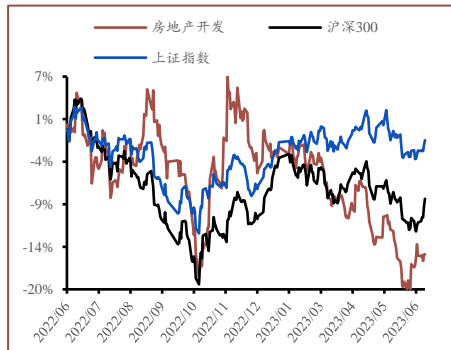


2023 年 1-5 月国家统计局房地产数据点评

■ 证券研究报告

投资评级:看好(维持)

最近 12 月市场表现


分析师 毕春晖

SAC 证书编号: S0160522070001

bich@ctsec.com

联系人 欧阳之光

oyzg@ctsec.com

联系人 吴梦茹

wumr@ctsec.com

相关报告

- 1.《房地产行业周报(2023 年第 24 周)》
2023-06-18
- 2.《房地产行业周报(2023 年第 23 周)》
2023-06-12
- 3.《房地产行业周报(2023 年第 22 周)》
2023-06-04

5 月销售表现转弱, 开发投资进一步承压

核心观点

- ❖ **事件:** 6 月 15 日, 国家统计局发布 2023 年 1-5 月全国房地产市场基本情况。
- ❖ **销售增速回落, 地区分化明显:** 1-5 月全国商品房销售金额为 4.98 万亿元, 同比+8.4%, 增速较上月收窄 0.4pct; 其中住宅累计销售金额 4.51 万亿元, 同比+11.9%, 增速基本与上月持平(上月同比+11.8%)。1-5 月销售面积为 4.64 亿方, 同比-0.9%, 降幅较上月扩大 0.5pct; 其中住宅累计销售面积为 4.07 亿方, 同比+2.3%, 增速略微回落 0.4pct。从单月数据来看, 5 月单月销售金额为 1.00 万亿元, 同比+6.8%, 增速较上月收窄 21.1pct; 其中住宅单月销售金额为 0.91 万亿元, 同比+12.3%, 增速较上月下降 18.4pct。5 月单月销售面积为 0.88 亿方, 同比-3.0%, 增速较上月下降 8.4pct; 其中住宅销售面积为 0.77 亿方, 同比+0.6%, 增速较上月回落 7.5pct。总体来看, 5 月销售数据明显下行。分地区来看, 累计销售额东北地区同比+22.9%, 东部地区同比+14.9%, 西部地区同比微增 1.3%, 而中部地区同比下滑 4.2%; 单月销售额东北地区同比+3.0%, 东部地区同比+12.0%, 西部地区同比为增 1.3%, 而中部地区同比-4.2%; 东北地区及东部地区的表现明显优于西部地区及中部地区。5 月销售表现转弱, 主要原因可能在于: (1) 积压的销售需求集中释放之后, 市场回归理性, 在对房价没有快速上涨预期的情况下, 购房者观望情绪较浓; (2) 在 6 月业绩冲刺推盘高峰前, 房企 5 月整体供应量也没有明显的增加。
- ❖ **开发投资进一步承压, 开竣工端持续分歧:** 1-5 月房地产开发投资累计完成额 4.57 万亿元, 同比-7.2%, 较上月跌幅再扩大 1.0pct; 其中住宅开发投资累计完成额 3.48 万亿元, 同比-6.4%, 跌幅较上月扩大 1.5pct。分地区看, 东部地区累计同比-2.2%, 中部地区累计同比-8.4%, 西部地区累计同比-18.2%, 东北地区累计同比-19.3%, 东部地区同比表现相对较优。新开工方面, 1-5 月累计新开工面积同比下跌 22.6%, 其中住宅新开工面积累计同比下跌 22.7%, 跌幅分别较上月扩大 1.4pct、2.1pct, 开工端表现持续低迷, 主要原因可能在于: 房企基于对资金安全性的考量, 在销售去化确定性有待验证的阶段, 开工意愿并不强烈。施工端同样表现较弱, 累计施工面积同比-6.2%, 其中住宅施工面积累计同比-6.5%, 跌幅分别较上月扩大 0.6pct、0.6pct。而竣工端受益于保交楼政策等的推动, 前 5 月累计竣工面积同比上涨 19.6%, 增幅较上月微增 0.8pct。
- ❖ **销售带动资金面改善, 定金及预收款、个人按揭贷款累计同比增速扩大:** 1-5 月房地产企业到位资金 5.60 万亿元, 同比-6.6%, 降幅基本与上月持平(上月同比-6.4%)。细分来源来看, 国内贷款 0.72 万亿元, 同比-10.5%; 自筹资金 1.63 万亿元, 同比-21.6%; 定金及预收款 1.99 万亿元, 同比+4.4%(上月同比+4.0%); 个人按揭贷款 1.04 万亿元, 同比+6.5%(上月同比+2.5%)。

- ❖ **投资建议：**从销售数据来看，5月并没有能延续销售持续回暖的趋势，整体销售增速放缓，且不同地区之间的分化明显。进入6月以来，从我们跟踪的日度高频数据来看，成交数据已经开始下行。而由于销售的不确定性，房企在投资端也相对谨慎，整体开发投资增速仍然在持续下跌。相对而言，竣工端受益于保交楼政策的推动，竣工面积同比涨幅微扩大。我们认为，在销售未能持续企稳之前，仍会有城市出台放松政策，而高能级的城市销售复苏将先于低能级城市。建议关注前期在核心区域提前布局的房企，如：招商蛇口、保利发展、越秀地产、中海地产、华发股份、建发股份、滨江集团、龙湖集团。
- ❖ **风险提示：**基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等

图表目录

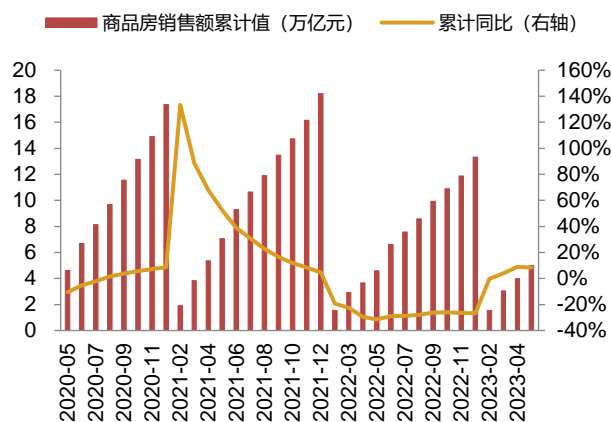
图 1. 1-5 月全国商品房累计销售金额同比+8.4%	5
图 2. 5 月单月商品房销售额同比+6.8%，环比+9.0%	5
图 3. 1-5 月全国商品住宅累计销售金额同比+11.9%	5
图 4. 5 月单月商品住宅销售额同比+12.3%，环比+8.8%	5
图 5. 1-5 月各区域商品房累计销售金额同比增速	5
图 6. 5 月单月各区域商品房销售金额同比增速	5
图 7. 1-5 月全国商品房累计销售面积同比-0.9%	6
图 8. 5 月单月商品房销售面积同比-3.0%，环比+14.5%	6
图 9. 1-5 月全国商品住宅累计销售面积同比+2.3%	6
图 10. 5 月单月住宅销售面积同比+0.6%，环比+14.6%	6
图 11. 商品房销售均价累计同比+9.4%，单月同比+10.1%	6
图 12. 住宅销售均价累计同比+9.4%，单月同比+11.6%	6
图 13. 1-5 月开发投资完成额累计同比-7.2%	7
图 14. 5 月单月开发投资同比-10.5%，环比+6.8%	7
图 15. 1-5 月累计新开工面积同比-22.6%	7
图 16. 5 月单月新开工面积同比-27.3%，环比+19.8%	7
图 17. 1-5 月商品住宅累计新开工面积同比-22.7%	7
图 18. 5 月单月住宅新开工面积同比-29.7%，环比+17.9%	7
图 19. 1-5 月累计施工面积同比-6.2%	8
图 20. 1-5 月住宅累计施工面积同比-6.5%	8
图 21. 1-5 月累计竣工面积同比+19.6%	8
图 22. 1-5 月住宅累计竣工面积同比+19.0%	8
图 23. 1-5 月累计到位开发资金同比-6.6%	8
图 24. 5 月单月到位资金同比-7.4%，环比+3.4%	8
图 25. 分来源累计到位资金同比增速	9
图 26. 分来源单月到位资金同比增速	9
表 1. 2023 年 1-5 月国家统计局房地产行业主要数据	4

表1.2023年1-5月国家统计局房地产行业主要数据

	累计值				单月值				
	2021年 1~5月	2022年 1~5月	2023年 1~5月	累计同比	2021年 5月	2022年 5月	2023年 5月	单月同比	单月环比
销售情况:									
商品房销售额 (亿元)	70534	45929	49787	8.4%	16925	9394	10037	6.8%	9.0%
其中: 东部地区	41511	26393	30326	14.9%	9770	5743	6433	12.0%	9.4%
中部地区	13760	9641	9236	-4.2%	3292	1784	1709	-4.2%	11.0%
西部地区	13497	8969	9086	1.3%	3364	1611	1632	1.3%	4.5%
东北地区	1766	926	1138	22.9%	499	253	261	3.0%	15.0%
其中: 住宅	64570	40332	45132	11.9%	15561	8114	9112	12.3%	8.8%
商品房销售面积 (万㎡)	66383	46862	46440	-0.9%	16078	9075	8804	-3.0%	14.5%
其中: 东部地区	28385	19460	20472	5.2%	6861	4151	4321	4.1%	16.4%
中部地区	18003	13388	12317	-8.0%	4312	2396	2105	-12.1%	11.6%
西部地区	17890	12801	12135	-5.2%	4307	2187	2020	-7.6%	12.8%
东北地区	2106	1197	1515	26.6%	598	333	357	7.2%	18.2%
其中: 住宅	59693	39749	40663	2.3%	14490	7649	7697	0.6%	14.6%
商品房销售均价 (元/㎡)	10625	9801	10721	9.4%	10526	10352	11400	10.1%	-4.8%
其中: 东部地区	14624	13563	14813	9.2%	14239	13834	14888	7.6%	-6.0%
中部地区	7643	7201	7499	4.1%	7634	7447	8119	9.0%	-0.5%
西部地区	7545	7007	7487	6.9%	7810	7367	8079	9.7%	-7.4%
东北地区	8388	7738	7512	-2.9%	8352	7607	7311	-3.9%	-2.7%
其中: 住宅	10817	10147	11099	9.4%	10739	10608	11838	11.6%	-5.1%
开发投资及施工:									
房地产开发投资完成额 (亿元)	54318	49247	45701	-7.2%	14078	11385	10187	-10.5%	6.8%
其中: 东部地区	29409	27942	27327	-2.2%	7311	6429	6266	-2.5%	7.3%
中部地区	11359	10014	9173	-8.4%	3034	2012	1883	-6.4%	-1.8%
西部地区	11847	10050	8221	-18.2%	3070	2423	1723	-28.9%	10.4%
东北地区	1703	1214	980	-19.3%	664	493	315	-36.1%	41.3%
其中: 住宅	40750	37189	34809	-6.4%	10589	8722	7737	-11.3%	5.9%
房屋新开工面积 (万㎡)	74349	51322	39723	-22.6%	20444	11702	8503	-27.3%	19.8%
其中: 住宅	55515	37529	29010	-22.7%	15180	8688	6110	-29.7%	17.9%
房屋施工面积 (万㎡)	839962	831030	779506	-6.2%	21449	14005	8235	-41.2%	23.0%
其中: 住宅	593318	586604	548475	-6.5%	15291	9593	5507	-42.6%	15.8%
房屋竣工面积 (万㎡)	27583	23266	27826	19.6%	4847	3335	4148	24.4%	-2.5%
其中: 住宅	19880	16970	20194	19.0%	3329	2376	2798	17.8%	-6.7%
融资情况:									
房地产开发资金 (亿元)	81380	59912	55958	-6.6%	17838	11670	10803	-7.4%	3.4%
其中: 国内贷款	10873	8017	7175	-10.5%	1830	1190	1031	-13.4%	-10.3%
自筹资金	22686	20749	16267	-21.6%	5520	4664	3302	-29.2%	18.2%
定金及预收款	31738	19040	19878	4.4%	7377	3728	3953	6.0%	-1.6%
个人按揭贷款	13400	9722	10354	6.5%	2663	1700	2132	25.4%	4.8%

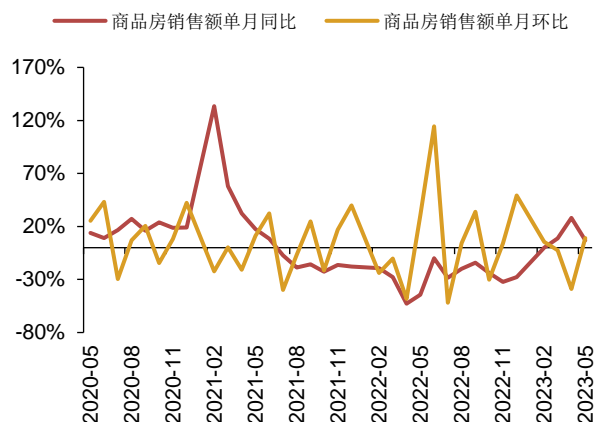
数据来源: 国家统计局, wind, 财通证券研究所

图1.1-5月全国商品房累计销售金额同比+8.4%



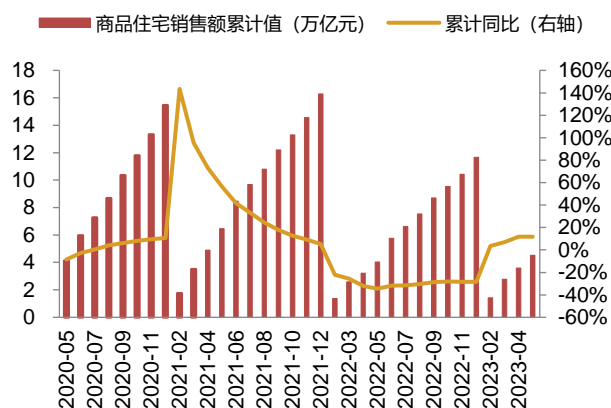
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图2.5月单月商品房销售金额同比+6.8%，环比+9.0%



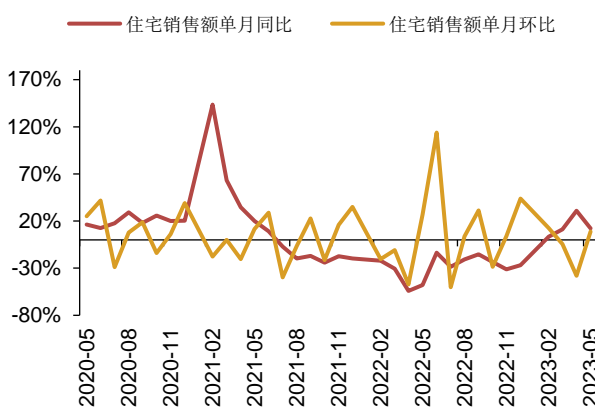
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图3.1-5月全国商品住宅累计销售金额同比+11.9%



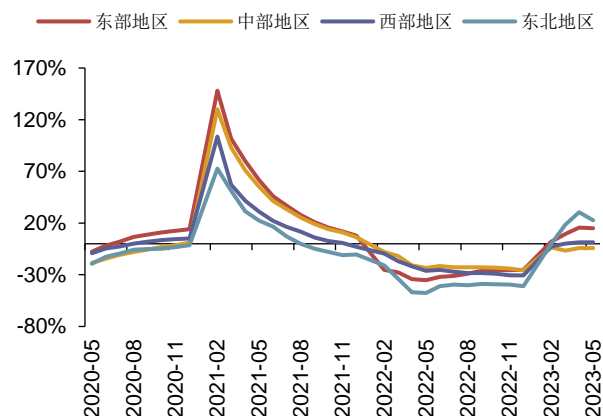
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图4.5月单月商品住宅销售金额同比+12.3%，环比+8.8%



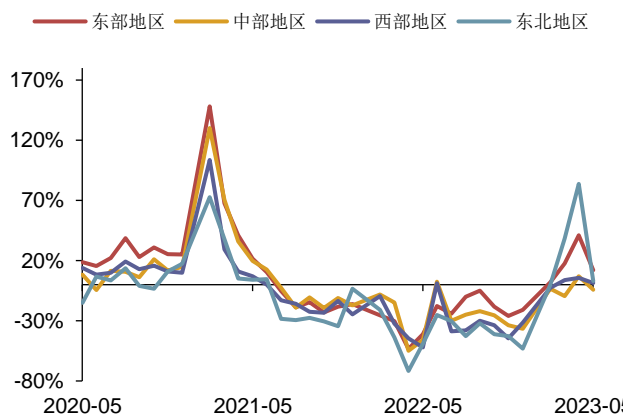
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图5.1-5月各区域商品房累计销售金额同比增速



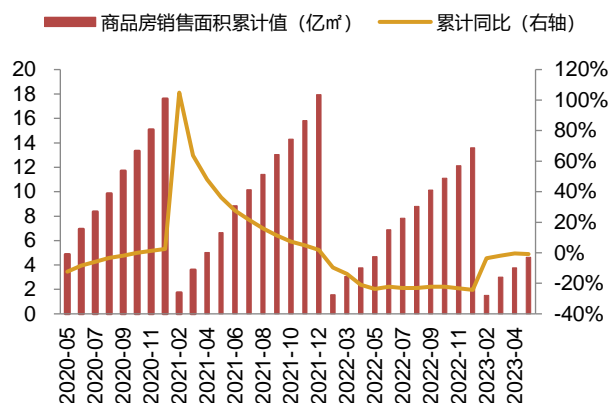
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图6.5月单月各区域商品房销售金额同比增速



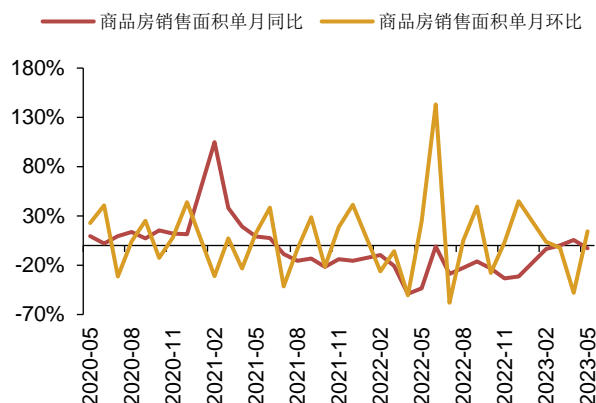
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图7.1-5月全国商品房累计销售面积同比-0.9%



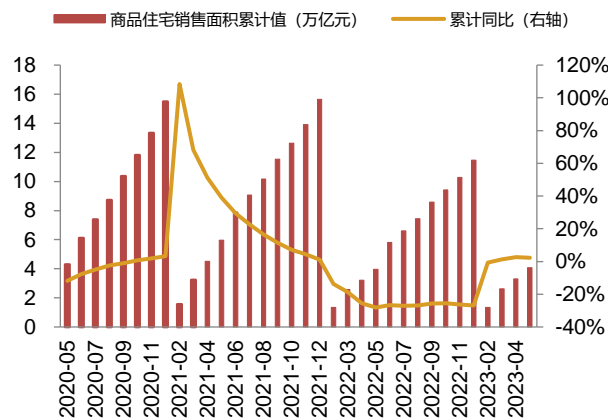
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图8.5月单月商品房销售面积同比-3.0%，环比+14.5%



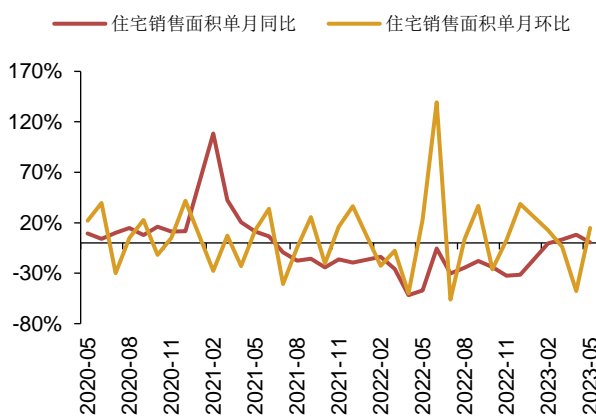
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图9.1-5月全国商品住宅累计销售面积同比+2.3%



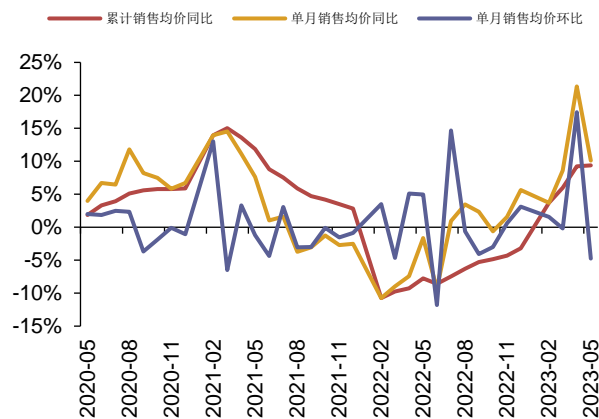
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图10.5月单月住宅销售面积同比+0.6%，环比+14.6%



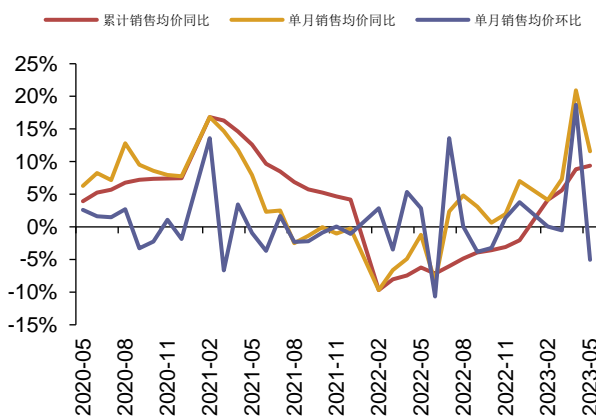
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图11.商品房销售均价累计同比+9.4%，单月同比+10.1%



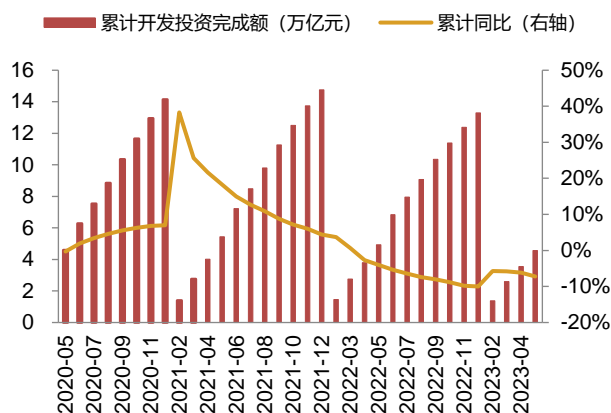
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图12.住宅销售均价累计同比+9.4%，单月同比+11.6%



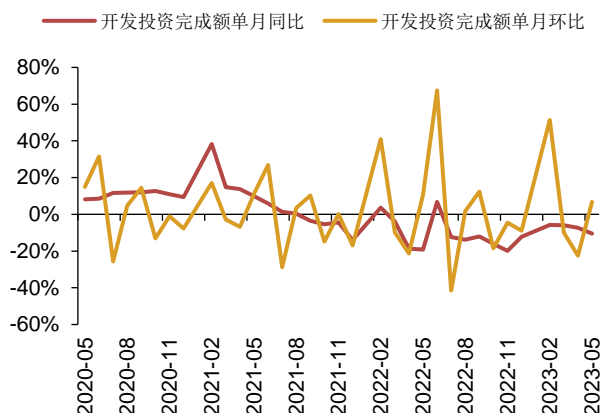
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图13.1-5月开发投资完成额累计同比-7.2%



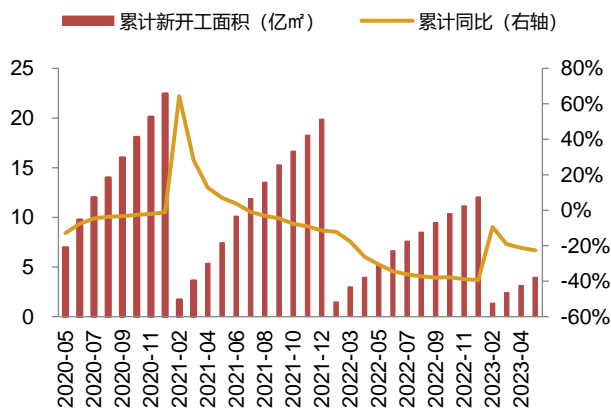
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图14.5月单月开发投资同比-10.5%，环比+6.8%



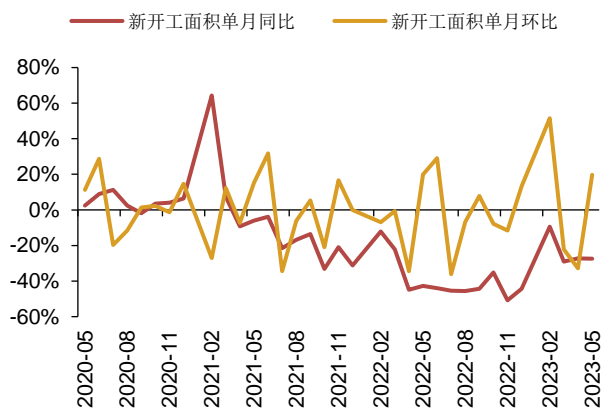
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图15.1-5月累计新开工面积同比-22.6%



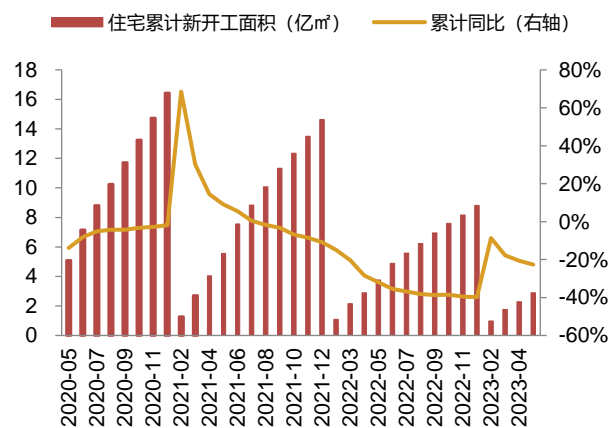
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图16.5月单月新开工面积同比-27.3%，环比+19.8%



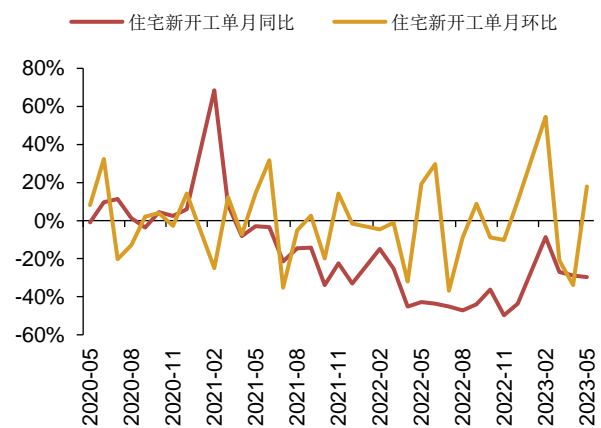
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图17.1-5月商品住宅累计新开工面积同比-22.7%



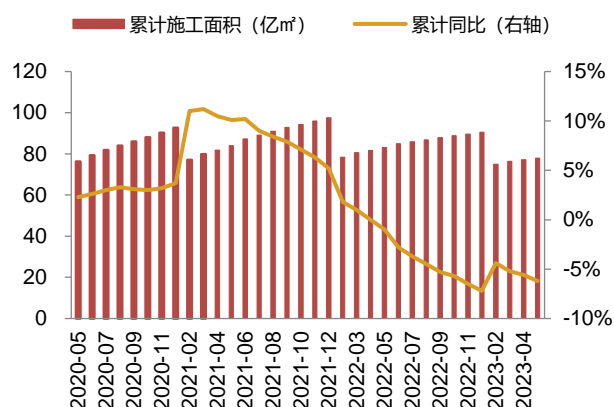
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图18.5月单月住宅新开工面积同比-29.7%，环比+17.9%



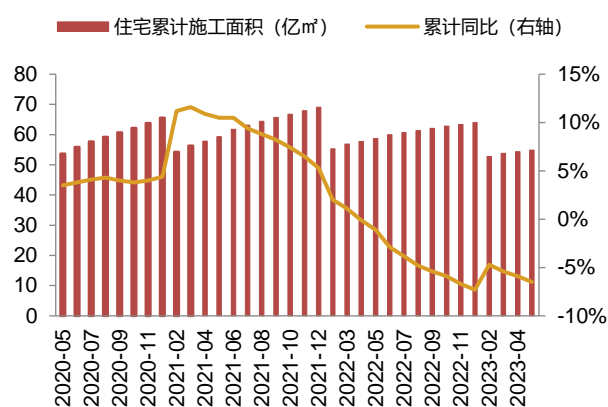
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图19.1-5月累计施工面积同比-6.2%



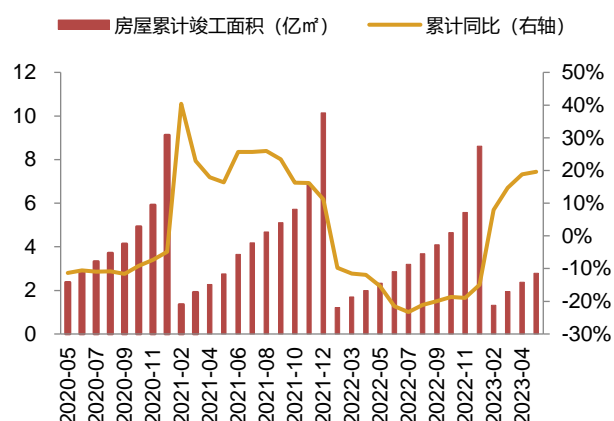
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图20.1-5月住宅累计施工面积同比-6.5%



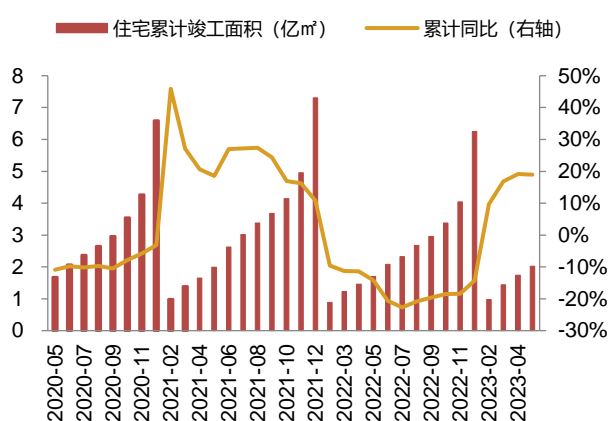
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图21.1-5月累计竣工面积同比+19.6%



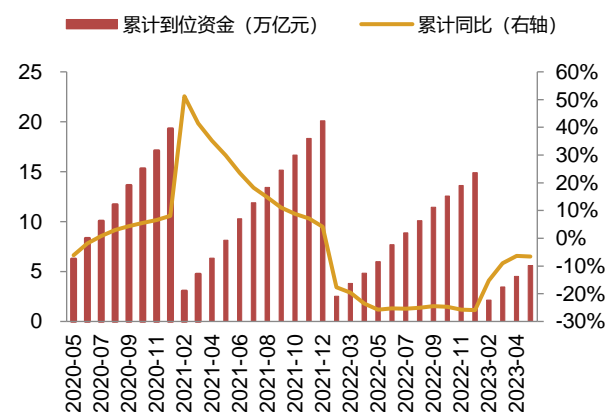
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图22.1-5月住宅累计竣工面积同比+19.0%



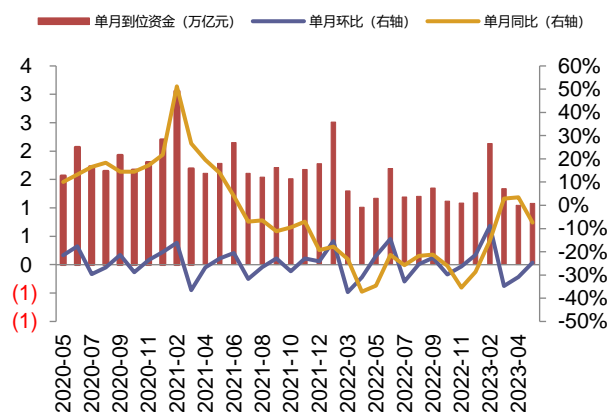
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图23.1-5月累计到位开发资金同比-6.6%



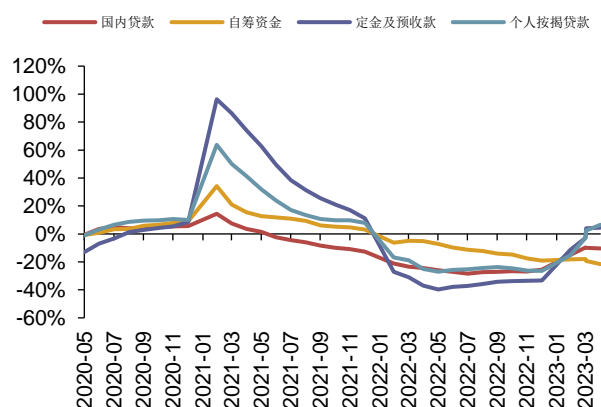
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图24.5月单月到位资金同比-7.4%，环比+3.4%



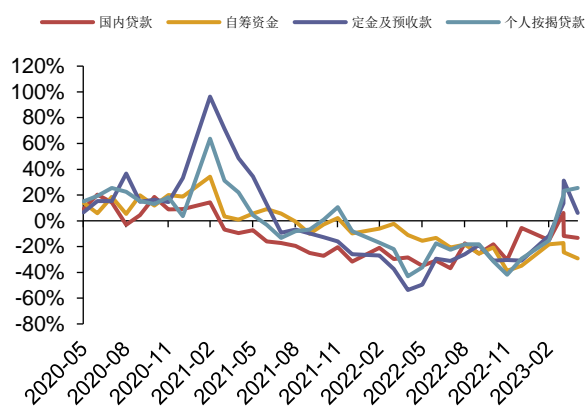
数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图25.分来源累计到位资金同比增速



数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

图26.分来源单月到位资金同比增速



数据来源：国家统计局，wind，财通证券研究所

信息披露

● 分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并注册为证券分析师，具备专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解。本报告清晰地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，作者也不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

● 资质声明

财通证券股份有限公司具备中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

● 公司评级

买入：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 10%；

增持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5%~10%之间；

中性：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%；

无评级：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

● 行业评级

看好：相对表现优于同期相关证券市场代表性指数；

中性：相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平；

看淡：相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数。

● 免责声明

本报告仅供财通证券股份有限公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司不保证该等信息的准确性、完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的邀请或向他人作出邀请。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本公司通过信息隔离墙对可能存在利益冲突的业务部门或关联机构之间的信息流动进行控制。因此，客户应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告仅作为客户作出投资决策和公司投资顾问为客户提供投资建议的参考。客户应当独立作出投资决策，而基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前应咨询所在证券机构投资顾问和服务人员的意见；

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。