



深度*行业*房地产行业点评： 房地产行业 2023 年 1-2 月统 计局数据点评



国家统计局发布 2023 年 1-2 月份全国房地产开发投资和销售情况。1-2 月销售面积 1.51 亿平，同比增速-3.6%（前值：-31.5%）；开发投资金额 1.37 万亿元，同比增速-5.7%（前值：-12.2%）；新开工面积 1.36 亿平，同比增速-9.4%（前值：-44.3%）。

核心观点

1.商品房销售：

销售数据改善，基本符合当前市场预期；政策利好使得前期积压需求在节后逐步释放出来，部分基本面较好的二线城市表现尤其显著。1) 商品房销售降幅显著收窄至个位数。1-2 月销售面积 1.51 亿平，同比下降 3.6%，降幅较 12 月收窄 27.9 个百分点；销售金额 1.54 万亿元，同比下降 0.1%，降幅较 12 月收窄了 27.6 个百分点。销售改善一方面是因为去年同期基数不高；另一方面，整体市场复苏苗头初显，从我们跟踪的 3 月高频数据来看，连续三周新房成交均出现回暖，我们认为 3 月局部“小阳春”值得期待。

2) 从结构上看，住宅销售金额同比增速回正。1-2 月住宅销售面积 1.34 亿平，同比仅下降 0.6%，住宅占比显著提升 4.1 个百分点至 88.5%，占比恢复至 2021 年 10 月前的水平；住宅销售金额 1.41 万亿元，同比增长 3.5%，同比增速在连续 17 个月的负增长后首次回正。3) 销售均价连续回升。1-2 月商品房销售均价 10209 元/平，环比增长 1.6%，同比增长 3.7%；其中住宅销售均价 10558 元/平，同比增长 4.1%。

70 大中城市 1 月住宅销售价格同环比增速分别为-2.3%和 0%，在环比连续 11 个月下跌后首次止跌，下跌城市数量也从 12 月的 55 个显著下降至 33 个，下跌城市数量恢复至 2021 年 9 月的水平。4) 从区域来看，东部地区需求相对坚挺。1-2 月东、中、西部销售面积同比增速分别为-2.2%、-5.5%、-4.3%，同比降幅较 12 月分别收窄 22.5、30.2、29.0 个百分点；销售金额同比增速分别为 2.1%、-3.5%、-2.7%，同比增速较 12 月分别提升 23.1、33.2、28.8 个百分点。其中东部地区销售金额同比增速在连续 18 个月的负增长后首次回正。我们认为以高能级城市为主的东部地区市场需求相对坚挺，其销售修复相对更具有可持续性。

2. 房地产开发投资、新开工、竣工：

四季度土地市场回暖叠加复工带动投资降幅收窄；新开工因低基数原因降幅显著收窄，但绝对值并不高；施工面积降幅的收窄主要由复工带动。1-2 月开发投资金额 1.37 万亿元，同比下降 5.7%，降幅较 12 月收窄了 6.5 个百分点。从区域来看，以核心城市为主的东部地区降幅相对最小，仍是房企投资的重点地区，东、中、西部投资额同比增速分别为-3.5%、-5.9%、-11.7%，降幅分别收窄了 0.7、11.0、12.5 个百分点。我们认为这主要是由于土地投资出现明显改善。1) 土地投资：2022 年 Q4 土地成交趋势回升带动今年 Q1 的土地投资，去年 Q4 百城土地成交建面同比增长 32.8%，环比 Q3 增长 52.3%，成交金额同比增长 6.6%，环比 Q3 增长 32.1%，可以看到去年 Q4 土地投资量价均有所改善，并逐步开始在今年年初支付土

地款并开工。2) 施工建安投资：1-2 月施工面积同比降幅收窄至 4.4% (前值：-48.2%)，但主要是由复工贡献的，新开工较施工面积的占比仍然是历史同期最低水平 (2020 年疫情期除外)，仅为 1.8%。1-2 月新开工面积 1.36 亿平，同比下降 9.4%，降幅较 12 月显著收窄了 34.9 个百分点，不过我们要注意到的是当前的改善是基于去年同期低基数的情况，1-2 月的新开工体量依旧为 2010 年来的最低值 (2020 年疫情期除外)。我们预计 2023 年投资和新开工面积同比增速分别为 3%、5%。

竣工面积历经 12 个月后同比增速转正。1-2 月竣工面积 1.32 亿平，同比增长 8.0%，终结了连续 12 个月的负增长，一方面受去年同期低基数的影响，另一方面各地项目保交付持续推进，以及疫情管控全面放开后，因疫情因素停工的项目恢复正常施工节奏，竣工规模将继续发力，我们预计 2023 年竣工面积增速或达 7%。

3. 开发商资金：

房企到位资金降幅持续收窄，债券融资政策支持以及销售回款改善是主因。1-2 月房企到位资金 2.13 万亿元，同比减少 15.2% (前值：-28.7%)。

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_53378

