

2019年3月房地产开发与销售数据点评

——房产销售回暖，开发投资保持较快增长

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

3月房产销售明显回暖

3月全国房地产销售面积为1.57亿平方米，YOY+1.8%；1-3月全国房地产销售面积为2.98亿平方米，YOY-0.9%，增速较1-2月提升2.7个百分点；其中，30大中城市销售面积0.36亿平方米，YOY+4.6%；30大中城市以外销售面积2.62亿平方米，YOY-1.6%。3月份全国房地产销售金额为1.4万亿元，YOY+8.3%，1-3月房地产销售金额2.7万亿元，YOY+5.6%，较1-2月提升5.5个百分点；1-3月房地产销售均价为9052元/平方米，YOY+6.4%，MOM-0.3%。

3月份，在整体资金面放宽的背景下，多个城市首套房贷利率出现下调，极大的推动了刚需购房需求释放，使得房地产市场显著回暖。

图1：单月销售面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

图2：单月销售金额及增速（亿元、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

开发投资较快增长，新开工面积增速明显回升

3月份房地产投资金额为1.2万亿元，YOY+12%，1-3月房地产投资金额为2.4万亿元，YOY+11.8%，增速与1-2月基本持平。分地区看，1-3月西北和东北地区继续保持较快增速，开发投资额分别为4901亿元和547亿元，YOY分别为+18.9%和+21.8%；1-3月东部地区开发投资额为1.35万亿元，YOY+10.3%，占开发投资总额的56.9%。

3月份土地购置面积为0.1亿平方米，YOY-31.5%，土地市场仍处于低位运行。1-3月土地购置面积0.25亿平方米，YOY-33%。但是，随着销售回暖以及房企融资成本下降，4月土地市场热度回升，部分热点城市溢价率继续提高。由于当前市场处于调整期，房企快速扩张的意愿和能力均下降，我们预计未来土地市场将出现分化，一二线城市热度持续，而前期房价上涨过快、库存量较高的三四线城市将低位运行。

3月份全国房地产新开工面积为1.99亿平方米，YOY+18.1%，增速较上月大幅反弹12个百分点，回升至18年四季度的较高水平；1-3月全国房地产新开工面积为3.87亿平方米，YOY+11.9%。房企目前倾向于实行高周转策略，因此随着房企资金压力缓解，我们预计房地产新开工面积有望继续保持较快增速。

图 3：单月购置土地面积及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 4：单月新开工面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

由于 3 月份房地产销售和投资回暖速度较快，4 月 19 日的政治局会议重申“房住不炒”政策，住房和城乡建设部也对第一季度房价和地价波动较大的城市进行了预警提示，再一次明确了控制投资性需求和稳房价的房地产调控政策。随着整体经济环境逐渐恢复，预计 2019 年房地产调控政策将难以放松，不同城市表现将分化。一二线城市有刚需支撑，增速有望保持平稳，而部分购买力透支的三四线城市则将面临销售承压。在这样的环境下，大企业基本面稳固，融资能力强，市场集中度预计将进一步提升。因此，在市场调整过程中，我们认为龙头房企有望获益，推荐万科 A、保利地产、招商蛇口等龙头个股。

表：房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元、

	3 月	MOM	YOY	1-3 月	YOY	1-3 月增幅较 1-2 月变动
投资金额	11713	-3.12%	11.98%	23803	11.80%	提高 0.2 个百分点
新开工面积	1.99	5.85%	18.05%	3.8728	11.90%	提高 5.9 个百分点
销售面积	1.57	11.52%	1.76%	2.9829	-0.90%	提高 2.7 个百分点
销售金额	14236	11.19%	8.32%	27039	5.60%	提高 2.8 个百分点

数据源：国家统计局，群益证券整理

† 此份报告由群益证券(香港)有限公司编写，群益证券(香港)有限公司的投资和由群益证券(香港)有限公司提供的投资服务不是个人客户而设。此份报告不能复制或再分发或印刷报告之全部或部份内容以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信用以编写此份报告之资料可靠，但此报告之资料没有被独立核实审计。群益证券(香港)有限公司，不在此报告之准确性及完整性作任何保证，或代表或作出任何书面保证，而且不会对此报告之准确性及完整性负任何责任或义务。群益证券(香港)有限公司，及其分公司及其联营公司或许在阁下收到此份报告前使用或根据此份报告之资料或研究推荐作出任何行动。群益证券(香港)有限公司及其任何一位董事或其代表或雇员不会对使用此份报告后招致之任何损失负任何责任。此份报告内容之数据和意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证i@持意见或立场，或会买入，沽出或提供销售或出价此份报告内描述之证券。群益证券(香港)有限公司及其分公司及其联营公司可能以其户口，或代他人之户口买卖此份报告内描述之证i@。此份报告不是用作推销或促使客人交易此报告内所提及之证券。