

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:

市场各项指标持续降温, 库存跌破5亿平方米

——2019年1-7月房地产行业数据点评

一、销售面积累计同比增速连续6个月负增长

1—7月份, 商品房销售面积 88783 万平方米, 同比下降 1.3%, 降幅比 1—6 月份收窄 0.5 个百分点。商品房销售额 83162 亿元, 增长 6.2%, 增速加快 0.6 个百分点。

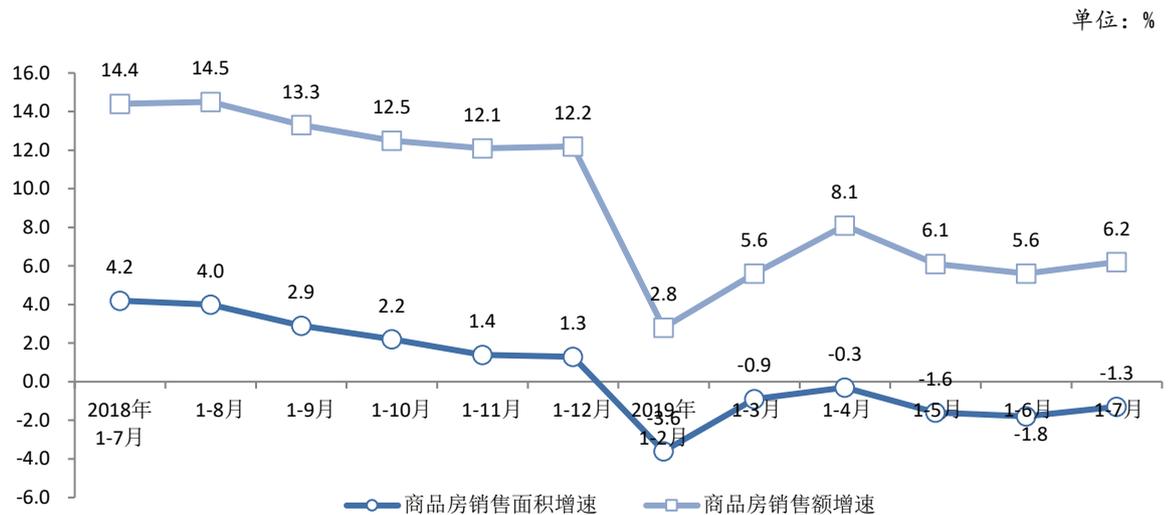
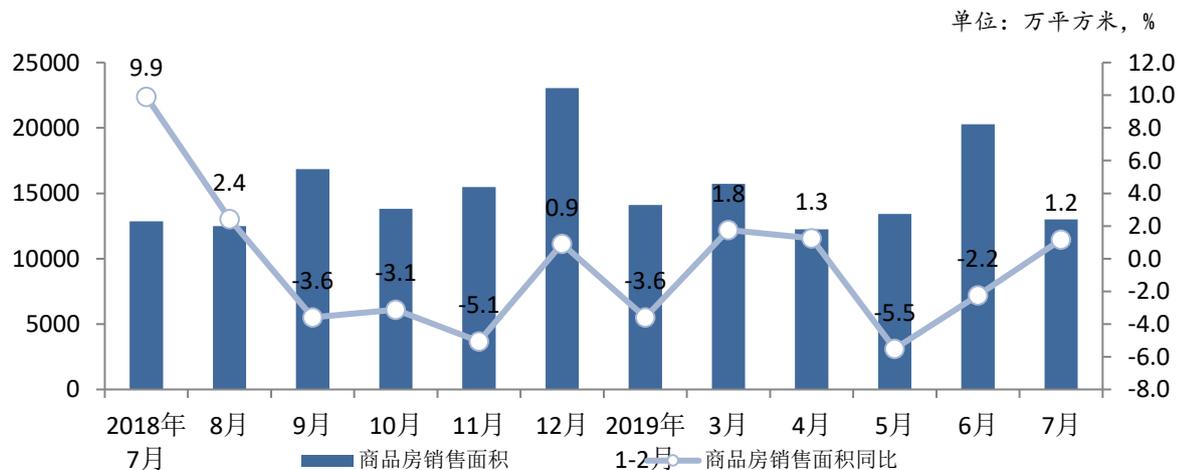


图1 全国商品房累计销售面积及销售额同比增速

数据来源: 国家统计局。



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。

表1 2019年1-7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	88783	-1.3	0.5	83162	6.2	0.6	东部	35317	-4.2	0.4	44429	5.2	0.5
住宅	77756	-0.4	0.6	72431	9.2	0.8	中部	25106	-0.1	0.4	17966	6.7	0.6
办公	2016	-10.8	-0.8	2835	-13.3	-0.8	西部	24613	2.8	0.5	17760	9.3	0.9
商业	5306	-13.1	-0.8	5970	-10.9	-0.9	东北	3747	-7.8	0.5	3007	0.5	-0.4

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

中房点评：1-7月份，商品房销售面积同比连续6个月负增长，累计跌幅较上月收窄0.5个百分点；销售金额同比增幅继连续两月回调后小幅回升。各物业类型销售面积连续三月同比负增长，办公、商业用房降幅较上月进一步扩大；销售金额中仅住宅保持增长，增幅较上月增加0.8个百分点，办公楼及商业营业用房跌幅进一步扩大。分地区看，东部、东北及中部地区销售面积负增长，跌幅均有所收窄，西部地区持续上涨，涨幅略有扩大；各地区销售金额均保持增长。

单月数据方面，7月商品房销售面积小幅上涨，从今年各月绝对量上看，略高于4月，销售面积仍处于低位。7月份销售同比增速未延续5、6月负增长的态势，主要是房企在资金和全年销售目标压力下，加大推盘力度，同时购房者也在信贷政策收紧预期下加速网签。

7月30日，中央政治局会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，可以看出短期内，房地产市场将延续平稳发展态势，不会出现大起大落。根据今年销售情况，可以判定，全年销售量会与去年持平或小幅回落。

二、房地产开发投资增幅累计增幅持续回落

2019年1—7月份，全国房地产开发投资72843亿元，同比增长10.6%，增速比1—6月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资53466亿元，增长15.1%，增速回落0.7个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%。

单位：%

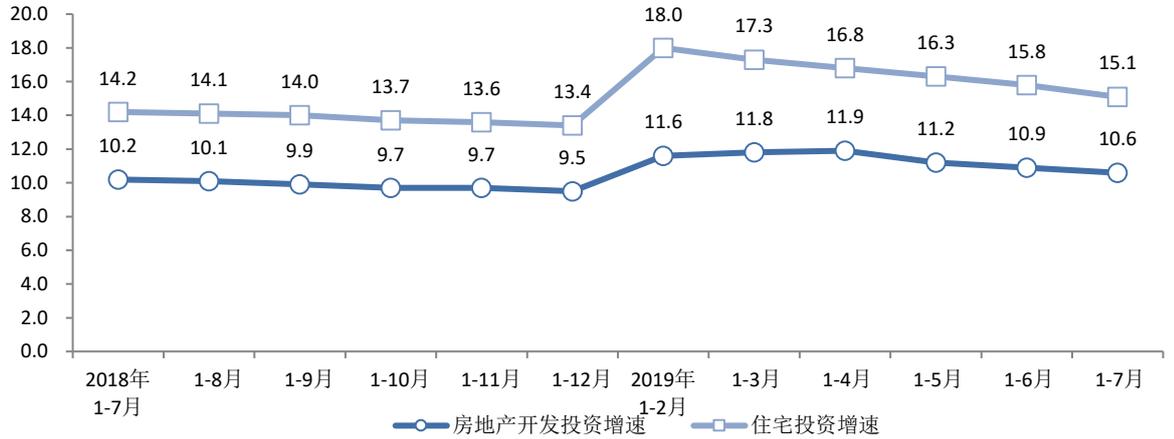


图3 全国房地产累计开发投资同比增速

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1-7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	72843	10.6	-0.3	东部	39042	9.2	-0.7
住宅	53466	15.1	-0.7	中部	15248	9.5	0.6
办公	3333	-0.2	0.5	西部	15708	15.1	-0.4
商业	7318	-9	0.8	东北	2845	11	-1.7

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

中房点评：1-7月，住宅开发投资增幅连续五月小幅下滑，较房地产投资增速下滑幅度更明显，房企对于住宅投资愈加谨慎。办公楼和商业营业用房负增长，降幅较上月有所收窄。各



区域开发投资均为正增长，西部地区涨幅最大。

单月来看，7月房地产开发投资增速在经历了前期的高涨后，基本回落至去年下半年水平，与预期一致。房地产投资下滑与当前房地产市场下行有关，房企融资环境紧张，更强调资金回笼，在拿地方面更为谨慎，故在投资上显得相对保守。

三、新开工面积增速回落

1—7月份，房屋新开工面积 125716 万平方米，增长 9.5%，增速回落 0.6 个百分点。其中，住宅新开工面积 92826 万平方米，增长 9.6%。

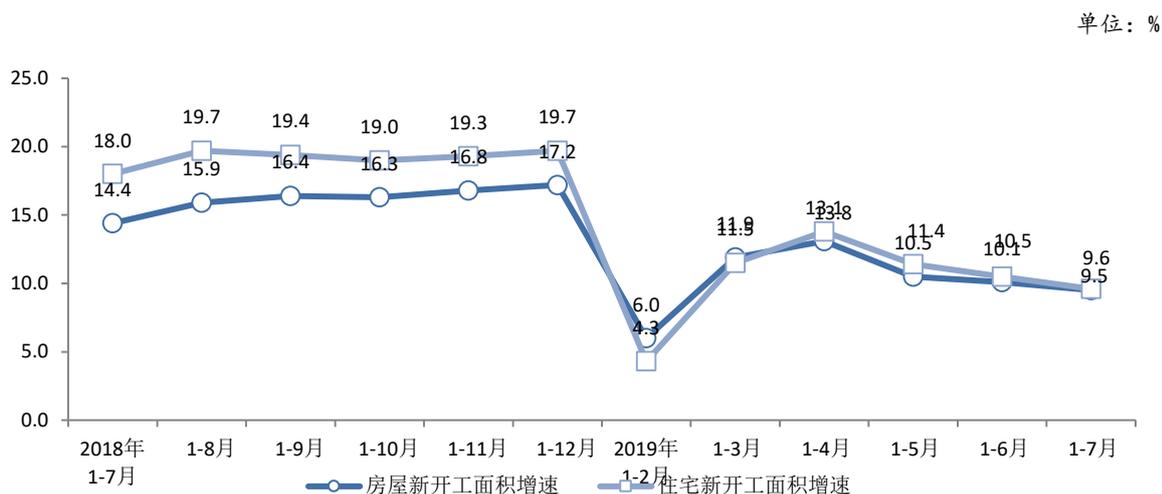


图 5 全国房地产累计新开工面积同比增速

数据来源：国家统计局。

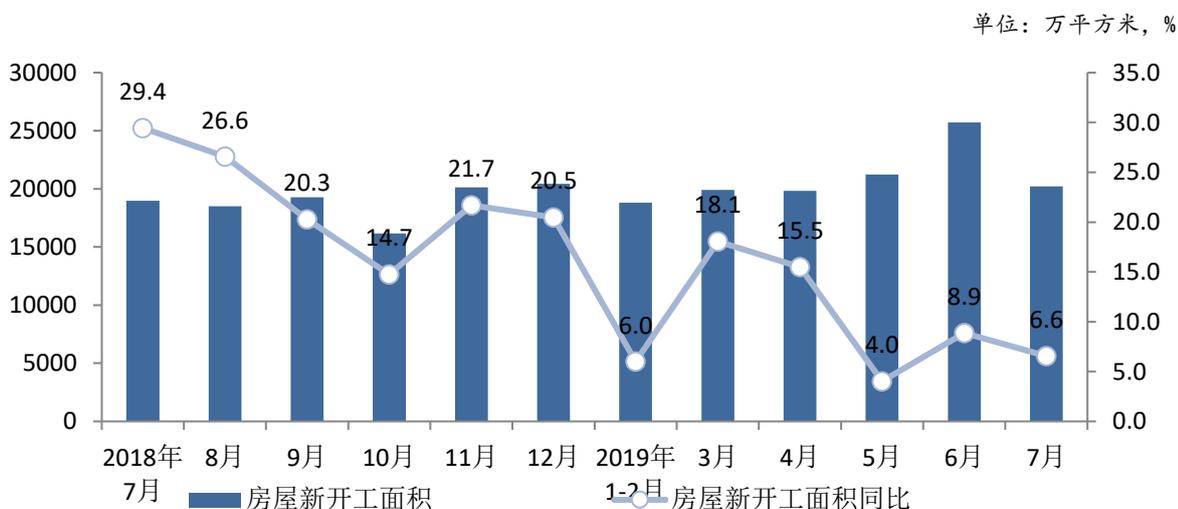


图 6 全国房地产近一年月度新开工面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

中房点评：1-7月份，房屋新开工面积累计增速持续回落。其中，住宅新开工同比增长 9.6%，较上月回落 0.9 个百分点；办公楼上涨 21.6%，涨幅较上月增加 2.3 个百分点；商业营业用房持



续负增长，跌幅收窄 0.2 个百分点。

单月看，7月新开工面积同比增幅 6.6%，涨幅处于中低位。房地产销售的回落，新开工面积逐步进入深化下调区间。此外，监管部门对违规资金进入土地市场检查严厉，企业购地保守，也导致了新开工增速放缓。

四、开发企业到位资金增速持续放缓

1—7 月份，房地产开发企业到位资金 99800 亿元，同比增长 7.0%，增速比 1—6 月份回落 0.2 个百分点。其中，国内贷款 15377 亿元，增长 9.5%；利用外资 61 亿元，增长 83.6%；自筹资金 31032 亿元，增长 2.8%；定金及预收款 33980 亿元，增长 9.6%；个人按揭贷款 15198 亿元，增长 11.3%。

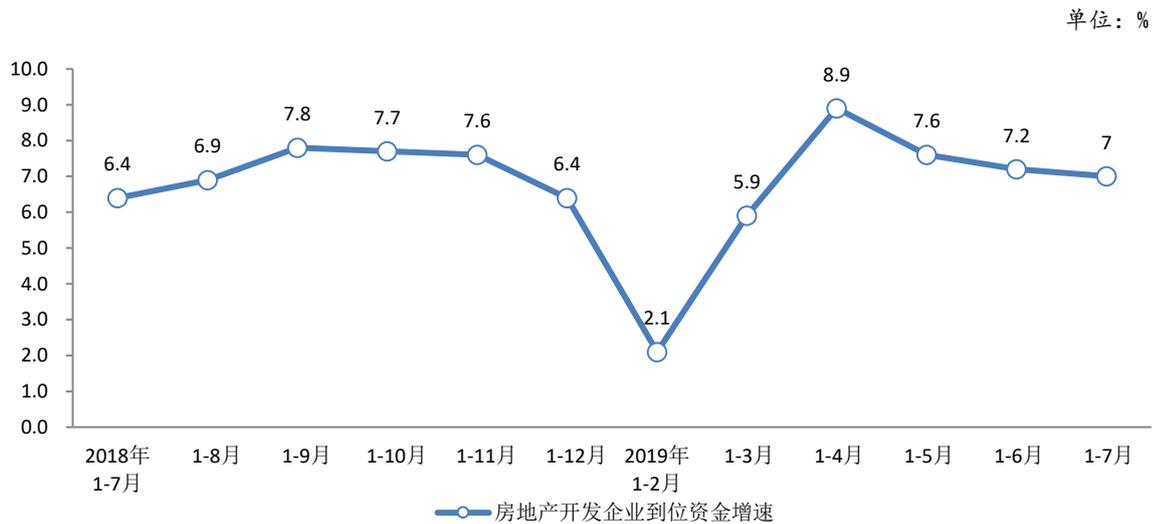


图 7 全国房地产开发企业到位资金同比增速

数据来源：国家统计局。

中房点评：1-7 月，企业到位资金增速连续 3 月下，其中定金及预收款占资金来源的 51%，较上个月提高 11.5 个百分点。自筹资金占资金来源 46.5%，较上个月提高 15 个百分点。房地产到位资金连续下滑，与当前信托、海外发债等方面的收紧有关。从占比上看定金预收款和自筹资金依然是房企到位资金的主要来源，为了获得较多的现金流，房企后续可能会主动降价加速资金回流。

五、土地购置面积、成交价款持续负增长

1—7 月份，房地产开发企业土地购置面积 9761 万平方米，同比下降 29.4%，降幅比 1—6 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 4795 亿元，下降 27.6%，降幅与 1-6 月份持平。

单位：%

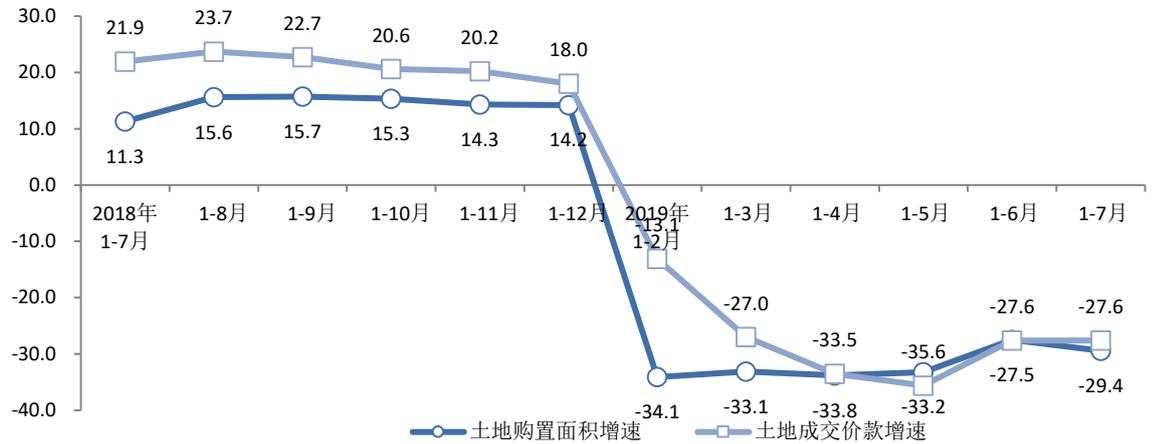


图8 全国土地累计购置面积及土地成交价款同比增速

数据来源：国家统计局。

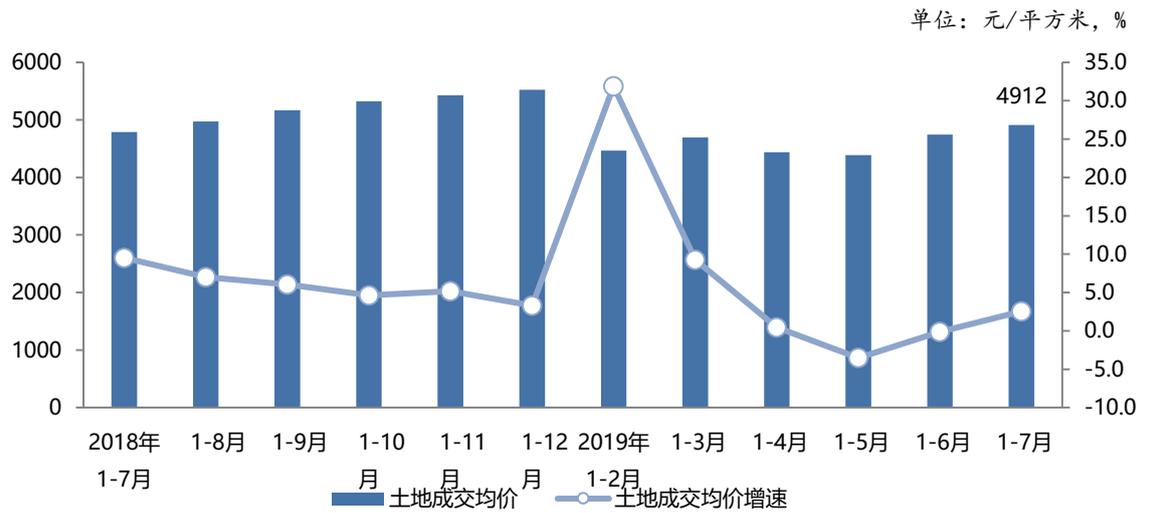


图9 全国土地成交均价及同比增速

中房点评：1-7月，土地购置面积跌幅有所扩大，土地成交价款跌幅与上月持平，土地成交均价为4912元/平方米。今年来企业购地意愿较弱，土地购置面积和成交价款持续负增长，一方面是监管部门严令禁止下，资金很难进去土地市场；另一方面，在资产负债率较高，后期需要偿还到期债务的情况下，与其高溢价拿地，房企更愿意通过收并购方式获得土地。

六、商品房待售面积继续走低

7月末，商品房待售面积49876万平方米，比6月末减少286万平方米。其中，住宅待售面积减少305万平方米，办公楼待售面积增加23万平方米，商业营业用房待售面积减少21万平方米。

单位：万平方米

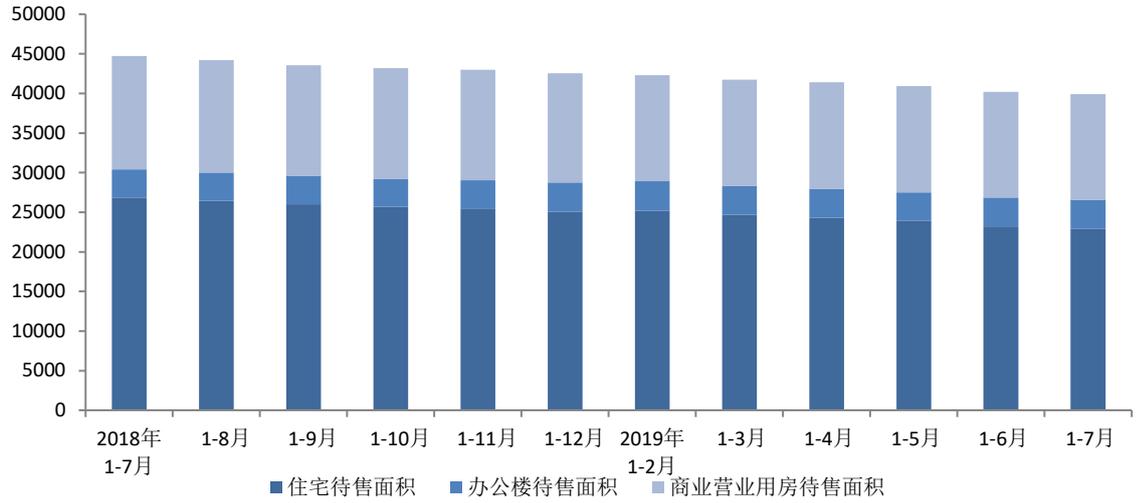


图 10 全国商品房各类物业累计待售面积

数据来源：国家统计局。

中房点评：商品房库存面积继续走低，首度跌破5亿平方米。当前库存市场分化严重，目前一二线城市库存偏紧，一旦市场需求变得活跃，供求关系将会发生转变，应警惕房价上涨带来的风险和压力。

(本文来自：中房研协 测评研究中心)