

2019年7月房地产开发与销售数据点评

——房产销售平稳运行，融资环境趋紧

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

7月房地产销售市场平稳运行

7月全国房地产销售面积为1.3亿平方米，YOY+0.8%；7月份全国房地产销售金额为1.25万亿元，YOY+9.8%。本月房地产销售面积同比增速回正，房地产销售市场保持平稳运行。7月房地产销售均价为9589.9元/平米，MOM+2.7%，YOY+8.86%，年中冲量促销因素减弱后，销售均价环比小幅回升。1-7月全国房地产累计销售面积为8.88亿平米，YOY-1.3%；累计销售金额8.32万亿元，YOY+6.2%。

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

融资端收紧，开发投资、土地购置面积、新开工面积增速均回落

7月份房地产投资金额为1.12万亿元，MOM-27.7%，YOY+8.5%，增速较6月下降1.6个百分点。累计来看，1-7月房地产投资金额为7.28万亿元，YOY+10.6%。本月投资金额增速明显放缓，主要原因是7月银保监会对金融机构房地产融资业务调控升级，一些房地产业务规模增长过快的信托和银行被要求控制业务增速，其中房地产信托融资明显收紧。

房地产投资中，土地投资受到调控的影响最为明显，本月土地购置面积同比降幅较大。7月份土地购置面积为0.17亿平方米，YOY-36.9%，衰退幅度较6月扩大22.55个百分点。1-7月累计土地购置面积衰退幅度达到29.4%。

此外，受到今年以来土储增速大幅放缓的影响，新开工增速逐渐显现出后劲不足迹象。7月份全国房地产新开工面积为2.02亿平方米，MOM-21.5%，YOY+6.6%。1-7月累计新开工面积YOY+9.5%，增速较1-6月下降0.6个百分点，连续4月呈现增速放缓趋势。

近期，银保监会在32个重点城市开展银行房地产业务专项检查，并且后期对金融机构的警示指导将成为银保监会的常态化工作，显示了房企融资监管愈发趋严。在当前政策环境下，预计下半年融资放松的可能性不大，房地产开发投资增速、土地购置面积增速、新开工增速存在下行压力。

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

当前，中央继续巩固“房住不炒”的预期，一方面，房地产市场过热的城市受到有关部门的密切关注，本月多个热点城市购房政策进一步收缩，同时房贷利率上浮，意在抑制市场冲动。另一方面，监管机构对金融机构的房地产融资业务（包括开发贷和住房贷款等）加强监管和排查，防止资金违规进入房地产。目前房地产市场处于强监管之下，龙头房企操盘能力强，并且相对于信用资质较弱的房企资金优势愈发明显，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、

	7月	MOM	YOY	1-7月	YOY	1-7月增幅较1-6月变动
投资金额	11234	-27.68%	8.49%	72843	10.60%	下降 0.3 个百分点
新开工面积	2.02	-21.45%	6.55%	12.5716	9.50%	下降 0.6 个百分点
销售面积	1.30	-35.87%	0.83%	8.8783	-1.30%	提高 0.5 个百分点
销售金额	12464	-34.14%	9.77%	83162	6.20%	提高 0.6 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分以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信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券持意见或立场，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券。



专题报告 Research Dept.

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。