

楼市寒意犹存 局部暖流乍现

2018年12月房地产数据点评

2019年1月21日

点评机构：交通银行金融研究中心

点评人员：夏丹（资深研究员）

联系方式：021-32169999-1066

xiadan@bankcomm.com

观点摘要

12月总体来看，商品房销售增速延续趋势性下行，房价环比涨幅继续收窄，但局部出现了明显的量价上涨。货币环境合理宽松，不改房企到位资金增速下行走势。土地市场成交走弱，土地购置费递延效应和统计口径改变效应影响降低，开发投资增速进入小幅回落通道。

正文

一、总体量价继续降温，广州逆势而上

2018年，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点；商品房销售额149973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。房地产行业处于景气下行期，商品房销售增速延续趋势性回落。结合市场数据分城市来看，12月一线城市成交面积同比升幅较大，二线城市相对平稳，三线代表城市成交同比下降。

房价表现方面，2018年12月70个大中城市新建商品住宅价格

指数环比¹上涨 0.8%，涨幅较前一个月收窄。其中二线和三线代表城市房价增速均有下降，但一线城市环比涨幅却扩大至 1.3%。而各线城市二手房价格环比增速全线降低，一线、二线和三线代表城市房价环比分别为-0.3%、0.1%和 0.3%，符合当前量价继续降温、楼市过冬的客观情况。

值得注意的是，一线城市新房成交同比增幅较大以及房价环比增速逆势而上，主要源于广州表现抢眼。12月，广州房地产市场交易活跃度明显回升，商品住宅成交 1.5 万套，成交面积超过 150 万平方米，环比和同比增幅分别高达 170%和 58%，统计局公布的广州新房价格环比也上涨了 3%。

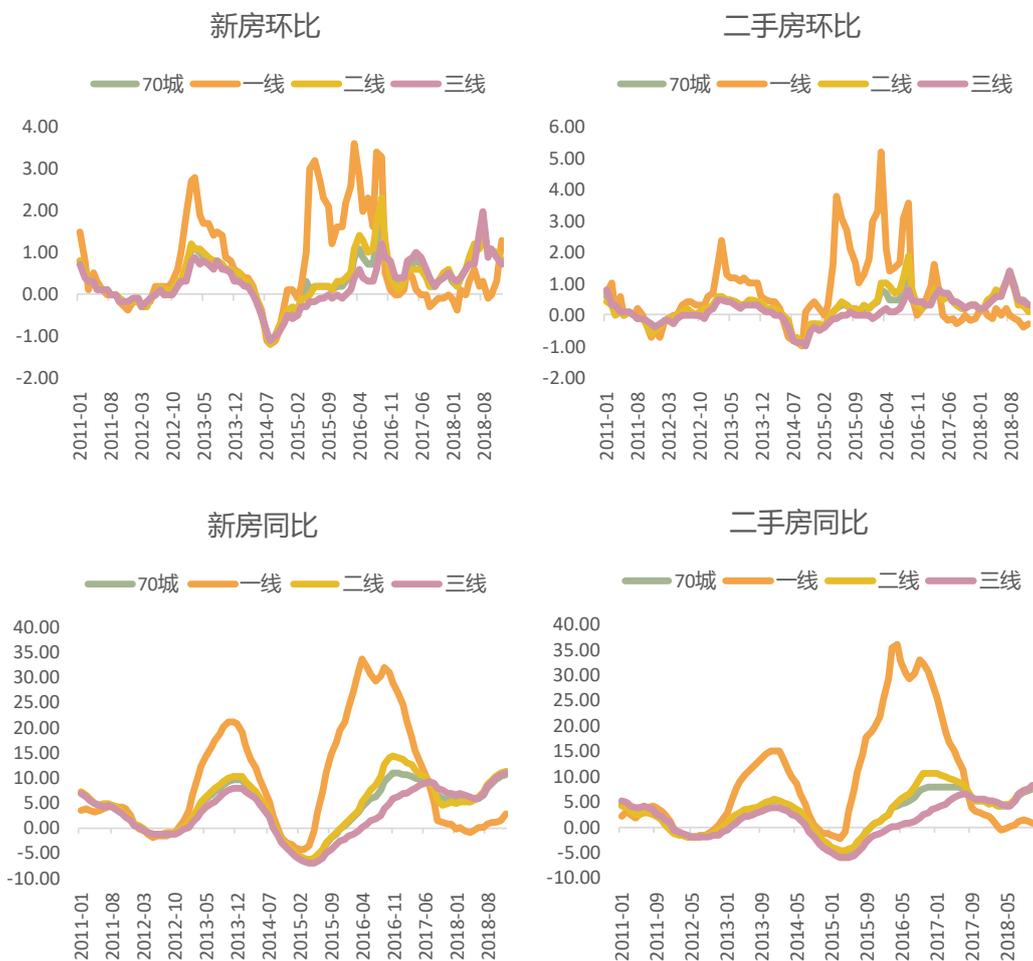
广州一直被认为是一线城市中楼市“稳扎稳打”、居住成本相对较低的城市。临近 2018 年末，广州接连出台了几项边际放松的措施：“330 新政”前土地出让成交的商服类物业可面向个人销售，更改“一刀切限价”政策为根据周边楼盘价格浮动调整限价。此后荔湾区、海珠区等多个楼盘均出现了通过网签单价提高的情况。

新房价格同比涨幅全年呈现升势，对应于销售面积和销售额增速之间的缺口在放大。2018 年 12 月 70 个大中城市新建商品住宅价格同比增速升至 10.6%；二手住宅价格同比增速与上月持平，为 7.6%。近一个月，菏泽、珠海、广州、福州等多地调控政策有所松动，但从房价同比涨幅数据来看，控房价任务依然艰巨。“房住不炒”的总基

¹ 注：自本期起，点评报告将不再计算住宅价格指数的环比和同比算数平均涨跌幅，而直接采用国家统计局公布的环同比数据，该序列已具备较好的数据连续性。

调将依然坚持，各地根据实际需求自下而上试探微调。

图 1:70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格指数环比（单位：%）



数据来源：国家统计局

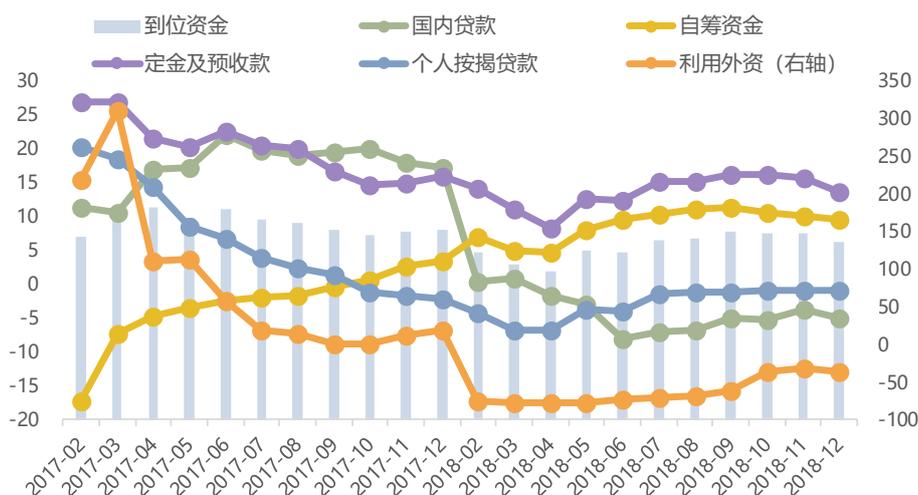
二、房企资金面并未“水涨船高”

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%。

尽管流动性合理宽松，但房地产开发企业到位资金增速不改下行。

在以往数十年间，货币环境的宽松利好大多数行业，特别是资金密集型且吸纳能力强劲的房地产领域。然而，在现阶段房地产调控决意拧紧“阀门”，尤其是非信贷融资渠道收紧明显，总体流动性改善对并不一定推动房企资金面“水涨船高”。

图 3：房地产开发企业各项到位资金增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

三、土地成交增速放慢

开施工保持较快增速。2018年，房屋新开工面积209342万平方米，增长17.2%，比1-11月份提高0.4个百分点，比上年提高10.2个百分点。房屋施工面积822300万平方米，比上年增长5.2%，增速比1-11月份提高0.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。由于此前开发企业补库存力度较大，土地购置面积与销售面积的比值仍然呈现升势，表示开发企业土地储备相对充裕。房企仍有以缩短资金回笼周期对冲行业景气下行的动力，存货开工积极性不弱。

土地市场自年中趋于理性。2018年，房地产开发企业土地购置面积29142万平方米，比上年增长14.2%，增速比1-11月份回落0.1个

百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比 1-11 月份回落 2.2 个百分点。2018 年土地成交面积和成交价款增速明显放慢，分别比上年回落 1.6 个百分点和 31.4 个百分点，二者之间的缺口缩窄表明溢价率也在走低。融资渠道受限叠加行业趋势下行，开发企业在两头挤压下拿地行为更为谨慎。其中一二线城市降温幅度较大，不仅其土地成交面积同比负增，且土地出让金额占比下降。

随着土地市场成交走弱，在 2018 年对开发投资增速带来较大影响的土地购置费递延效应和统计口径改变效应逐渐减小，开发投资增速进入小幅回落通道。2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点；办公楼投资 5996 亿元，商业营业用房投资 14177 亿元，分别比上年下降 11.3% 和 9.4%。

图 2：各物业房地产开发投资增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

免责声明

本报告由交通银行金融研究中心撰写发布。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但交通银行对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告仅为报告出具日的观点和预测。该观点及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，交通银行金融研究中心可能会发布与本报告观点和预测不一致的研究报告。



敬请关注：交银研究在线

微信号： bfrcbfrc

关注交银研究在线，即时获取交通银行金融研究中心最新研究成果