

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态、数据及热点事件，并分享行业研究观点。如需更多信息和服务，欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描下方二维码，与我们进行互动。



今日关注:

房地产回暖是内生性住房需求的外化与实现

——2019年1-9月房地产行业数据点评

一、9月销售面积累计同比接近转正

1—9月份，商品房销售面积119179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1—8月份收窄0.5个百分点。商品房销售额111491亿元，增长7.1%，增速加快0.4个百分点。

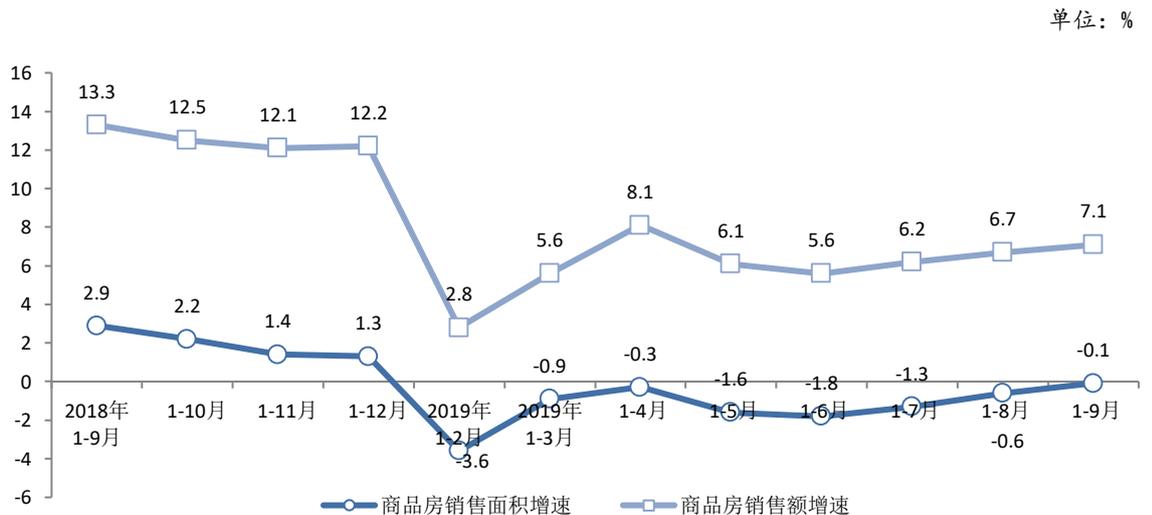


图1 全国商品房累计销售面积及销售额同比增速

数据来源：国家统计局。

今年前九个月，商品房销售面积累计同比始终处于负增长区间，但同比跌幅自6月份以来连续三个月收窄，九月份较上月收窄0.5个百分点，基本与去年持平。销售金额今年6月份以来同比增幅逐月走高，本月同比增幅较上月升0.4个百分点。根据以往经验，自十月份开始，房企进入冲刺全年业绩的关键期，推货意愿势必有所加强，预计商品房销售面积增速将回正。全年房地产销售面积和销售金额有望继续再创历史新高。

在贸易战不断升级的背景下，我国经济不断承压，随着央行的降准，以及LPR机制的推进，经济体资金紧张的态势稍有放松，但是针对房地产的管控依然严格，房地产在舆论上不断被打压，在政策上继续紧缚。实际上，房地产对于经济的贡献是显而易见的，我国GDP之所以能够稳定发展与房地产是分不开的，地方政府为了完成发展还是不得不依赖房地产。三季度楼市的回暖，其实也是经济体自发推进的，是内生型改善住房需求和人口转移带来的刚性住房需求具体外化和实现的结果。

单位：万平方米，%

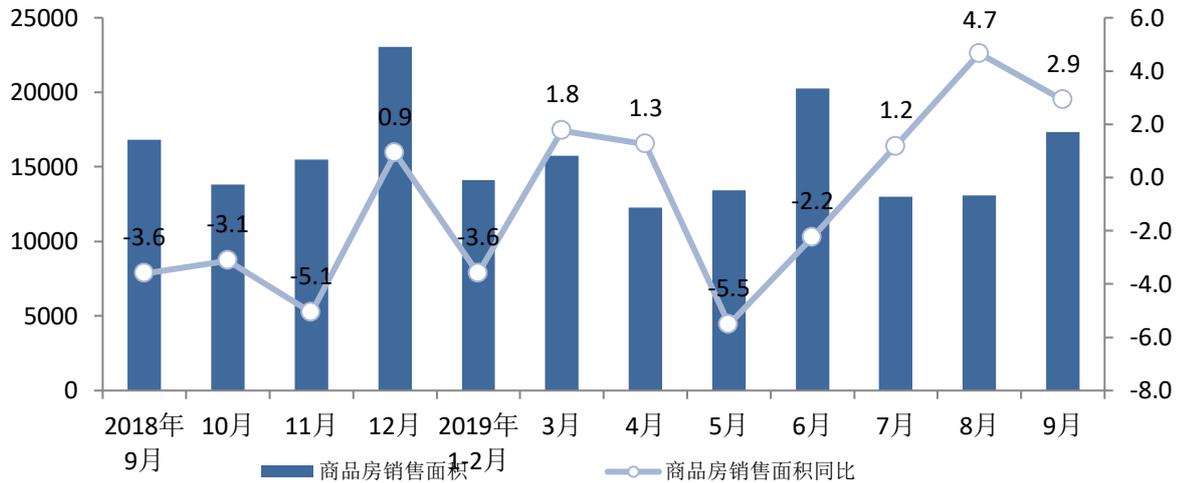


图2 全国商品房近一年月度销售面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

单月数据方面，9月商品房销售面积较8月有所上升，销售量仅次于6月。从同比增速上看，9月同比增速并没有延续此前连续3月上扬的态势。无论是单月绝对销售面积还是相对增幅，9月份楼市的表现并不能算是“金九”。

表1 2019年1-9月按物业和地区分商品房销售情况

单位：万平方米、亿元、%

按物业类型分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动	按地区区分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动
全国	119179	-0.1	0.5	111491	7.1	0.4	东部	47035	-2.9	0.7	59171	6	0.5
住宅	104650	1.1	0.5	97497	10.3	0.4	中部	33816	0.5	0	24279	7.2	-0.2
办公	2624	-11	-0.2	3755	-11.1	0.6	西部	33004	4.6	0.8	23781	10.6	0.7
商业	7002	-13.7	0.2	7725	-13	-0.2	东北	5324	-5.9	0.7	4260	2.5	0.2

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从分类物业销售看，仅住宅销售面积上涨，同比上涨1.1%，涨幅较上月进一步扩大；办公降幅较上月小幅扩大、商业用房降幅较上月小幅收窄；销售金额中仅住宅保持增长，增幅较上月增加0.4个百分点，办公楼跌幅收窄0.6个百分点，商业营业用房跌幅进一步扩大。

分地区看，东部、东北销售面积负增长，跌幅均有所收窄；西部地区持续上涨，涨幅扩大0.8%；中部地区涨幅与上月持平，各地区销售金额均保持增长，从同比变动看，仅中部地区较上月收窄0.2%。

## 二、房地产开发投资增幅与上月持平

2019年1—9月份，全国房地产开发投资98008亿元，同比增长10.5%，增速与1—8月份持平。其中，住宅投资72146亿元，增长14.9%，增速持平。

单位：%

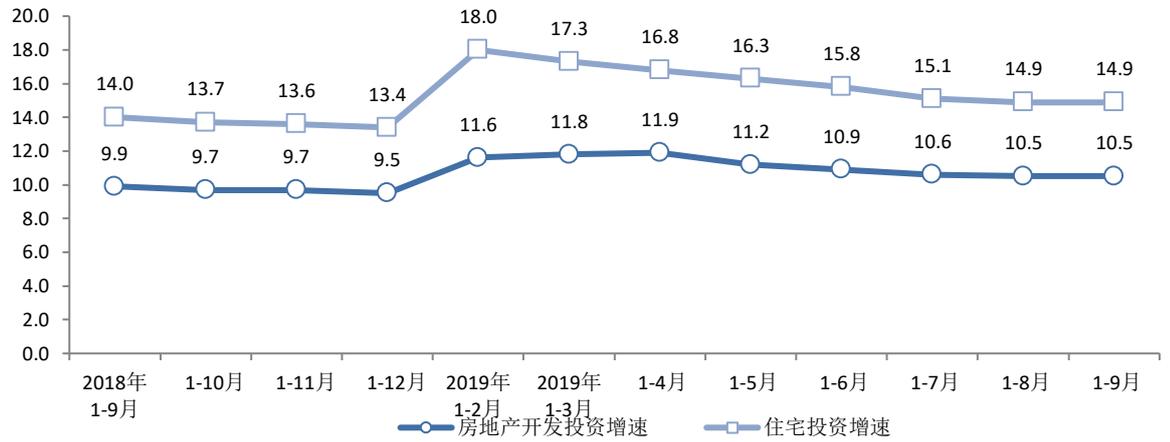


图3 全国房地产累计开发投资同比增速

数据来源：国家统计局。



图4 全国房地产开发近一年月度投资及同比增速

数据来源：国家统计局。

表2 2019年1-9月按物业和地区分房地产开发投资情况

单位：亿元、%							
按物业类型分	绝对值	同比	同比变动	按地区分	绝对值	同比	同比变动
全国	98008	10.5	0	东部	51680	8.6	-0.2
住宅	72146	14.9	0	中部	20481	10	0.2
办公	4447	0.8	0.2	西部	21754	16.2	0.2
商业	9796	-8	1.4	东北	4093	9.9	0.2

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

1-9月，房地产投资在市场销售面积低迷的情况下，依然保持较强的韧劲。在累计增幅方面，较去年同期增幅上涨0.6%。单月方面，房地产开发投资同比走势与上月持平。从绝对量上看，9月房地产投资有发力迹象。

从物业类别投资上看，住宅投资同比增速14.9%，与上月持平。办公楼投资上涨0.8%，商业营业用房持续负增长，同比收窄1.4%。各区域开发投资均为正增长，仅东部地区



小幅回落 0.2%。

房地产投资是保障宏观经济稳定增长的重要基石。在销售数据上下起伏的时候，开发投资始终相对稳定增长，对于后续楼市的供应稳定也有重要意义。

### 三、新开工面积增速持续回落

房屋新开工面积 165707 万平方米，增长 8.6%，增速回落 0.3 个百分点。其中，住宅新开工面积 122308 万平方米，增长 8.8%。

单位：%



图5 全国房地产累计新开工面积同比增速

数据来源：国家统计局。

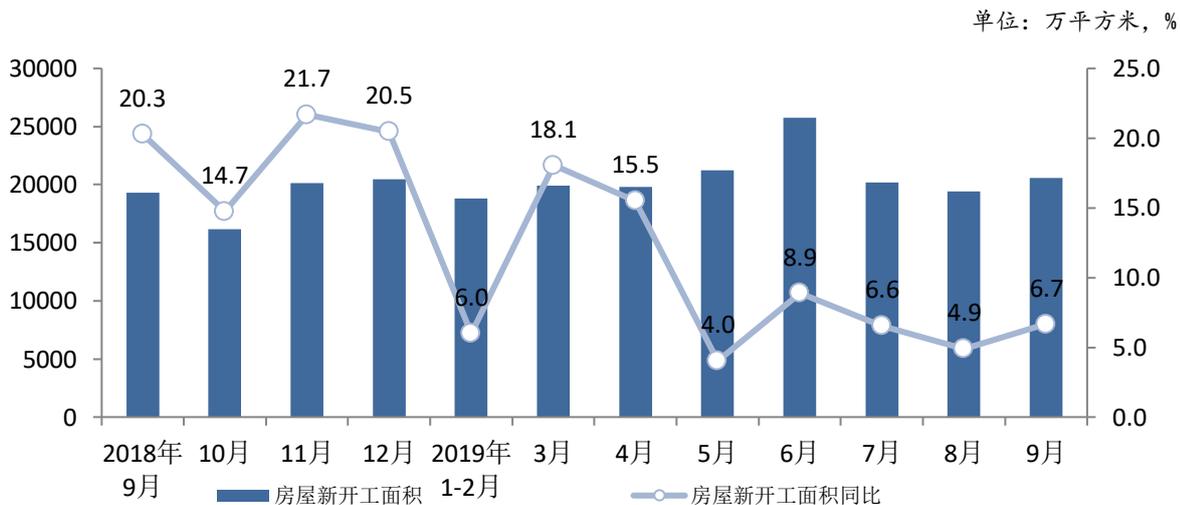


图6 全国房地产近一年月度新开工面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

1-9 月份，房屋新开工面积累计同比增长 8.6%，增速继续回落。其中，住宅新开工同比增长 8.8%，较上月回落 0.1 个百分点；办公楼上涨 15.7%，较上月下滑 4.5 个百分点；商业营业用房持续负增长，跌幅收窄 1.2 个百分点。单月看，9 月新开工面积同比上涨 6.7%，涨幅依然处于低位。



新开工无论是绝对量还是增幅，最近几个月都是平稳为主，与开发投资是一个硬币的两面。当前楼市销售不温不火，不少企业甚至还要降价促销，强行鸡血，对新开工而言是一个反向的压制。在北方逐渐进入冬季后，新开工增幅预计将继续回落。

#### 四、开发企业到位资金情况转好

1—9月份，房地产开发企业到位资金130571亿元，同比增长7.1%，增速比1—8月份加快0.5个百分点。其中，国内贷款19689亿元，增长9.1%；利用外资104亿元，增长1.4倍；自筹资金42024亿元，增长3.5%；定金及预收款43877亿元，增长9.0%；个人按揭贷款19900亿元，增长13.6%。

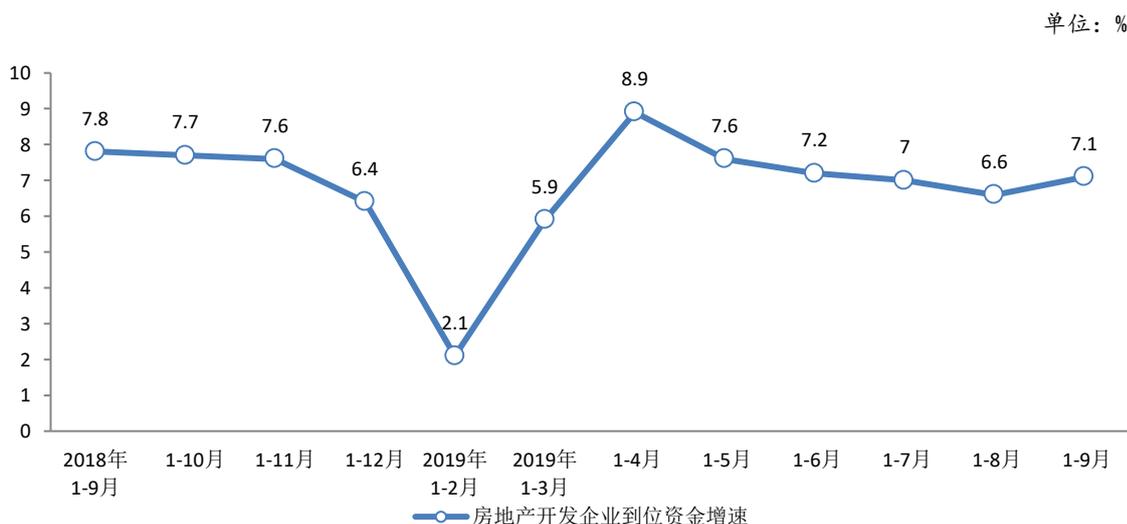


图7 全国房地产开发企业到位资金同比增速

数据来源：国家统计局。

9月份，房企资金状况好转，这与房企积极销售促进现金回流有很大的关系。9月，虽然央行全面降准，资金环境整体趋向宽松，但涉房信贷仍相对紧张，叠加10月房贷利率新机制正式落地，进一步加剧市场观望情绪。在境内外融资渠道限制增加，债务融资挑战重重的背景下，房企只能加快销售回款才能度过寒冬。

#### 五、土地购置面积、成交价款跌幅收窄

1—9月份，房地产开发企业土地购置面积15454万平方米，同比下降20.2%，降幅比1—8月份收窄5.4个百分点；土地成交价款8186亿元，下降18.2%，降幅收窄3.8个百分点。

单位：%

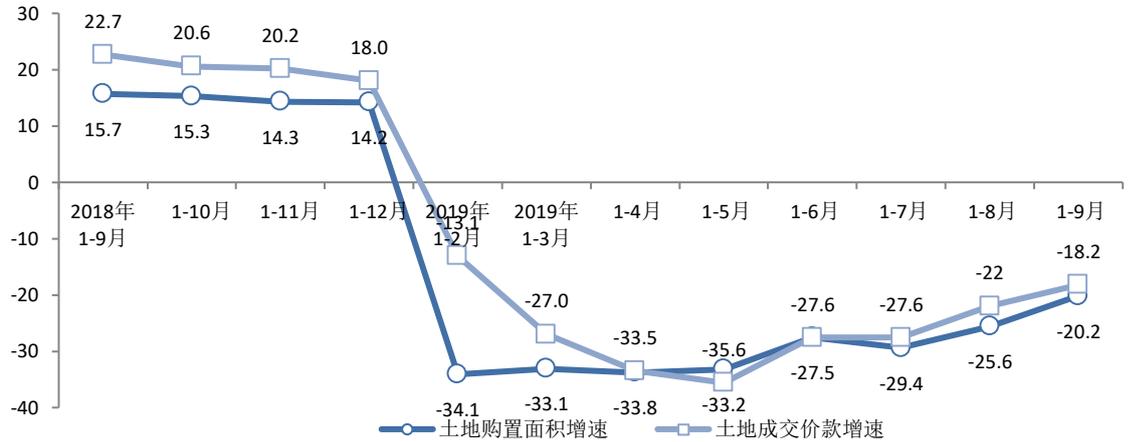


图 8 全国土地累计购置面积及土地成交价款同比增速

数据来源：国家统计局。

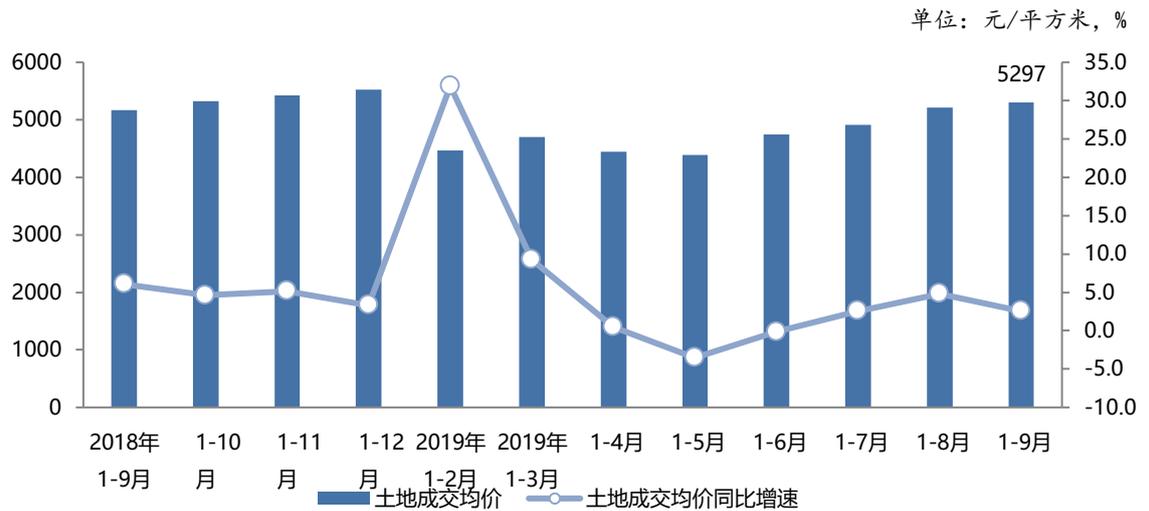


图 9 全国土地成交均价及同比增速

1-9月，土地市场热度降幅收窄，市场出现“回升”信号。土地成交均价为5297元/平方米。再加上年末将进入传统的供地高峰期，预计四季度土地成交将会继续好转。但与去年同期相比，今年土地成交规模恐怕难以超过去年水平。一方面是融资环境持续收紧，地市“钱紧”背景依旧；另一方面是政府供地仍未有实质性放松，虽然《土地管理法》修订案已正式通过，让农村集体用地入市成为可能，但还是没有放开建设销售型商品住宅的口子。

### 六、商品房待售面积继续走低

9月末，商品房待售面积49346万平方米，比8月末减少438万平方米。其中，住宅待售面积减少293万平方米，办公楼待售面积增加5万平方米，商业营业用房待售面积减少133万平方米。

单位：万平方米

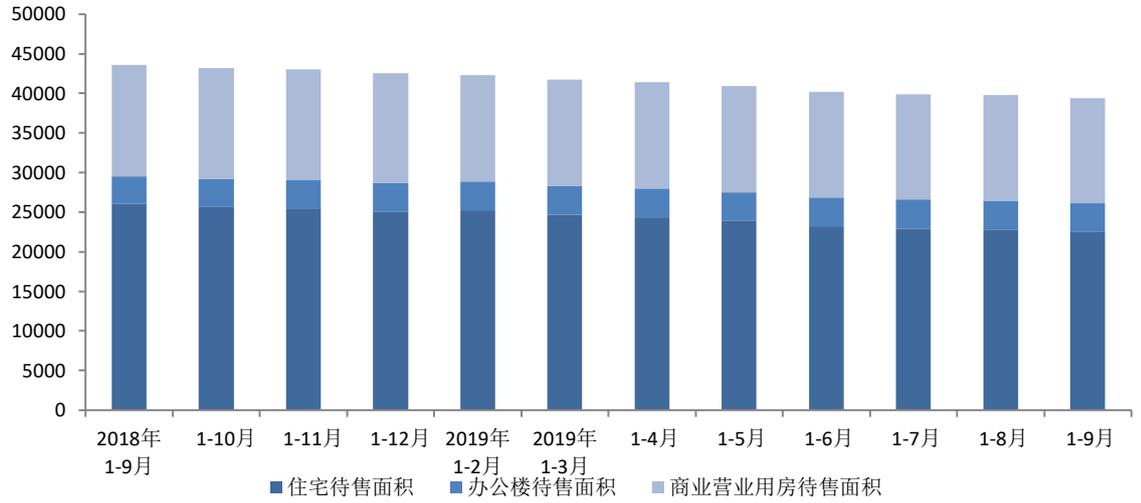


图 10 全国商品房各类物业累计待售面积

数据来源：国家统计局。

商品房库存面积继续走低，住宅面积连续 7 个月下降。从绝对量上看，待售面积去化为近 47 个月来最低值。1-9 月库存下降速度较快，与房企积极销售有关。

(本文来自：中房研协 测评研究中心)