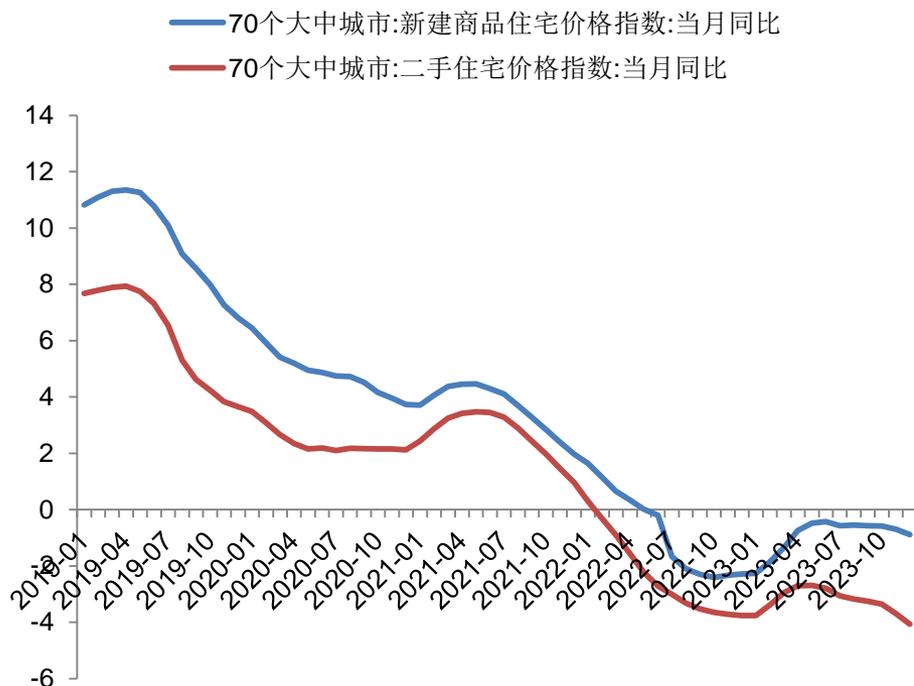
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

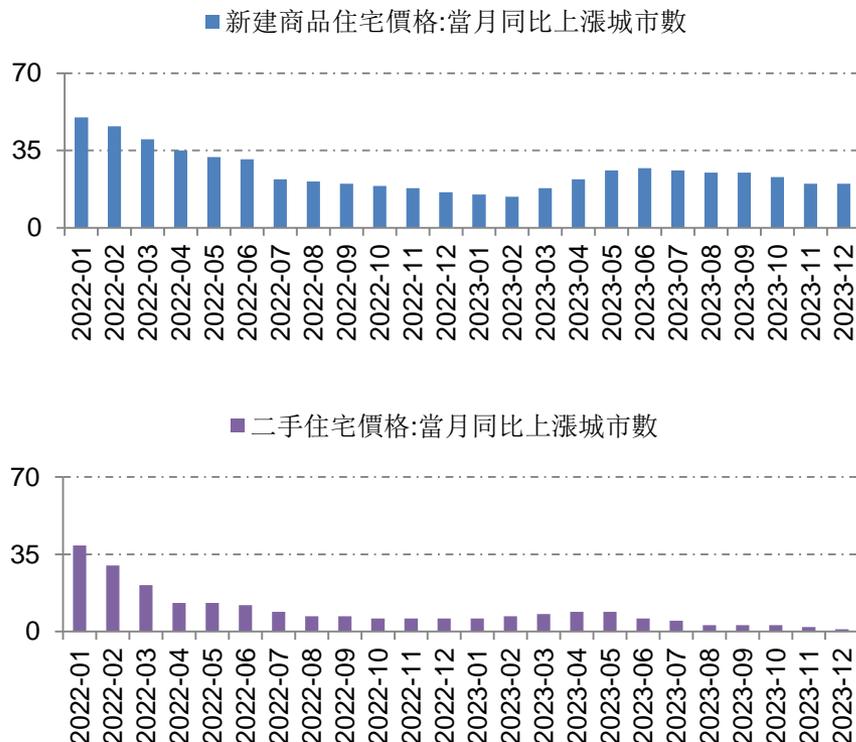
- 12月全國房地產銷售金額為11304億元，MOM+38.6%，YOY-17.1%，YOY降幅擴大8.5個百分點；銷售面積為1.12億平方米，MOM+42%，YOY-12.7%，降幅擴大2.4個百分點。
- 1-12月，房地產累計銷售金額和銷售面積分別11.7萬億元和11.2億平方米，YOY分別為-6.5%和-8.5%。1-12月，房地產累計銷售均價10437元/平方米，YOY+6.35%。

住宅價格指數跌幅擴大

圖：70大中城市中一手房、二手房價格指數：當月同比



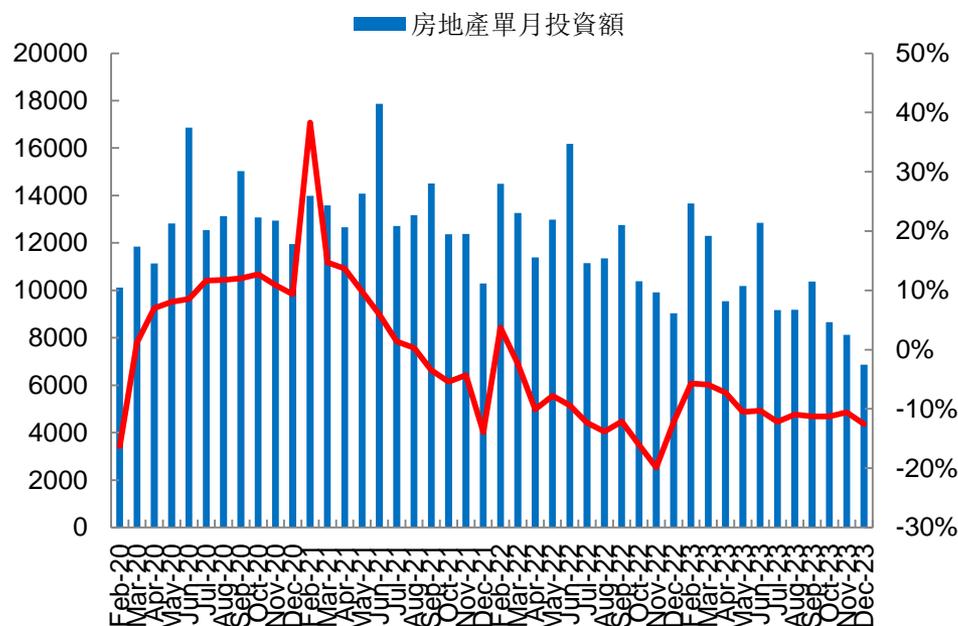
圖：70大中城市中一手房、二手房價格同比上漲城市數



- 12月70大中城市一手房和二手房價格指數YOY分別下降0.89%和4.1%，降幅擴大；12月一手房、二手房價格同比上漲城市數分別為20個和1個，分別較上月持平和減少1個。

投資額繼續下降，到位資金MOM增長

圖：房地產單月投資額（單位：億元）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

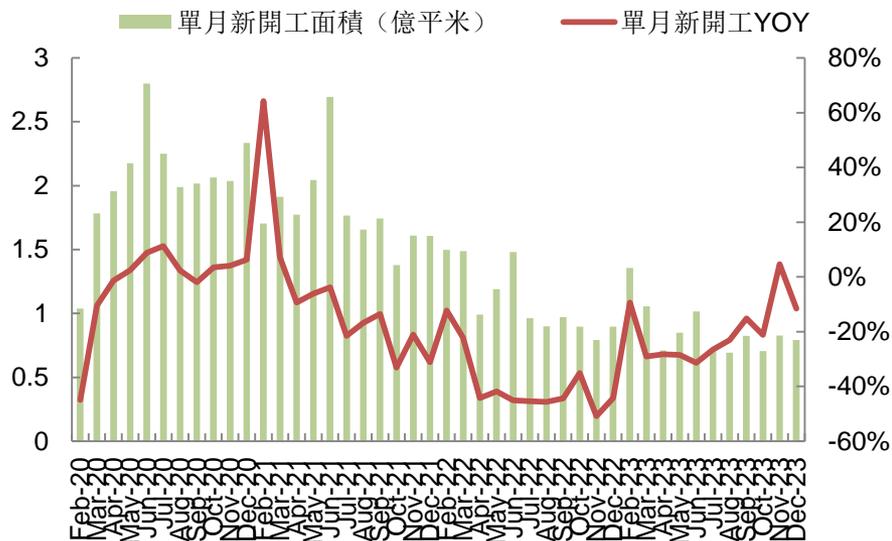
	12月當月值	YOY
到位資金	10415	-15.8%
定金及預收款	3619	-11.4%
個人按揭貸款	1507	-20.6%
自籌資金	3484	-2.9%
國內貸款	1368	-10.9%
利用外資	4.5	-64%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

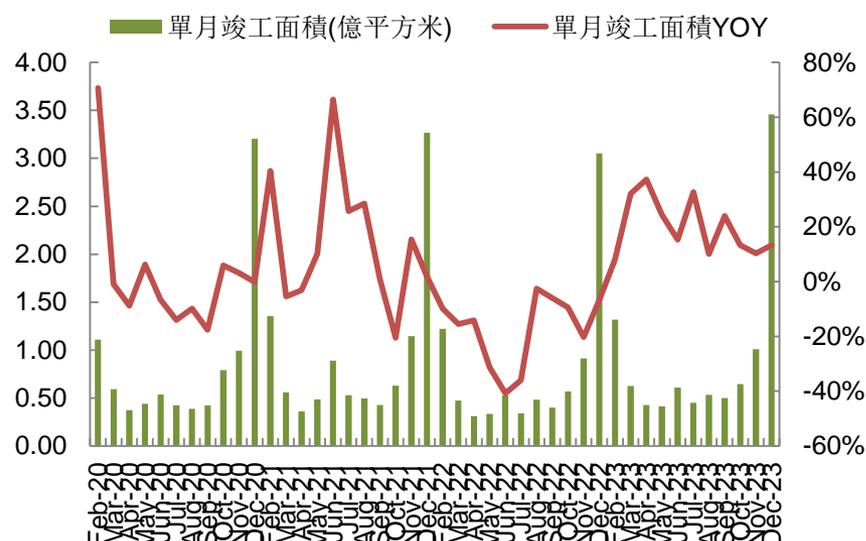
- 12月房地產投資金額6868萬億元，YOY-12.5%，降幅較上月擴大1.97個百分點。1-12月房地產累計投資金額為11.1萬億元，YOY-9.6%。
- 12月房企到位資金10415萬億元，MOM+7.4%，YOY-15.8%，YOY降幅擴大7.1個百分點。MOM看，國內貸款、定金及預收款、個人按揭貸款分別增長23.2%、21.1%和2.1%

新開工較弱，竣工穩定增長

圖：單月新開工面積（單位：億平米）



圖：單月竣工面積（單位：億平米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 12月新開工面積為0.79億平方米，YOY-11.6%，MOM-4.3%；1-12月新開工面積為9.54億平方米，YOY-20.4%。
- 12月竣工面積為3.46億平方米，YOY+13.4%。1-12月竣工面積9.98億平方米，YOY+17%，全年竣工穩定增長。

投資建議：行業尚未見底，建議觀望

➤ 房地產銷售壓力較大，行業仍處于下行階段

2023年全年房地產銷售金額和銷售面積累計值降至11.7萬億元和11.2億平方米，銷售數據連續第二年大幅下滑（2021年的高點是18.2萬億元和17.9億平方米），銷售面積降至2012年的水平，銷售金額與2016年相當。截止2023年12月底，商品房待售面積為6.7億平方米，去化周期在6.6個月，去化時間自2023年3月以來處于持續上升的態勢，位于歷史高位。目前房地產市場仍處于下行階段，短期難言見底。

➤ 央行增發PSL支持保障房建設和城中村改造，有助于去化部分商品房庫存

2023年12月央行抵押補充貸款（PSL）投放淨新增3500億元，為2022年11月後新高。本輪PSL投放預計將用于保障性住房建設和城中村改造。目前深圳、廣州、福州等城市已經提出了2024年保障房建設計劃；廣州、廈門、合肥等城市已經公布首輪城中村改造計劃。此兩大工程能够增加房地產投資金額，去化部分商品房庫存。

➤ 信心仍需時間修復，築底進程存在不確定性，建議觀望

目前房地產政策正在持續加碼，但市場信心修復仍需要時間。長期看，在行業下行的背景下，房企出現分化，優質國、央企背景房企兼具融資和銷售優勢，市占率有望明顯提升。建議關注招商蛇口（001979.SZ）、保利發展（600048.SH）。