房地产行业深度研究：2023 年房地产市场展望(需求篇)

投资要点：

中央经济工作会议提出要因城施策，支持刚性和改善性住房需求。

今年前 11 个月，全国商品房销售面积 12.1 亿平，同比大幅下降 23.3%。房地产未来需求仍是市场高度关注的问题。房地产需求是否还在？能否有效激活？

从短期到长期，我们对 2023 年房地产整体及各线城市房地产需求情况进行展望。

预计 2023 年销售面积是多少？

房地产市场平稳健康发展，关乎金融市场稳定和经济社会发展全局。

我们预计房地产销售将在 2023 年二季度初复苏，后半年市场逐步企稳，全年商品房销售面积或达到 13.2 亿平，同比增加 1.5%。

2023 年各线城市需求走势怎么看？

一线城市人口众多，产业发展成熟，需求旺盛。一是一线城市经济实力强、工作机会多、城市配套设施完善、医疗教育资源丰厚，对于人才购房定居的吸引力强，刚需长期存在。2020 年一线城市人口占全国总人口的比例约为 4.4%，GDP 合计占全国的比重却高达 12.5%。二是优质供给房源出现、贷款可得性高、房贷利率下降、期房如期交付保障性高，保障了居民购房需求。三是新政策助推。一线城市优化防疫措施，北京、深圳、

https://www.yunbaogao.cn

广州近期大力落实“20 条”，疫情对经济和人民生活的影响逐渐减小，2023 年商品房销售会因此受益。需求端政策放松，地方有意通过放松限购等来保障居民的自住需求。如北京近期宣布划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区商品住房不再执行“双限购”。

2020、2021 年及 2022 年 1-10 月，一线城市销售面积分别为 5229 万、5309 万、3608 万平，占全国总销售面积比重为 3.0%、3.0%、3.2%。2023 年一线销售面积预计为 4303 万平，同比增加 2.0%，占比 3.3%。

二线城市需求主要来自三个方面。一是城市间人口流动需求，如周围三四线城市的人口流入二线城市买房的需求。据统计，2020 年全国城-城流动人口达 8200 万人，较 2010 年增加 3500 万人。二是周边乡镇购房需求，如周边基础设施建设较为落后的乡镇居民在城市置业买房的需求。2021 年我国常住人口城镇化率 64.7%，目前城镇化仍处于较快发展阶段，我们预计未来十年年均约 1100 万农村人口转变为城镇常住人口，会产生较大的购房需求。三是年轻人口返乡置业需求。二线城市中，除杭州、西安、南京等省会城市外，也不乏苏州、青岛等新一线城市。这些城市生活压力没有一线城市大，产业发展未来仍有很大的空间，且距离家乡较近，对年轻人的吸引力越来越强。对年轻人口的吸引未来也会带动购房需求的增长。

以上需求会由于各地市放松限购限贷政策而逐步释放。二线居民购房需求顺利释放需要三大条件：有购房资格、有购房能力、有购房意愿。一

https://www.yunbaogao.cn

是购房资格，主要由限购等因城施策措施影响；二是购房能力，对于二线城市来讲，房价高、套均总金额较高，居民依赖信贷，主要由首付比例、贷款利率等信贷环境影响。而截至 12 月 20 日，36 个二线城市中已有 35 个通过宣布下调购房首付比例、贷款利率、取消限购区域、上调公积金贷款限额等方式放宽限购限贷政策。如近期杭州宣布二套首付降 20%，且对于首套房首付三成的认定条件由“认房又认贷”调整为“认房不认贷”，是热点二线城市政策放松的样板。三是购房意愿，则主要受“房价是否会继续上升”、“期房能否如期交付”的心理预期影响。2022 年以来有关不同类型保交楼的措施陆续出台，如恒大集团陆续与光大信托、五矿信托等多家信托公司签署协议，将部分城市项目剥离给信托公司，信托公司向项目公司投入资金以保障项目后续开发建设；至 2023 年 3 月 31 日前，央行将向商业银行提供 2000 亿元免息再贷款，支持商业银行提供配套资金用于支持“保交楼”，这些均稳定购房者对市场的预期。

2020、2021 年及 2022 年 1-10 月，二线城市销售面积分别为 54842 万、53609 万、26120 万平，占全国总销售面积比重为 31.1%、29.9%、23.5%。2023 年二线销售面积预计为 30743 万平，同比增加 0.7%，占比 23.3%。

三四线城市需求主要来自四个方面。一是本地居民住房需求，包括对住房消费品质、消费面积升级的需求，以及婚育购房需要。二是外地务工人员置业需求，包括长期在本地工作、定居而购房和婚嫁在本地人士的需

求。三是返乡置业需求。对于部分年轻人来说，三四线城市生活工作体验更好。随着房地产市场趋稳，返乡置业需求将继续释放，甚至部分年轻人会选择先在本地置业作为资产配置。

四是周边乡镇的购房需求，包括周边医疗教育质量低下的乡镇居民来城置业和农村结婚城里买房的需求。以上需求顺利释放需要两大条件：有购房能力、有购房意愿。对于购房能力，相对于一二线的高房价、高总价、高首付额来说，三四线城市房屋购买难度低，多数城市近年调整住房公积金贷款政策更降低了置业门槛。对于购房意愿，随着地方政府对“保交楼”高度重视，购房者信心在不断修复，但由于房价高企，买房暴富的情况不再出现，甚至新房一旦变成二手房就会失去流动性，三四线购房更趋理性。需要注意，三四线城市市场分化也在加大，发达城市群的三四线城市人口仍有流入，而不在城市群、都市圈的中西部、东北等缺乏核心城市的地区，三四线城市人口则持续大幅净流出，后市因需求萎缩而面临压力。

2020、2021 年及 2022 年 1-10 月，三四线城市销售面积分别为 116015 万、120515 万、81451 万平，占全国销售面积的 65.9%、67.2%、73.3%，预计 2023 年三四线销售面积 96953 万平，同比增加 1.8%，占比 73.4%。

值得注意的是，过去三四线城市需求主要来源于棚改，未来则是政府购买商品房作保障性租赁房

上一轮市场刺激，主要源于三四线城市的棚户区改造。2014 年以来，

https://www.yunbaogao.cn

棚改货币化撬动了三四线的房地产市场，并成为拉动全国销售增长的重要因素之一。2014-2018 年，实际执行的棚改套数逐年上升，分别为 470、601、606、609、626 万套。但 2018 下半年开始调整棚改政策，取消货币化安置政策，大幅降低了三四线房地产市场的实际购买力和市场热度。2019 年棚改实际仅执行 316 万套，同比下降 49.5%。2020 年-2021 年，棚改执行套数继续下降，分别为 209 和 165 万套。棚改已经阶段性完成了历史使命。

今后，政府购买商品房作为保障性租赁房将是重点。地方政府直接回购或鼓励国有企业回购商品房。6 月底，河南一揽子方案称住宅去化周期 18 个月以上城市，立足实际回购存量商品房用于保障房和安置房。7 月，郑州国企表示将在郑州市区范围内收购存量房源，用于人才公寓。8 月，浙江湖州发布通知指出，鼓励收购滞销房，对困难房地产企业的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房等。9 月，济南国企拟利用自筹资金收购 3000 套商品房用于租赁储备住房。10 月苏州市计划对 6 个区及 4 个县市共 10 个板块回购约 1 万套新房。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：
https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50520