

## 2. 房地产

### 2022年中国房地产评述

在中国宏观经济整体下行和新冠病毒疫情笼罩之下，在多年打压房地产政策作用之中，2022年中国房地产持续下行探底并一度出现加速下滑态势。房地产经济各项数据总体上都是负增长，大部分数据甚至是大幅负增长。唯一表现为正增长的是待售商品房库存增加，实质上也是表现为整个产业的困顿劣化。这种状况在过往40年内绝无仅有。

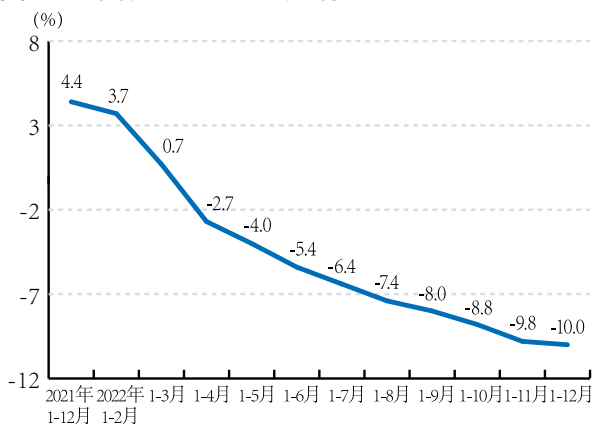
全年房地产各月指标表现为逐月下行，一路不回头，煞不住车，止不住趋势性走低，行业政策没有止泄复苏效果。房地产市场现状危及中国宏观经济稳定。

### 房地产投资下降10%

2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%。其中，住宅投资100,646亿元，下降9.5%；办公楼投资5,291亿元，下降11.4%；商业营业用房投资10,647亿元，下降14.4%。

房地产企业投资意愿低下。企业战略和策略重点都是防御性保守型的而非扩张。缩战线，降负债，保交楼，慢周转，裁员工，度难关，图生存是房地产开发企业的第一要务。

图1：全国房地产开发投资增速



### 开发建设持续性萎缩

2022年，房屋新开工面积120,587万平方米，下降39.4%。其中，住宅新开工面积88,135万平方米，下降39.8%；办公楼新开工面积3,180万平方米，下降39.1%；商业营业用房新开工面积8,195万平方米，下降41.9%。

房地产企业超大幅度降低新开工面积，其实就是降杠杆降周转，就是舍前端保后端，就是观望市场走向，就是期待政策调整。

房地产开发企业房屋施工面积904,999万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积639,696万平方米，下降7.3%；办公楼施工面积34,917万平方米，下降7.5%；商业营业用房施工面积79,966万平方米，下降11.8%。

相对年度实现新建商品房销售面积135,837万平方米，施工面积904,999万平方米相当于7年的销售面积总量。这种格局极大延长了资金运转周期，极大占用了筹之不易的巨额资金，极大降低了房地产投资效益。

全国房屋竣工面积86,222万平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面积62,539万平方米，下降14.3%；办公楼竣工面积2,612万平方米，下降22.6%；商业营业用房竣工面积6,800万平方米，下降22.0%。

年度竣工面积每年一直都大大低于年度销售面积（新建商品房），2022年两者存在5亿平方米左右的差额，表明中国房地产市场是一个期货交易为主的市场，是一个预售为主的市场，还是一个供给不能满足需求的市场。在今后相当长时间里，这个局面改变不了。在政府严厉要求企业“保交楼”的背景下，竣工面积仍然较上年下行了15个百分点，这是无论如何说不过去的事情。

### 土地购置面积和成交价款腰斩

2022年，全年全国土地购置面积10,052万平方米，下降53.4%；土地成交价款9,166亿元，下降48.4%。

上述数据首先反映出，在土地购置面积跌幅高于土地成交价款跌幅的情况下，表明土地市场价格在2022年仍然是上涨的。其次还反映，一级土地市场价格的垄断性即使在宏观经济下行的背景下，其真实意愿也是初心不改的。最后也体现了在当前，开发企业实在买不动土地了，也少有买地愿望冲动了。

### 房屋销售面积和金额回落四分之一

2022年，商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%。其中，住宅销售面积114,631万平方米，下降26.8%；办公楼销售面积3,264万平方米，下降3.3%；商业营业用房销售面积8,239万平方米，下降8.9%。

商品房销售额133,308亿元，下降26.7%。其中，住宅销售额116,747亿元，下降28.3%；办公楼销售额4,528亿元，下降3.7%；商业营业用房销售额8,127亿元，下降16.1%。

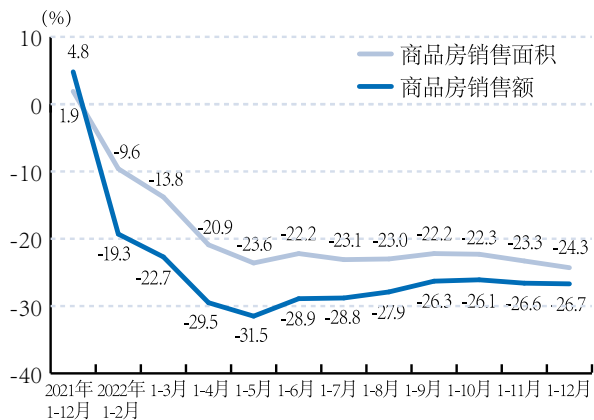
全国各地区新建商品房销售面积和销售额全部下行。其中，东部地区销售面积56,388万平方米，下降23.0%，销售额77,413亿元，下降25.1%；中部地区销售面积40,750万平方米，下降21.3%，销售额28,358亿元，下降25.7%；西部地区销售面积34,590万平方米，下降27.7%，销售额24,456亿元，下降30.6%；东北地区销售面积4,109万平方米，下降37.9%，销售额3,080亿元，下降40.9%。

2022年由于新建商品房销售额下行幅度高于销售面积下行幅度，达到2.4个百分点差距；其中新建商品住宅销售额下行幅度也是高于销售面积下行幅度，达到1.5个百分点差距。因此新建商品房的市场销售平均价格下降至每平方米9,800元，其中新建商品住宅的市场销售平均价格下降至10,000元。

房地产销售面积和销售额的数据指标，应该被视作比房地产投资更为值得重视的数据指标。因为投资前端是为

销售后端服务并由后端所检验、所约束的，投资的目的是为实现销售。2022年房地产投资下降10%，销售面积和金额下降25%左右，两者关系不成比例。如果再加上待售商品房总量回升的因素，表明当下中国房地产需求端的问题远比供给端的问题，更为复杂，更为严峻。

图2：全国商品房销售面积及销售额增速



### 新建商品房待售面积增幅为10.5%

2022年末，商品房待售面积56,366万平方米，比上年增长10.5%。其中，住宅待售面积26,947万平方米，增长18.4%；办公楼待售面积4,073万平方米，增长7.3%；商业营业用房待售面积12,558万平方米，下降1.6%。

前一年销售新建商品房17亿平方米，待售商品房近5亿平方米。2022年销售13.6亿平方米，待售商品房却有了5.6亿平方米。这是第一个问题。

以前是办公楼、商业营业用房待售比重高，库存上升快。现在住宅待售量增幅远远高于其他两类。这是第二个问题。

第三个问题存在多年了，就是住宅待售量中，很大比重是保障性住房。人们不待见，市场去化率低。

第四个问题也是存在多年了，就是待售商品房中，大部分是办公楼和商业营业用房。反映出这两类商品房从规划到投资，再到销售，都是严重过剩的，长期没有得以纠正，已形成常态。

### 房地产开发企业到位资金下滑25.9%

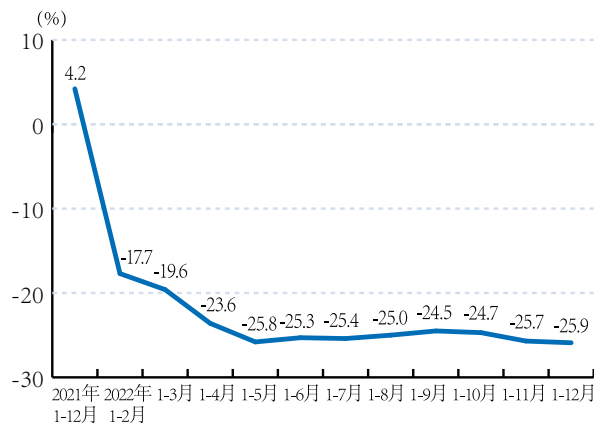
2022年，房地产开发企业到位资金148,979亿元，比上年下降25.9%。其中，国内贷款17,388亿元，下降25.4%；利用外资78亿元，下降27.4%；自筹资金52,940亿元，下降19.1%；定金及预收款49,289亿元，下降33.3%；个人按揭贷款23,815亿元，下降26.5%。

到位资金及其各个分项，都是下滑的太大太甚，虽然惨不忍睹，但可以理解。在开发企业每100元到位资金中，2022年来自国内金融机构贷款的不到12元（行业平均水平）。

中国房地产企业利用外资仅有78亿元，占房地产企业近15万亿元到位资金的比重极低，作用微乎其微。

自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款，是房地产企业投资开发资金的主要来源。但在2022年都大幅下行，导致很多开发企业资金周转困难，资金流出无法控制。低价卖资产、裁员减薪，成为开发企业度过难关的重要举措。

图3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



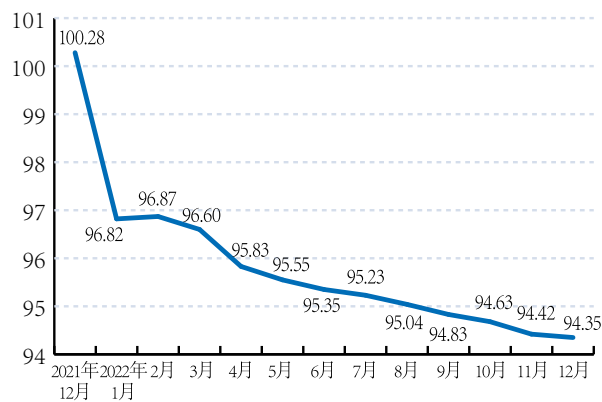
### 房地产开发景气指数年末为94.35

房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”），由土地出让收入、完成开发土地面积、房地产开发投资、资金来源、商品房销售价格、新开工面积、房屋竣工面积、空置面积等8个分类指数合成运算出的综合指数。

国房景气指数105以上是偏高景气水平；100是最合适的景气水平；105至95之间为适度景气水平；95以下是较低景气水平。2021年12月国房景气指数还是100.28，2022年12月就成了94.35，真正的惊掉下巴，不堪回望。

国房景气指数2022年逐月走低，2022年末94.35是全年最低数值，历史上仅高于1997年6月份的88.8和2015年5月份的92.4。

图4：国房景气指数



注：所有数据依据中国国家统计局公布内容。

### <建议>

①互联网上发布的有关房屋出租和房产买卖的信息

(广告)中,存着许多虚假信息。希望政府制定法律细则,防止在房地产广告中发布与事实不符的信息。

- ②按照规定,因搬迁或开设新的办公场所需要施工时,必须要接受建筑委员会的消防安全检查,但对于面积超300平方米、室内装修费用超100万元的办公场所来说,其办理和审批流程不仅非常耗时而且手续繁琐。希望放宽现有规定中的相关条件。