

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，或扫描以下二维码，与我们进行互动。



今日关注:

房地产各项指标同比大幅下跌，但最坏时期已经过去

——2020年1-3月房地产行业数据点评

一、一季度商品房销售同比大幅下跌

1-3月份，商品房销售面积21978万平方米，同比下降26.3%，降幅比1—2月份收窄13.6个百分点。商品房销售额20365亿元，下降24.7%，降幅比1—2月份收窄11.2个百分点。

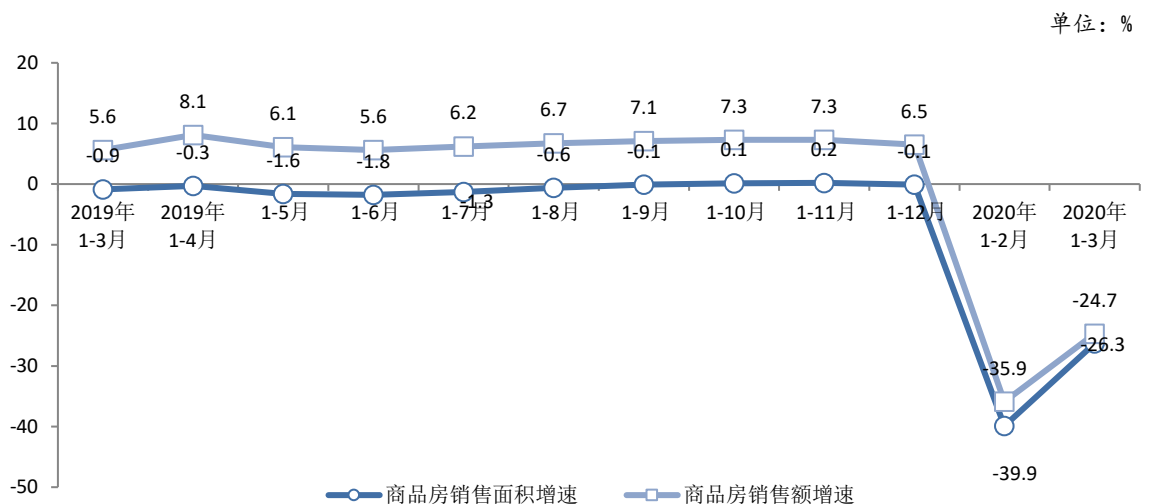


图1 全国商品房累计销售面积及销售额同比增速

数据来源：国家统计局。

一季度，房地产销售面积及金额受到新冠疫情的影响，出现了同比大幅下降。不过相比1-2月数据，1-3月降幅数据已经开始收窄，有筑底回升的趋势。

2月中旬以来，企业陆续开始复工复产，房企通过网上卖房，线下售楼处及时开放，以及项目开工恢复正常运营，房地产市场正在迅速恢复。房地产销售出现季度负增长的情况多年来屈指可数，短期冲击因素不会长期持续，楼市需求也不会消失，随着国内疫情防控成效显著，房地产销售有望在下半年进入正常的量价水平。

疫情之下，房企为了加速资金回笼，刺激销售，不少企业推出优惠折扣房价，加之经济危机背景下，高净值人群有投资保值需求，多因素叠加，有不少热点城市的楼盘销售去化较快，尤其是总价高的稀缺楼盘购房需求得到迅速释放。

此外，在政策上也有部分城市试图突破限购的口子，但最终的政策“一日游”收尾。当下，“房住不炒”仍然是调控的主基调，任何试图碰触政策红线的试探都被撤销。

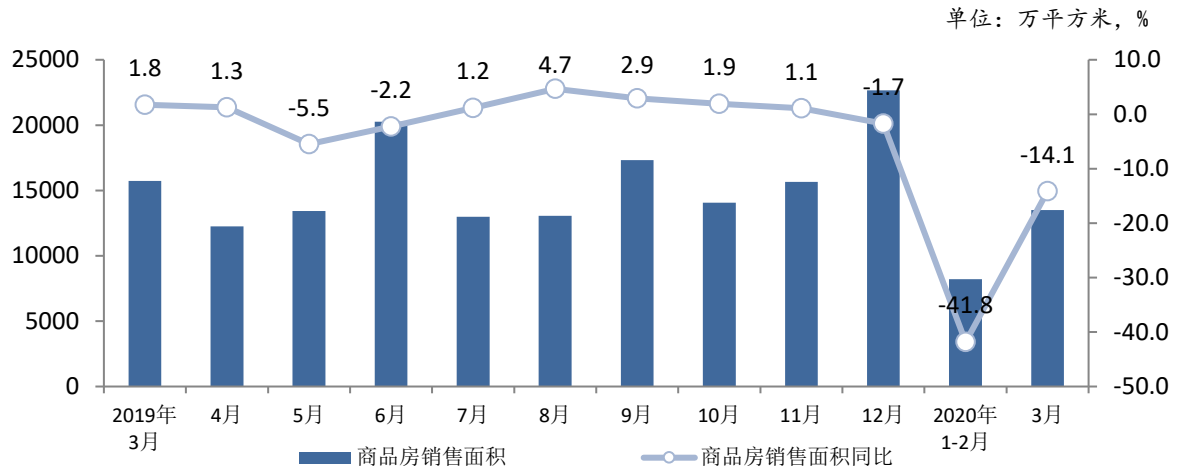


图2 全国商品房近一年月度销售面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

单月数据方面，3月份销售面积虽然有所增加，但仍低于同期14.1个百分点。从单月销售面积同比走势来看，1-2月销售应是全年销售的最低点，目前已经出现V字反转的走势。

表1 2020年1-3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	按地区分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动
全国	21978	-26.3	13.6	20365	-24.7	11.2	东部	8803	-24.3	10.6	11300	-20.9	9.1
住宅	19235	-25.9	13.3	17934	-22.8	11.9	中部	5706	-32.8	12.4	3769	-36.1	10.3
办公	428	-36.2	12.2	607	-36.8	3.8	西部	6824	-21.9	19.4	4746	-22.1	18.5
商业	1221	-35.1	10.9	1294	-39.8	6.2	东北	645	-32.8	8.2	550	-28.4	3.7

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，住宅、办公、商业用房销售同比仍为负增长，但与上个月相比，已出现回暖趋势。其中住宅销售面积变动最大，跌幅较上月收窄13.3个百分点；相比住宅、办公，商业楼销售面积恢复速度较慢，跌幅较上月仅收窄10.9个百分点。销售金额中各类型物业仍保持上月负增长的态势，但是跌幅收窄。其中商业用房以-39.8%下滑最大。从同比变动看，住宅是恢复速度最快的销售物业。

从各地区销售面积看，中部、东北地区同比下降幅度最大，西部地区同比下降幅度最小。从各地区销售金额看，中部地区同比下降幅度最大，其次是东北，最后是西部和东部。从同比变动看，西部地区是恢复最快的区域，中部地区虽然是受疫情影响最大的区域，但在各项利好政策的影响下，房地产市场也快速好转。



二、房地产开发投资同比跌幅收窄

1—3 月份，全国房地产开发投资 21963 亿元，同比下降 7.7%，降幅比 1—2 月份收窄 8.6 个百分点。其中，住宅投资 16015 亿元，下降 7.2%，降幅收窄 8.8 个百分点。

单位：%

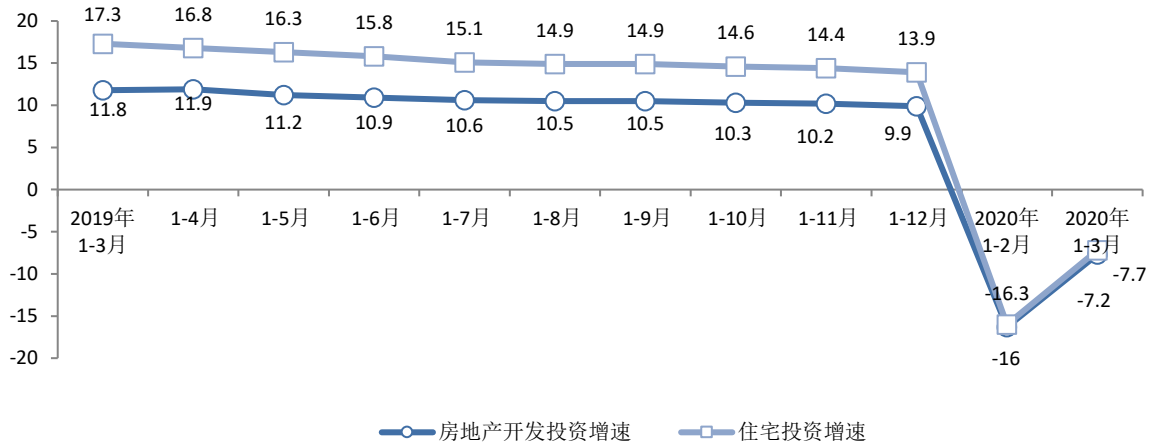


图 3 全国房地产累计开发投资同比增速

数据来源：国家统计局。

一季度，随着各地复工复产的比例逐步提升，房地产开发投资数据也走出了低谷行情。但由于受到 1-2 月份的拖累，短期内开发投资指标依然是负增长的状态。

在疫情的严峻考验下，我国经济遭受了巨大损失。从一季度公布的国内生产总值来看，一季度国内生产总值 206504 亿元，按可比价格计算，同比下降 6.8%。与房地产密切相关的第三产业增加值为 122680 亿元，下降 5.2%。生产总值的下降与房地产企业的下降不无关系。长期以来，房地产始终扮演着与宏观经济一荣俱荣，一损俱损的角色。此次疫情，房地产在投资和销售上受到重创，客观上对经济增速有明显的影响，反过来看，只有企业抓紧复工复产，政府在政府和措施上给予更多宽松的环境和支持，才能够启动房地产这个内需发动机，加快房地产销售、投资，拉动宏观经济迅速恢复正常增长轨道。

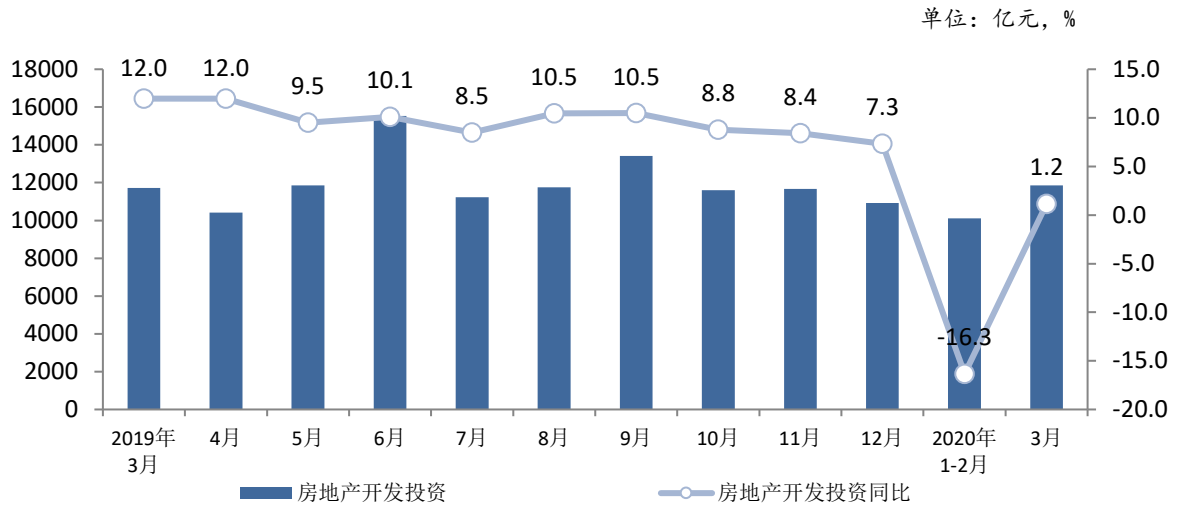


图4 全国房地产开发近一年月度投资及同比增速

数据来源：国家统计局。

单月数据方面，从绝对值上看，3月房地产开发投资数据已经步入正轨，且比去年同期上涨1.2%。从增速上看，虽然3月数据由负转正，但是增速仅为个位数增长，相比去年的高增速来说，目前房地产开发投资增速仍处于复苏阶段。预计随着疫情逐渐好转，房地产开发投资增速将会进一步回升。

表2 2020年1-3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	21963	-7.7	8.6	东部	12714	-6.1	6.4
住宅	16015	-7.2	8.8	中部	3917	-18.7	7.2
办公	1036	-10.8	7	西部	4861	-0.8	17.8
商业	2106	-14.8	10.8	东北	470	-14	2.1

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从物业类别投资上看，住宅投资受疫情的影响最小，同比增速下降7.2%，较上月收窄8.8个百分点。办公楼投资下降10.8%，较上月收窄7个百分点。商业营业用房则一直保持负增长，跌幅较上月收窄10.8个百分点。

各区域开发投资均为负增长，同比变动中，西部地区是投资恢复最快的区域，而中部地区虽然同比变动仅次于西部地区，但仍与去年同期房地产开发投资存在较大差距。

三、新开工面积同比降幅快速收窄，项目加快开工

1—3月份，房屋新开工面积28203万平方米，下降27.2%，降幅收窄17.7个百分点。住宅新开工面积20799万平方米，下降26.9%。

单位：%

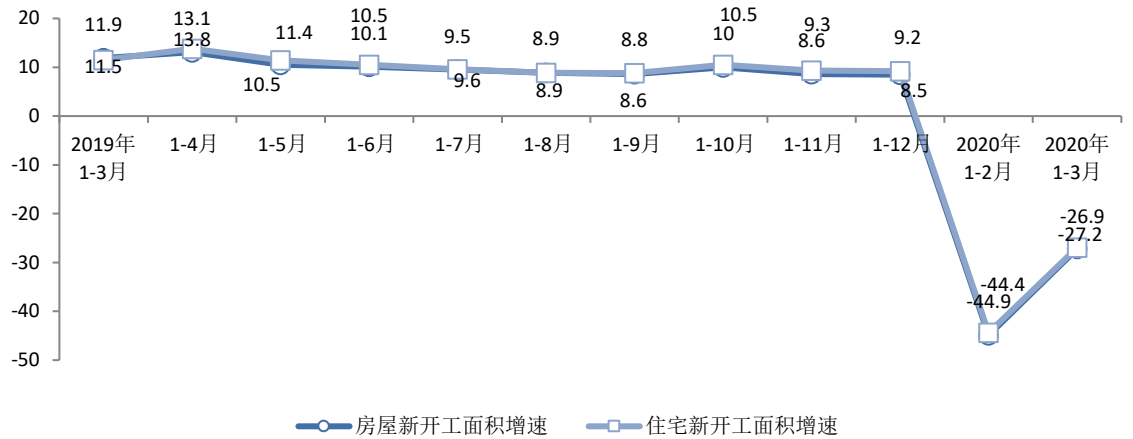


图5 全国房地产累计新开工面积同比增速

数据来源：国家统计局。

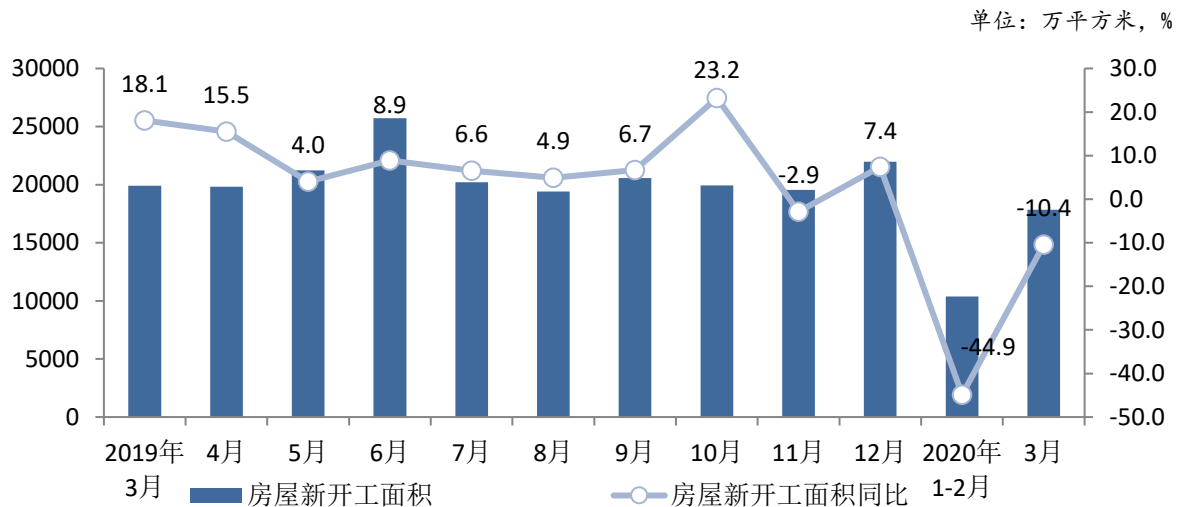


图6 全国房地产近一年月度新开工面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

一季度，房屋新开工面积累计同比下降 27.2%。其中，住宅新开工同比下降 26.9%，跌幅收窄 17.5%；办公楼同比下降 38 个百分点，跌幅收窄 20%；商业营业用房持续负增长，跌幅收窄 21 个百分点。

单月看，1-3月新开工面积仍未超过 2 亿平方米，开工量仍未达到正常水平。从增速上看，3月份已经加快了新开工的速度，但由于 1-2月增速基数较低，所以本月依旧录得负增长。但是依照目前这个趋势发展，预计下个季度，新开工面积增速将会回正。

四、开发企业到位资金同比负增长，融资压力依然巨大

1—3 月份，房地产开发企业到位资金 33566 亿元，同比下降 13.8%，降幅比 1—2 月份收窄 3.7 个百分点。其中，国内贷款 6716 亿元，下降 5.9%；利用外资 19 亿元，下降



42.5%；自筹资金 10755 亿元，下降 8.8%；定金及预收款 9542 亿元，下降 22.4%；个人按揭贷款 5228 亿元，下降 7.4%。

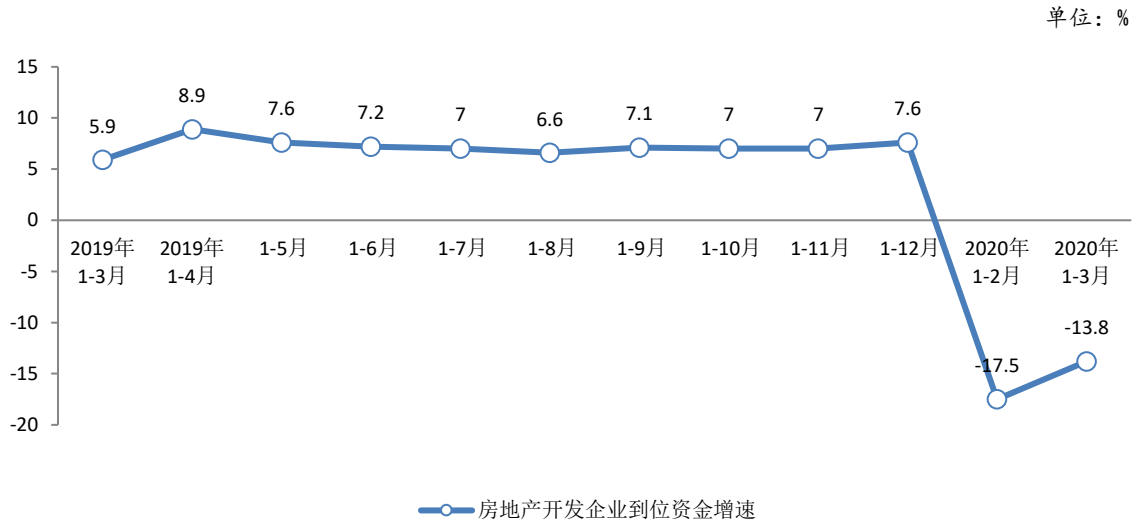


图 7 全国房地产开发企业到位资金同比增速

数据来源：国家统计局。

1-3 月份，房企到位资金增速同比下降 13.8%，较上月收窄 3.7%。从到位资金来源上看，均出现同比下降的态势。各资金来源方面，国内贷款和自筹资金降幅较小，外资虽然降幅大，但总量小，影响忽略不计，对开发企业资金影响最大的是定金及预收款，只要疫情结束，或者进入常态管理，房地产销售信心恢复，那么企业资金这块有望继续回升。

去年下半年，我国政策和资金面已有宽松迹象，房企融资环境也发生了显著的变化，但是受今年疫情的影响，房企在销售回款和到期债务上面临双重压力，偿债压力倍增。在此背景下，房企需要更多的资金用于人工支出、利息开支、建设资金、管理费用等。因此当前房企紧抓窗口期融资，加大融资力度，通过发行美元债和各项借款，从实操层面上增加流动性。值得注意的是，受疫情影响，美元债发行也受到了限制，不少房企抓住发行疫情防控债的契机，但是疫情防控债并不是主要的资金来源而且其所占融资比例较小，对房企来说也只是杯水车薪。只有银行真正放松流动性，才有助于缓解房企融资压力。

五、土地成交价款反弹速度快于土地购置面积

1—3 月份，房地产开发企业土地购置面积 1969 万平方米，同比下降 22.6%，降幅比 1—2 月份收窄 6.7 个百分点；土地成交价款 977 亿元，下降 18.1%，降幅收窄 18.1 个百分点。

单位：%

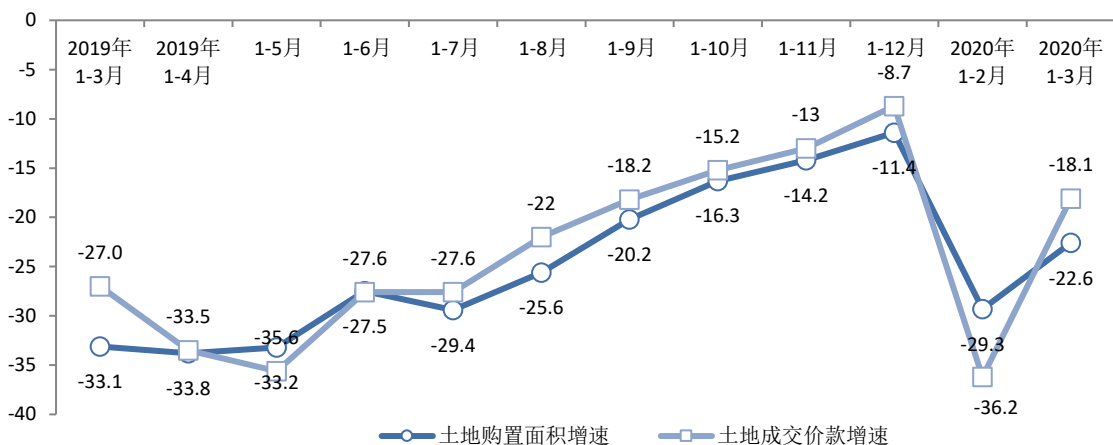


图8 全国土地累计购置面积及土地成交价款同比增速

数据来源：国家统计局。

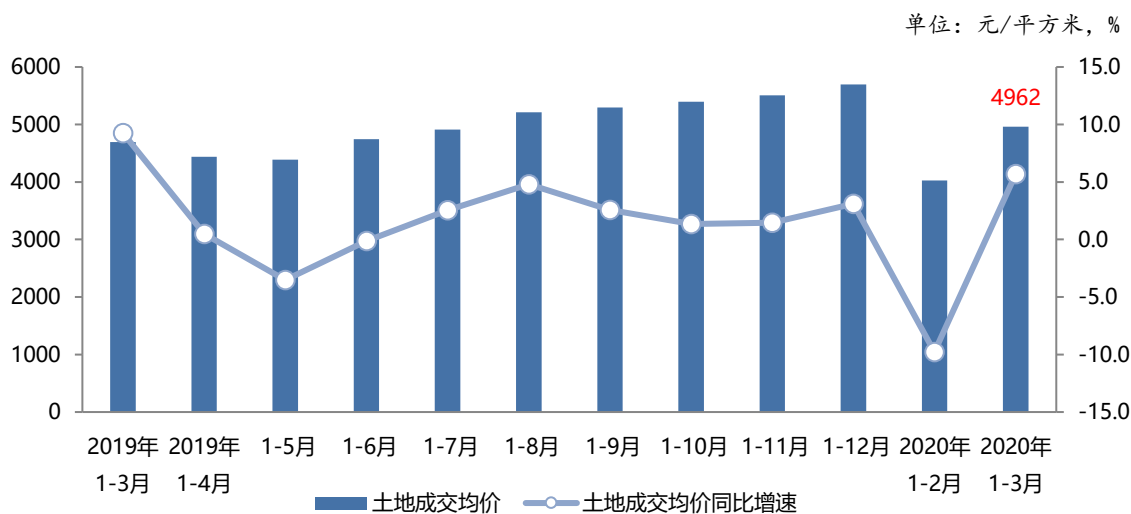


图9 全国土地成交均价及同比增速

一季度，土地成交价款和成交面积均在底部实现反弹。从增速上看，基本与去年1-9月份数据持平。从成交均价上看，土地成交均价为4962元/平方米，同比上涨5.7%。值得注意的是，上个月土地成交价款增速低于土地购置面积增速，但1-3月，土地成交价款增速迅速回升，再次超越土地购置面积增速，说明随着土拍市场的恢复，溢价率的提高，土地价格并没有实质性回落。

目前，土地市场已经逐步走出2月份市场的“冷冻”阶段，活跃指数不断攀升。不少城市土拍吸引了众多房企，其中比较活跃的企业集中在央企、国企和一些寻求规模扩张的企业当中。目前土地市场价格较合理，正是拿地的窗口期，对于手中富裕的央企、国企来说，自然会抓住扩充土储的机会。而一些寻求规模扩张的企业，逆市拿地则是为了实现弯道超车的目标。



六、商品房待售面积总体减少，办公楼、商业营业用房库存增加

3月末，商品房待售面积 52727 万平方米，比 2 月末减少 278 万平方米。其中，住宅待售面积减少 440 万平方米，办公楼待售面积增加 21 万平方米，商业营业用房待售面积增加 168 万平方米。

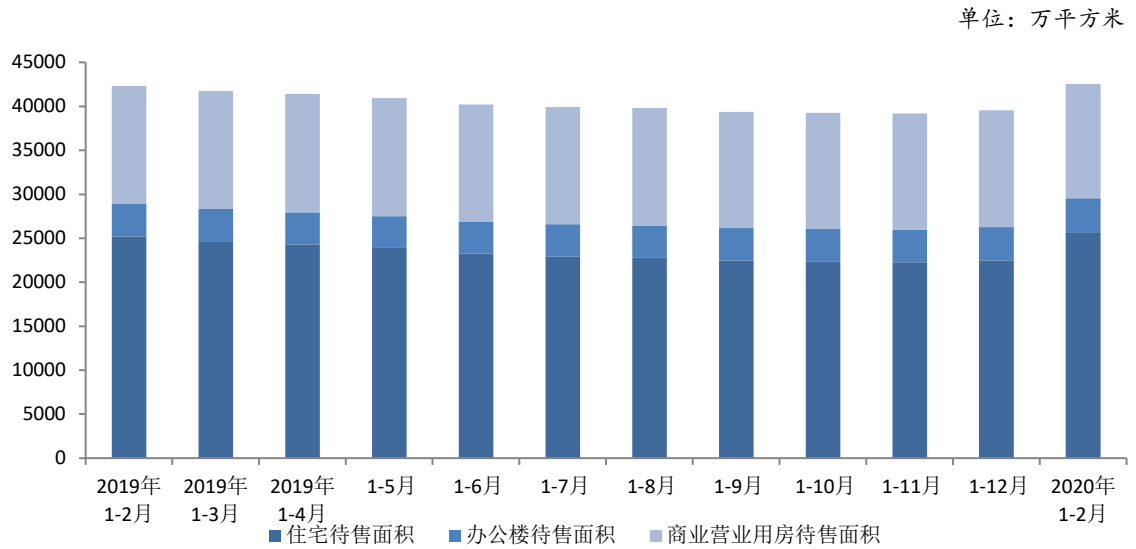


图 10 全国商品房各类物业累计待售面积

数据来源：国家统计局。

从物业类别绝对量上看，住宅市场库存减少是 3 月份大多房地产企业陆续复工，延后的购房需求得到释放的结果。而办公楼和商业营业用房因为受疫情的影响较大，增加了去化难度。

从城市的角度来看，此次疫情对三四线城市的影响是最大的。随着棚改货币化安置的红利在三四线城市逐步消失，再加上疫情的冲击，三四线城市本就积压的库存将进一步增加。一直以来，返乡置业是支撑三四线城市房地产市场发展的重要力量，因为疫情的影响，使得返乡置业潮消失，市场需求降低，将进一步加剧三四线城市去库存的压力。

(本文来源：中房研协 测评研究中心)