

2. 房地产

中国房地产业沿续2022年下行趋势，在2023年继续衰退，未见底部。整个行业高峰已过，风光不在，拖累中国宏观经济，各种矛盾集中爆发，短期内难以走在正轨之上。究其原因，一是产业政策出了问题，二是新冠疫情给了重创，导致原先的发展路径方式发生根本改变。

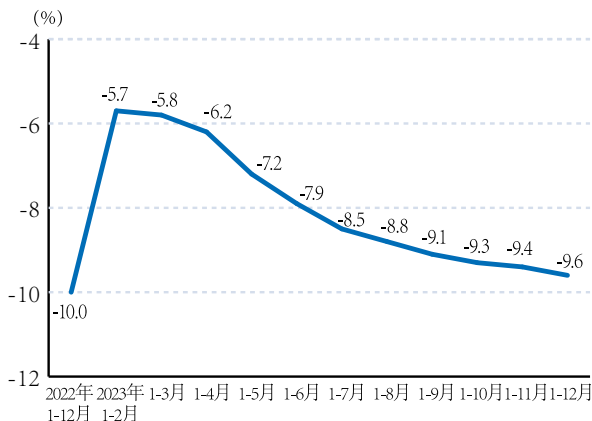
供求：主要行业指标处于低位

全年房地产行业持续处于转型调整过程中，多个核心指标低位运行。开发投资累计跌幅持续下行；房屋新开工规模处于历史低位，2023年下半年累计跌幅逐月收窄；商品房销售面积及金额规模持续下降，下半年同比跌幅不断扩大；国房景气指数下调至93.36。

投资：低位运行

2023年第四季度，全国房地产开发投资23,644亿元，较上季度减少17.7%，同比上年减少19.4%。全年全国房地产开发投资110,913亿元，同比下降9.6%，第四季度内累计同比跌幅逐月扩大。从物业类别看，住宅投资83,820亿元，占总投资比重为75.6%，同比下降9.3%；办公楼投资4,531亿元，同比下降9.4%；商业营业用房投资8,055亿元，下跌幅度最大，下降16.9%。从地区来看，东部和中部跌幅相对较小，分别同比下降5.3%、9.5%，西部和东北地区跌幅较大，分别下降19.6%、24.5%。房地产开发企业投资重点仍集中在东部地区，占总投资比重为60.1%。

图1：全国房地产开发投资增速



资料来源：国家统计局

开工：跌幅收窄

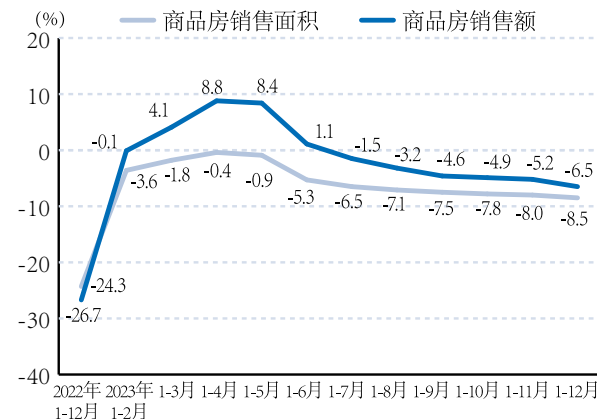
2023年第四季度，全国房屋新开工面积23,253万平方米，较上季度增加4.5%，同比减少9.9%；房屋竣工面积51,126万平方米，较上季度增加245.4%，同比增加12.8%。全年全国房屋新开工面积96,376万平方米，同比减少20.4%，第四季度内累计同比跌幅逐步收窄；房屋竣工面积99,831万平方米，同比增加17.0%。

销售：跌幅扩大

2023年第四季度，全国商品房销售面积26,929万平方米，较上季度增加6.5%，同比减少21.8%；商品房销售金额27,552亿元，较上季度增加6.1%，同比减少18.8%。全年商品房销售面积111,735万平方米，同比跌幅由上季度末的7.5%扩大至8.5%；商品房销售金额116,622亿元，同比跌幅由上季度末的4.6%扩大至6.5%。

分物业类型看，商品住宅销售面积及金额同比跌幅年末逐月扩大，全年累计同比跌幅分别为8.2%和6.0%；办公楼及商业营业用房两项指标保持下降，跌幅收窄。分区域看，各区域销售面积及金额均表现为下降，东部、西部和东北地区跌幅相对较小，跌幅在3%—8%之间，中部地区跌幅较大，销售面积同比下降13.2%，金额下降11.2%。东部地区销售面积及金额占全国比重分别为46.2%、61.7%。

图2：全国商品房销售面积及销售额增速



资料来源：国家统计局

库存：持续增加

2023年第四季度末，商品房待售面积67,295万平方米，较上季度末增加2,758万平方米。其中，住宅待售面积33,119万平方米，增加1,933万平方米；办公楼待售面积4,854万平方米，增加124万平方米；商业营业用房待售面积14,231万平方米，增加204万平方米。

价格：新房和二手房持续下降，跌幅扩大

新房：价格同环比跌幅扩大

2023年第四季度，70个大中城市新建商品住房价格环比上涨城市数量各月分别为11座、9座、7座；环比算数平均值各月分别为-0.38%、-0.37%和-0.45%；房价同比为上涨的城市数量各月分别为23座、20座、20座；同比算数平均值各月分别为-0.58%、-0.70%、-0.89%。

二手房：各城市价格同环比齐跌，跌幅持续扩大

2023年第四季度70个大中城市二手住宅价格环比上涨城市数量各月分别为2座、0座、0座；环比算数平均值各月分别为-0.58%、-0.79%、-0.79%；价格同比上涨城市

数量各月分别为3座、2座、1座；同比算数平均值各月分别为-3.36%、-3.69%、-4.07%。

城市：商品住宅成交量较上季度增加、多城市库存减少

2023年第四季度，监测30座重点城市商品住宅成交总面积4,459.64万平方米，较上季度增加17.6%，较去年同期减少8.3%。其中，成都成交量明显领先，为435.20万平方米，其次西安、杭州超过300万平方米，成交前十的城市还有武汉、天津、广州、上海、长沙、青岛、郑州，成交面积在163万—289万平方米之间。

第四季度末，商品住宅库存最大的城市为武汉1,908万平方米，其次成都1,627万平方米。与去年同期相比，7座城市库存增加，22座城市库存减少。消化周期上，5座城市低于12个月，杭州最低为7.3个月；25座城市消化周期在12个月以上，珠海、常州、东莞超过30个月。一线城市中上海消化周期最低为10.6个月，北京、深圳超过24个月。

土地市场方面，第四季度重庆土地成交面积相对领先，为956.64万平方米，其次徐州、长沙、常州成交面积在600万—806万平方米之间，位于成交面积前十位的还有武汉、成都、西安、天津、上海、南京，在190万—371万平方米之间。

企业：销售业绩明显下降资金面承压

业绩：明显下降

2023年，百强房企实现销售操盘金额54,049.5亿元，同比下降16.5%。百强房企销售操盘金额门槛同比下降4.9%至110.4亿元，TOP10、TOP20、TOP30、TOP50房企门槛分别为1,613.7亿元、599.0亿元、379.4亿元、234.8亿元，同比分别下降3.5%、25.4%、25.2%、20.9%。2023年共有16家规模房企全口径销售超过千亿，分别为保利发展、万科地产、中海地产、华润置地、招商蛇口、碧桂园、绿城中国、建发房产、龙湖集团、金地集团、滨江集团、越秀地产、中国金茂、华发股份、中国铁建、绿地控股。

投资：力度下滑

2023年，房企新增货值百强总价值31,515亿元，较上年下降10%。华润、保利、中海位列新增货值前三。新增货值突破千亿的房企还有万科、建发、绿城、招商蛇口、中国铁建和滨江集团。2023年，拿地金额TOP100企业中，央企占比接近四成，与地方国企合计占比达到66%，城投、民企则分别仅有14%和20%。

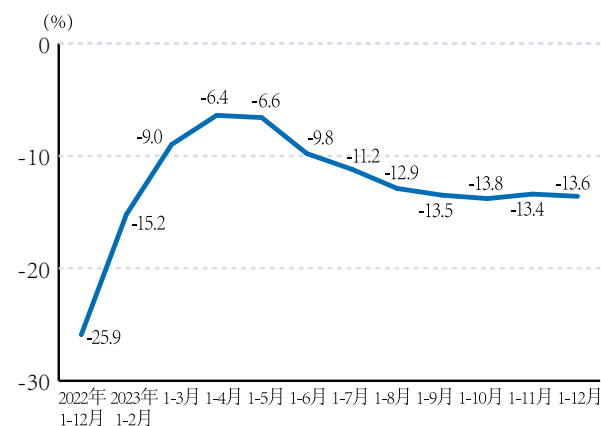
融资：规模仍处低位

2023年监测的80家典型房企的累计融资总量为5,752.28亿元，同比减少30.38%。房企的发债规模达3,091.59亿元，其中境内债券为2,998.63亿元，占比为96.99%。80家典型房企新增债券类融资成本3.6%，较上年下降0.62个百分点。

到位资金：持续下降

2023年第四季度，房地产开发企业到位资金29,392亿元，较上季度增加0.4%，同比减少15.3%。全年开发企业到位资金127,459亿元，同比下降13.6%。其中，国内贷款15,595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降39.1%；自筹资金41,989亿元，下降19.1%；定金及预收款43,202亿元，下降11.9%；个人按揭贷款21,489亿元，下降9.1%。

图3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



资料来源：国家统计局

政策：放松管制而非救市，效果缓慢滞后

截至2024年2月，中国房地产市场主要的问题，一是外部发展环境日益恶化，资本市场持续调整，地缘政治环境紧张，经济前景不确定，就业和收入压力骤增，人口增速断崖放缓。

二是民营房企融资难和贵仍未有效解决，市场信心未恢复，房企债务违约风险仍有进一步发酵的可能，央企和地方国企占据房地产主导地位。

三是调控政策时间滞后，力度不足，措施散软偏差，落地困难，综合叠加效应难以显现，产业对宏观经济不是贡献而是拖累，存在不切实际的幻想和等待。

中国房地产业和市场，现阶段不是总量的问题，不是结构的问题，不是周期的问题，不是短期的问题，而是产业地位趋势性下行衰退的问题。

<建议>

① 制定法律细则，防止发布与事实不符的房地产广告

互联网上发布的有关房屋出租和房产买卖的信息(广告)中，存在着许多虚假信息。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 加快建筑委员会消防安全检查速度，简化审批手续

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。