

强于大市

房地产行业 2023 年 5 月 70 个大中城市房价数据点评

70 城二手房房价环比转跌；一二线城市新房房价同比维持正增长

国家统计局发布 2023 年 5 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增长 0.1%，同比下降 0.5%；二手房价格环比下降 0.2%，同比下降 2.5%。

核心观点

- 5 月 70 个大中城市新房房价环比整体涨幅回落，二手房房价环比转跌。70 大中城市新房房价环比增长 0.1%，涨幅较上月回落 0.2 个百分点，同比下降 0.5%，降幅较上月收窄 0.2 个百分点；二手房房价环比下跌 0.2%，环比增速由正转负，率先开跌，同比下降 2.5%，降幅较上月收窄 0.2 个百分点。70 个大中城市中，房价环比上涨城市个数持续减少，5 月新房、二手房房价环比上涨城市分别有 46、15 个，比上月分别减少 16、21 个；新房房价同比上涨城市有 26 个，比上月增加 4 个；二手住宅同比上涨城市有 9 个，个数与上月相同。5 月以来，销售动能转弱，居民购房信心和收入预期仍然不足，房价面临一定的下行压力。根据我们所跟踪的高频数据显示，5 月新房、二手房成交增长动能均持续转弱，38 个重点城市新房成交面积同比增长 11.8%，同比增速较上月下降了 12.5 个百分点；14 个重点城市二手房成交面积同比增长 64.4%，同比增速较上月下降了 7.0 个百分点。
- 一线城市新房价格上涨动力减弱，二手房全部转跌。1) 新房市场仅深圳出现环比下跌，但整体房价下跌压力显现，其他三个城市的环比涨幅也都在收窄。一线城市新房房价环比增速为 0.1%，较 4 月回落 0.3 个百分点，同比增速为 1.7%，仍是所有能级中同比涨幅最大的，但同比增速较上月下降了 0.3 个百分点。其中，北京环比上涨 0.2%，涨幅收窄 0.4 个百分点；上海环比上涨 0.3%，涨幅收窄 0.1 个百分点；广州环比上涨 0.1%，涨幅收窄 0.1 个百分点；深圳环比由上月上涨 0.3% 转为下降 0.2%。2) 二手房方面，一线城市二手房房价环比由上月上涨 0.2% 转为下降 0.4%。二手房市场一线城市环比全部下跌，跌幅最大的是上海，环比下跌 0.8%，跌幅最小的是深圳跌幅 0.1%。我们认为，一线城市政策没有明显松动，局部微调不会对交易量价产生重大影响。经历了前期的放量，整体成交动能减弱，市场回归理性，房价也有所回调。
- 二线城市中新房房价方面，26% 的城市环比下跌、48% 同比下跌；二手房房价方面，81% 的城市环比下跌、84% 的城市同比下跌。二线城市新房房价环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点；二手房房价由上个月的环比持平转为下降 0.3%。二线城市新房、二手房房价同比增速分别为 0.5%、-2.1%，同比增速分别较上月提升了 0.3、0.1 个百分点。二线城市中 26% 的城市新房房价环比下跌，新房房价环比增速在本月由正转负的城市有：长春、南京、厦门、郑州、昆明、重庆，下跌幅度均在 0.1-0.4% 之间；大连已经连续 20 个月新房房价持续下跌；天津、石家庄、太原、杭州、宁波、合肥、福州、南昌、青岛、武汉、长沙、成都、西安、西宁、银川、乌鲁木齐今年以来新房房价环比持续正增长。48% 的城市新房房价同比下跌，其中成都 5 月新房房价同比涨幅高达 8.3%。81% 的二线城市二手房房价环比下跌，仅天津、太原、长沙、成都、昆明、西宁二手房房价环比正增长。
- 三线城市是各能级中唯一新房房价同比增速为负。新房房价方面，46% 的城市环比下跌、74% 的城市同比下跌；二手房房价方面，74% 的城市环比下跌、94% 的城市同比下跌。三线城市新房房价环比持平，涨幅比上月回落 0.2 个百分点；二手房房价由上个月的环比持平转为下降 0.2%。三线城市新房、二手房房价同比增速分别为 -1.6%、-3.3%，同比增速均较上月提升了 0.3 个百分点。三线城市中 46% 的城市新房房价环比下跌，74% 的城市新房房价同比下跌。其中，跌幅相对较大的城市有大理（环比 -0.8%，同比 -3.2%）、宜昌（环比 -0.7%，同比 -4.5%）、南充（环比 -0.6%）、济宁（同比 -3.6%）、秦皇岛（同比 -4.8%）、岳阳（同比 -4.4%）。二手房房价方面，除三亚和南充外，其余所有城市二手房房价同比增速均为负。
- 从不同面积段产品的房价变化幅度来看，新房中改善型产品的房价相对环比涨幅更大。70 大中城市中 90 平以下、90-144 平、144 平以上新房房价同比增速均为 0.5%，较上月降幅分别收窄了 0.3、0.2、0.4 个百分点，环比增速分别为 0.1%、0.1%、0.2%，环比涨幅分别较上月收窄了 0.2、0.2、0.1 个百分点。70 大中城市中 90 平以下、90-144 平、144 平以上二手房房价同比增速分别为 -2.7%、-2.4%、-2.4%，较上月降幅分别收窄了 0.1、0.1、0.2 个百分点，环比增速均由上月的 0.0% 降至 -0.2%。短期内随着刚需刚改退潮，楼市热度转降，但是大面积段的改善项目韧性逐步显现。根据克而瑞的数据显示，从 12 个典型城市 2023 年 1-5 月不同总价段成交套数来看，1000-3000 万、3000-5000 万、5000 万以上同比持增，涨幅分别为 45%、13% 和 35%。

投资建议

- 5 月新房二手房成交增长动能持续转弱，居民购房信心和收入预期仍然不足，前期成交量放大后，市场回归理性，房价增幅也开始回落。6 月是房企冲刺中期销售业绩的关键时点，因此预计不少项目会积极开展降价促销等营销手段，销售均价有进一步回落的可能。
- 我们建议关注三条主线：1) 开发类企业中内生增长快、拿地有效性强的内驱力型公司，主要包括主流的央国企和区域深耕型房企，销售、拿地均有较好增长，在行业见底复苏后的弹性较大：招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、华发股份、滨江集团。2) REITs 相关的商业地产、保租房、产业园区、物流地产等资产持有方：大悦城、光大嘉宝、中新集团、中国国贸。3) 在行业大环境收缩的背景下，重要性不断提升的房地产渠道类公司：贝壳、我爱我家。

风险提示：

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《走出停滞期，诞生新格局——房地产行业 2023 年中期策略》(2023/6/13)

《房企退市专题研究：十余家房企面临“1 元退市”风险，对行业整体影响有限》(2023/6/1)

《保租房 REITs 深度研究：住房租赁市场缺口较大，保租房 REITs 起航，租赁行业加速步入专业化资管时代》20230508

《华发股份：把握机遇实现规模突破，聚焦核心战略下销售拿地强势》(2023/5/15)

《房地产行业 2023 年 4 月月报：新房二手房成交同比增幅收窄，核心城市土拍热度延续》(2023/5/14)

《行业盈利与现金承压：房企分化加剧，销售与投资普遍缩量——房地产行业 2022 年年报&2023 年一季报综述》(2023/5/12)

《保租房 REITs 深度研究：住房租赁市场缺口较大，保租房 REITs 起航，租赁行业加速步入专业化资管时代》(2023/5/8)

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》(2022/12/18)

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

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。

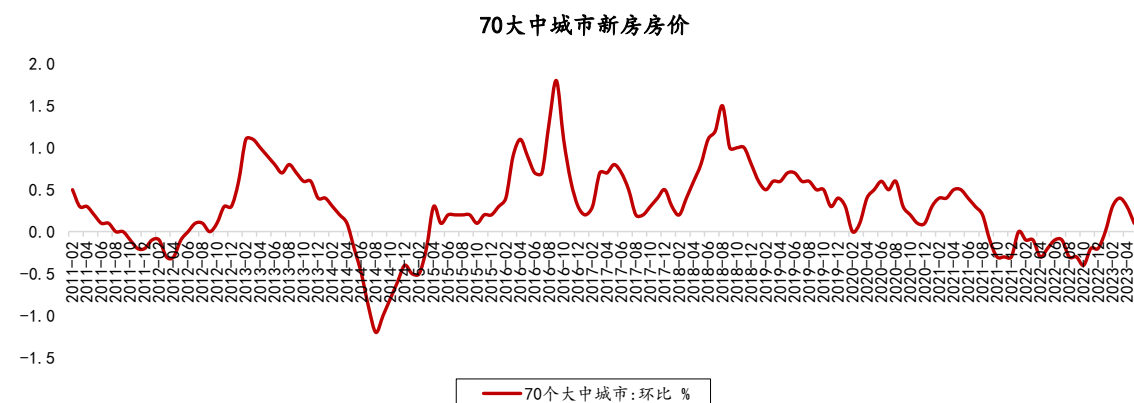
附注：

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。

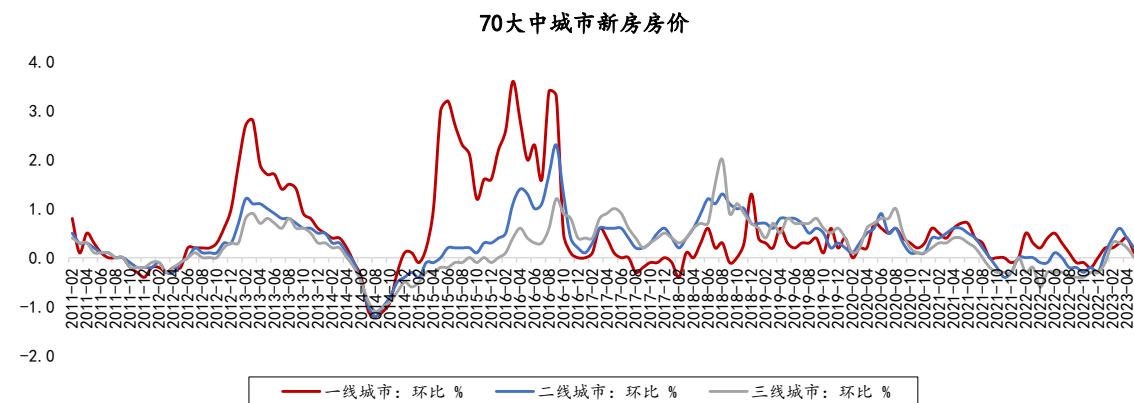
3) 如当月无成交，则视为价格总体水平无变动。

图表 1. 2023 年 5 月 70 大中城市新建商品住宅价格环比增长 0.1%



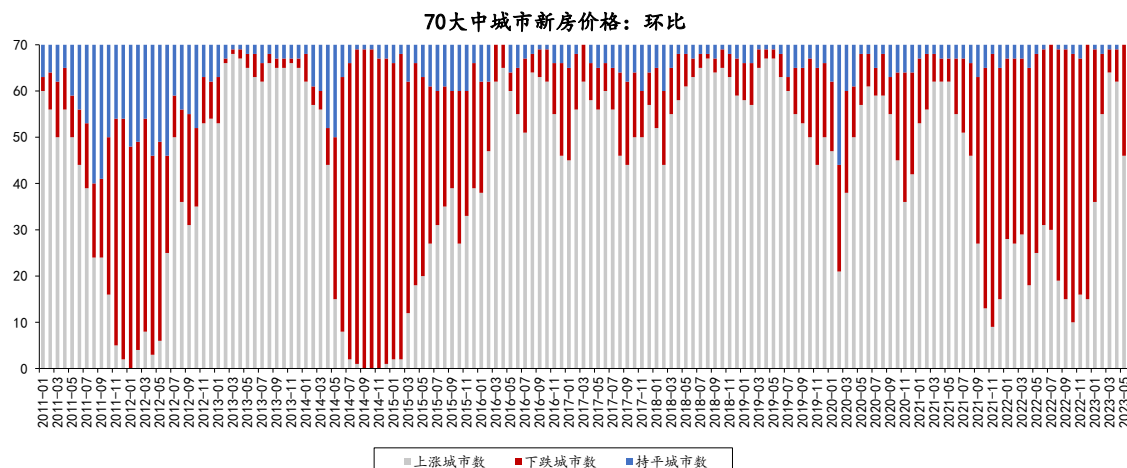
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 2. 2023 年 5 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 0.1%、0.2%、0.0%



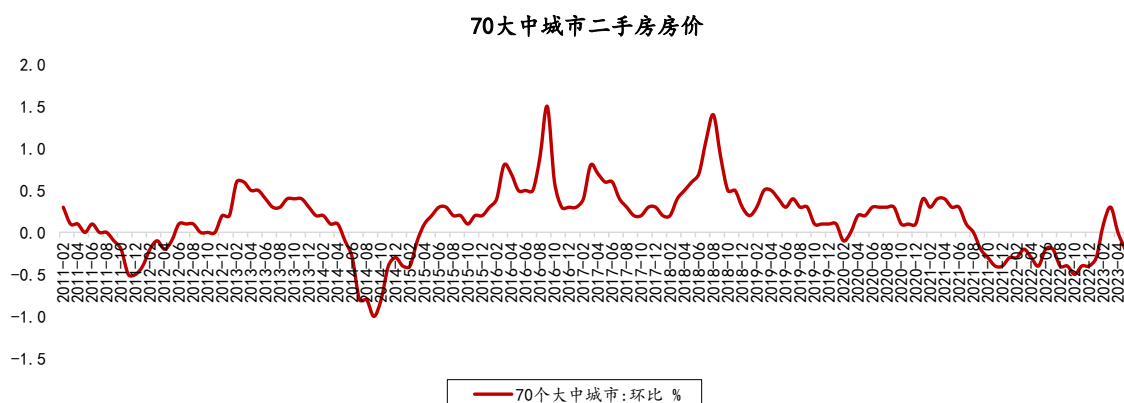
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 3. 2023 年 5 月 70 大中城市新建商品住宅价格环比上涨城市数为 46 个，较上月下降 16 个，下跌城市数量为 24 个，较上月增长 17 个



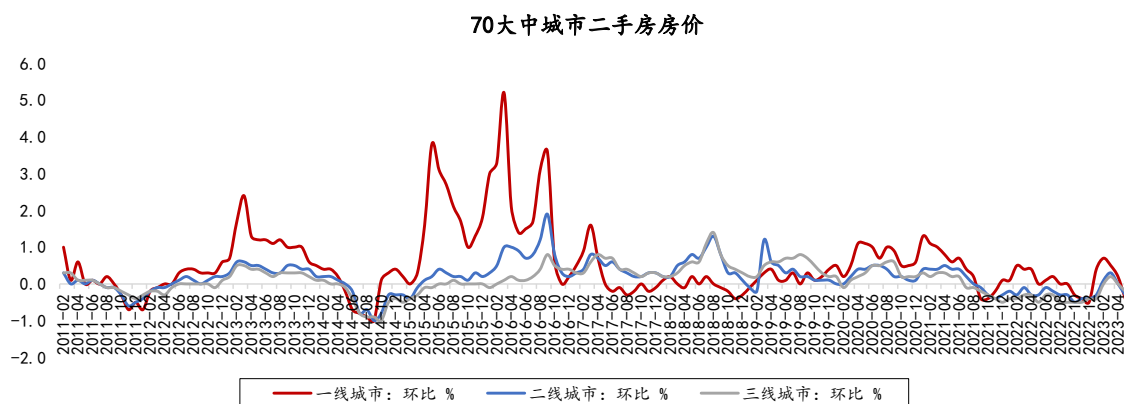
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 4. 2023 年 5 月 70 大中城市二手住宅价格环比下降 0.2%



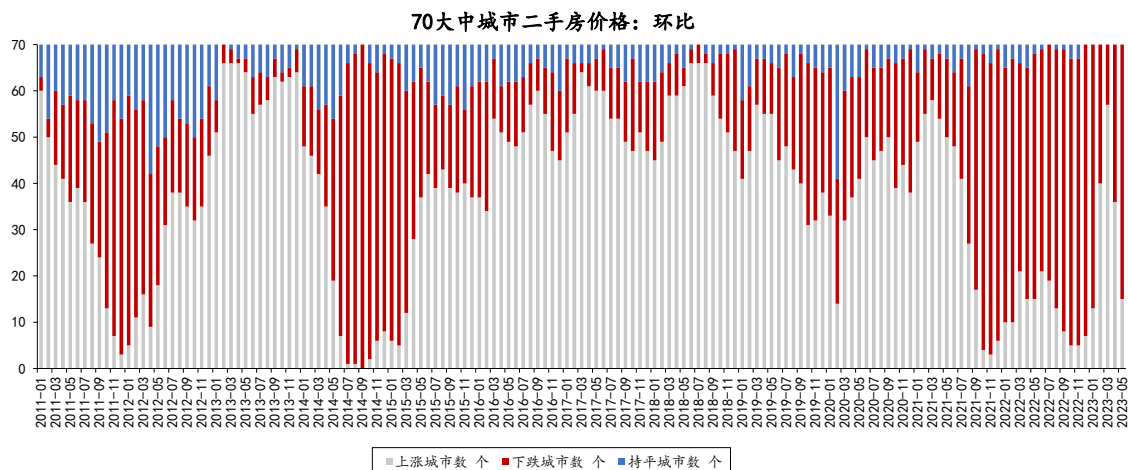
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 5. 2023 年 5 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-0.4%、-0.3%、-0.2%



资料来源：国家统计局，中银证券

图表 6. 2023 年 5 月 70 大中城市二手住宅价格环比上涨城市数为 15 个，较上月下降 21 个，下跌城市数量为 55 个，较上月增长 21 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得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任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，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刊载或转发的，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