



房地产 2023 年 1-2 月统计局 数据点评：销售恢复超预期 到 位资金仍有缺口



统计局公布 2023 年 1-2 月房地产市场运行情况。房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积分别为 15133 万平米/15449 亿元/13669 亿元/13567 万平米，同比增速分别为-3.6%/-0.1%/-5.7%/-9.4%，前值-31.5%/-27.7%/-12.2%/-44.3%。

销售恢复超预期，1-2 月销售降幅明显收窄。1-2 月全国实现商品房销售面积 15,133 万方，同比下滑 3.6%，前值-31.5%；实现销售金额 15,449 亿，同比下滑 0.1%，前值-27.7%。1-2 月商品房成交均价为 10209 元/平方米，同比增长 3.7%，较 22 年 12 月环比增长 1.6%。春节以来部分重点城市销售出现回暖迹象，我们分析销售改善的原因主要在于年前因疫情积压的部分置业需求释放，开发商集体回收部分折扣助推购房情绪上涨，以及因城施策效果进一步显现。2023 年 1-2 月全国东部/中部/西部/东北部销售面积同比增速分别为 -2.2%/-5.5%/-4.3%/2.4%，前值-24.7%/-35.7%/-33.3%/-53.4%。

新开工同比数据好转，房地产投资修复。2023 年 1-2 月新开工同比降幅收窄，考虑到前值较低及节假日影响，不能充分说明房企新开工意愿有明显好转。我们认为企业新开工面临多方面的阻力，土地缩量趋势未改、地方城投此前拿地项目入市节奏缓慢；去化率和成交价无明显改善时房企选择控量保价，补库存动力不足；保交楼政策推动下，竣工对新开工存在挤出效应。1-2 月房地产投资有所改善，保交付政策和资金推动下建安成本有一定支撑，但房企投资拿地和新开工仍需销售进一步复苏推动，制约

开发投资修复速度。

销售回款改善，到位资金仍有缺口。2023 年 1-2 月房地产企业到位资金 21,331 亿，同比增速-15.2%，前值（2022 年 12 月）为-28.7%。分项来看，销售回款对房企资金面的拖累减弱，但到位资金恢复速度落后于销售。去年 11 月以来监管针对优质头部房企的融资支持政策密集释出，尽管在市场化、法治化的框架下对房企的新增头寸支持有限，但通过债务展期、置换等方式，实际上缓解了房企部分流动性压力。

TOP10 集中度阶段性回升，百强房企销售弱于行业平均。2023 年 1-2 月 TOP10、TOP10-20、TOP20-50、TOP50-100 房企销售金额的同比增速分别为-0.1%、8.2%、-29.8%和-30.3%，销售结构性分化加剧。2023 年 1-2 月 TOP10 销售集中度为 25.8%。

2023 年 1-2 月房地产销售、投资、到位资金等指标均有修复。销售恢复超预期，降幅较 2022 年明显收窄，我们认为主要原因是春节以来因疫情积压的部分置业需求释放，房企集体收回部分折扣助推购房情绪上涨，叠加此前政策效果进一步显现，促使重点城市新房销售有所转暖。市场提

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_53409

