

所属行业 **房地产**
发布时间 **2019年9月16日**

房地产行业

投资增速连续四个月放缓，未来销售增速或整体平稳

核心观点：

2019年1-8月全国商品房销售面积降幅连续两个月收窄，预计年底增速有望转负为正，房地产开发投资连续四个月增速放缓，工程端维持一定的投资韧性，而土地端或将形成正向拉动，同时，到位资金增幅也连续四个月持续回落，在融资收紧环境下，房地产企业资金仍将承压。

一、成交降幅继续收窄，销售面积增速有望转负为正

2019年1-8月，商品房销售面积10.18亿平方米，同比下降0.6%，降幅自6月份以来持续收窄，预计年底全国商品房销售面积同比增速有望转负为正。另外，后续市场成交将呈现出较为平稳的态势，整体表现为稳中有升。

二、工程端维持投资韧性，土地端或将形成正向拉动

2019年1-8月，全国房地产开发投资8.46万亿元，全国房地产开发投资同比增速连续四个月呈回落趋势，工程端维持一定的投资韧性，而土地端或将形成正向拉动。

三、到位资金增幅持续回落，融资收紧下企业资金仍将承压

2019年1-8月，房地产开发企业到位资金11.37万亿，同比增长6.6%，增速较前期回落0.4个百分点，房地产开发企业到位资金增幅已连续四个月回落，在融资收紧背景下，房地产企业资金仍将承压。

相关研究：

月度数据点评：7月销售保持韧性，投资增速或将继续下行	20190814
2019年7月地产月报：融资约束强化土地市场偏弱，预计市场全年呈前高中低后平趋势	20190806
2019年中期策略报告——七月流火，行情难将持续	20190702
2019年年度策略报告——刚需刚改主导行情，2019战略年再延续	20190822
2019年报综述——回归核心，内圣外王	20190508

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

徐鹏

17601350466 (微信号)

xupeng@ehconsulting.com.cn

刘萍

leopingkk (微信号)

liuping@ehconsulting.com.cn

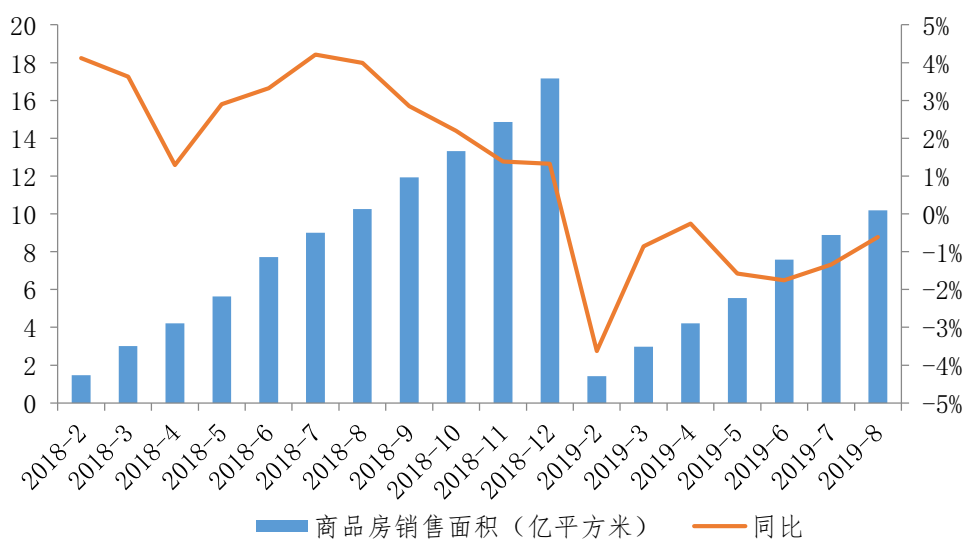
一、成交降幅继续收窄，销售面积增速有望转负为正

2019年8月，全国商品房销售面积为1.31亿平方米，同比增加4.7%，较前期增加3.5个百分点，7月份扭转了之前两个月销售面积同比负增长的局面，8月份延续了上月的增长态势。8月份，部分房企为预热“金九”的来临，提前开始进行促销活动，从而对销售面积形成一定的拉动作用。

2019年1-8月，商品房销售面积10.18亿平方米，同比下降0.6%，降幅较前期收窄0.7个百分点，较2018年全年回落1.9个百分点，自6月份以来商品房销售面积降幅呈现出持续收窄趋势，预计年底全国商品房销售面积同比增速有望转负为正；1-8月商品房销售金额9.54亿元，同比增长6.7%，增速较前期上升0.5个百分点，较2018年全年回落5.5个百分点。

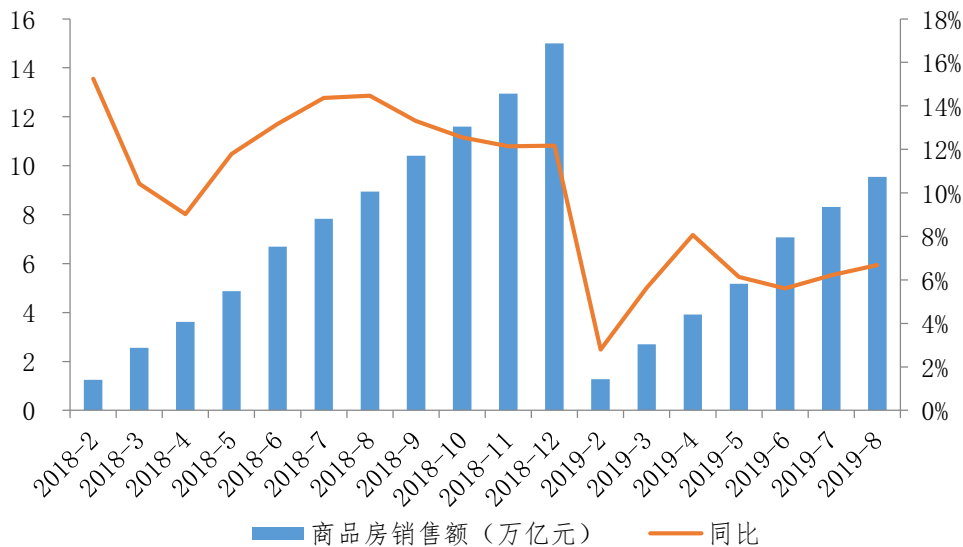
我们认为后续市场成交将呈现出较为平稳的态势，整体表现为稳中有升。一方面，2018年上半年土地供应量较大，2019年当年获取的土地也有可能有一部分入市，前期供应和当期供应叠加，能一定程度延续成交回暖的态势；另一方面，在一城一策调控政策之下，楼市整体调控仍以稳为主，并且2018年下半年三四线市场热度开始消退，市场成交回暖但增幅不会过大，整体走势会较为平稳。

图表：2018.02-2019.08 全国商品房累计销售面积及增速



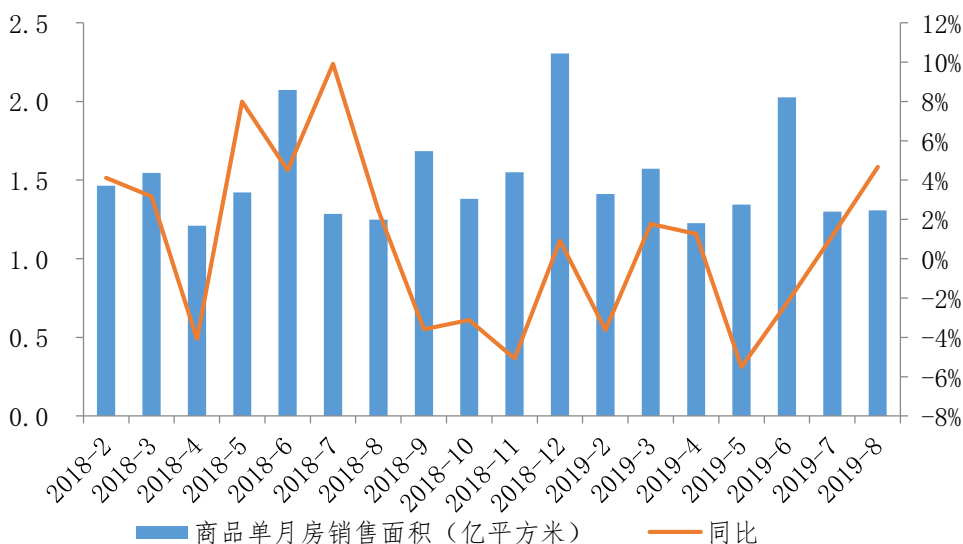
资料来源：国家统计局、亿翰智库

图表：2018.02-2019.08 全国商品房累计销售额及增速



资料来源: 国家统计局、亿翰智库

图表: 2018.02-2019.08 全国商品房单月销售面积及增速



资料来源: 国家统计局、亿翰智库

二、 工程端维持投资韧性, 土地端或将或形成正向拉动

2019年1-8月, 全国房地产开发投资8.46万亿元, 同比增长10.5%, 较前期回落0.1个百分点, 较2018年全年增加1个百分点, 全国房地产开发投资自4月份以来连续四个月同比增速呈回落趋势。

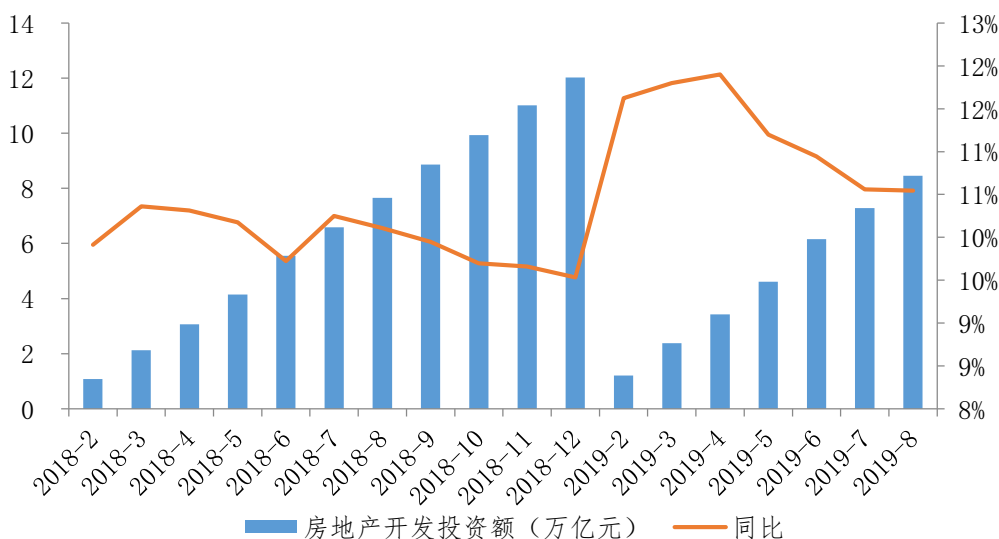
(一) 新开工、施工面积增速均回落, 对投资增速贡献或减弱

全国房地产开发投资与工程端投资(新开工和施工)、土地端投资(土地投资)关系密切。新开工和施工方面, 即工程端来看, 2019年1-8月, 房屋新开工面积14.5亿平方米, 同比增加8.9%, 较前期回落0.6个百分点, 单月新开工面积1.94亿平方米, 同比增加4.9%,

较前期回落 1.7 个百分点；1-8 月房屋施工面积为 81.3 亿平方米，同比增幅为 8.8%，较前期回落 0.2 个百分点，8 月单月施工面积为 1.9 亿平方米，同比减少 0.6%，较前期回落 16.3 个百分点。

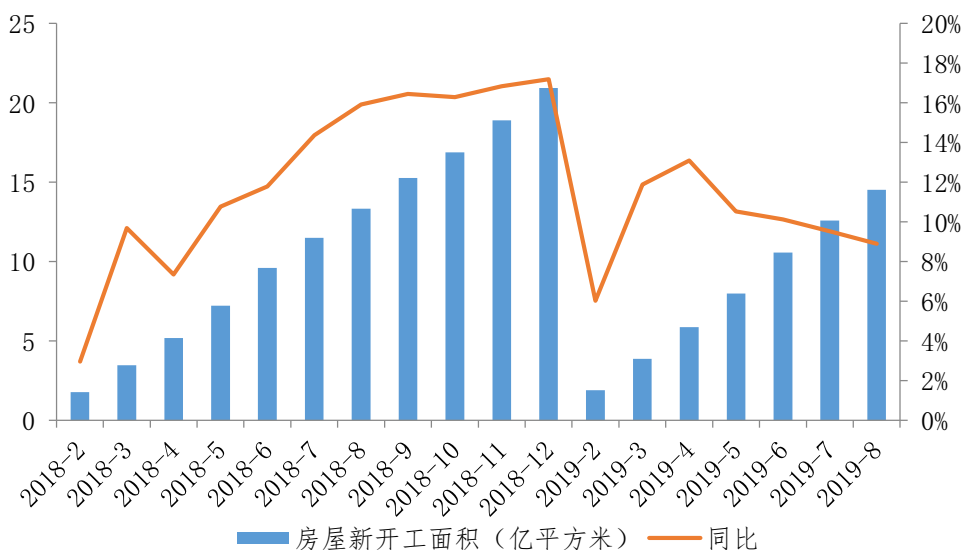
由于资金端限制，企业纷纷加大新开工力度，而拉长项目竣工周期。当前，新开工增速虽有所下行，但整体仍保持较高水平，这将在短期内对开发投资形成一定支撑。但 2018 年底开始，受制于资金环境，企业在土地端表现谨慎，土地成交回落，由于新开工、施工与土地成交之间的滞后性，未来新开工和施工端对开发投资增速的贡献或将减弱。

图表：2018.02-2019.08 房地产开发投资累计金额及同比



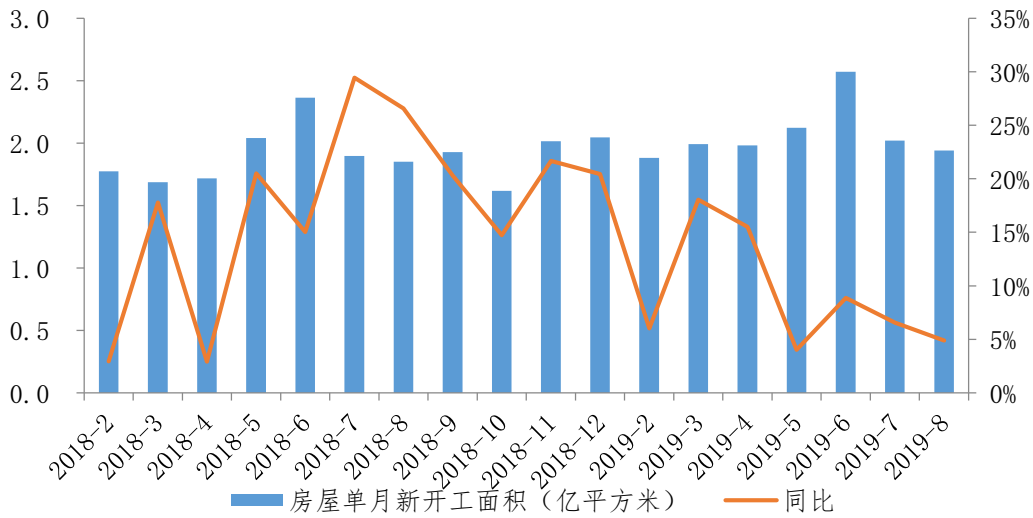
资料来源：国家统计局、亿翰智库

图：2018.02-2019.08 累计新开工面积及同比



资料来源：国家统计局、亿翰智库

图表：2018.02-2019.08 单月新开工面积及同比



资料来源：国家统计局、亿翰智库

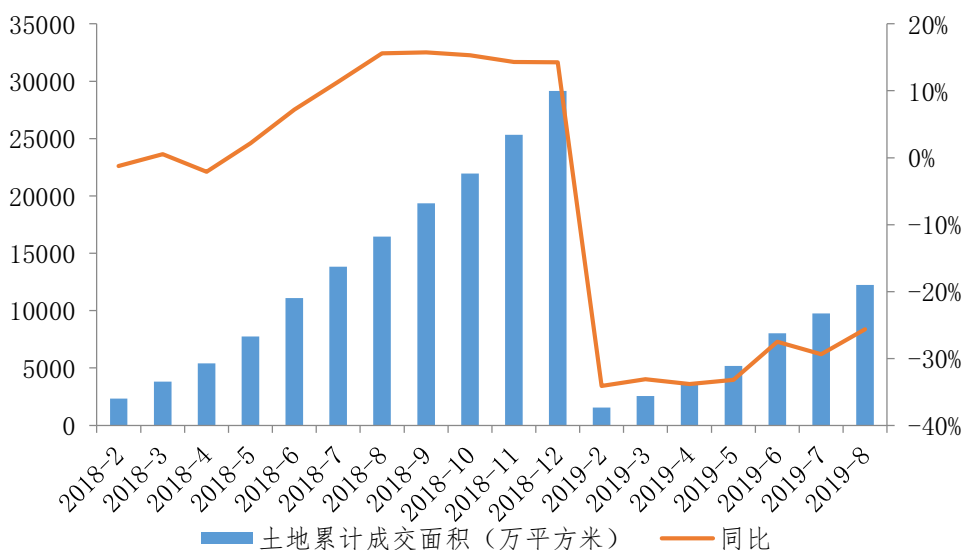
（二）单月土地成交上行，或将正向拉动开发投资

自 2019 年 2 月份以来，土地成交面积同比增速持续为负，但同时新开工面积同比增速始终为正，房企土地储备被不断消耗，房企补库存意愿增强，因此土地购置面积和土地成交价虽同比下降但降幅均有所收窄，8 月单月土地购置面积同比收窄至-6%，较 2019 年 7 月上升 31 个百分点，土地成交价同比由负转正，同比增幅达 5.8%，较 7 月上升 32.7 个百分点。

2019 年 1-8 月，房地产开发企业土地购置面积 12236 亿平方米，同比下降 25.6%，但降幅较前期收窄 3.9 个百分点；土地成交价款 6374 亿元，同比下降 22%，降幅较前期收窄 5.6 个百分点。

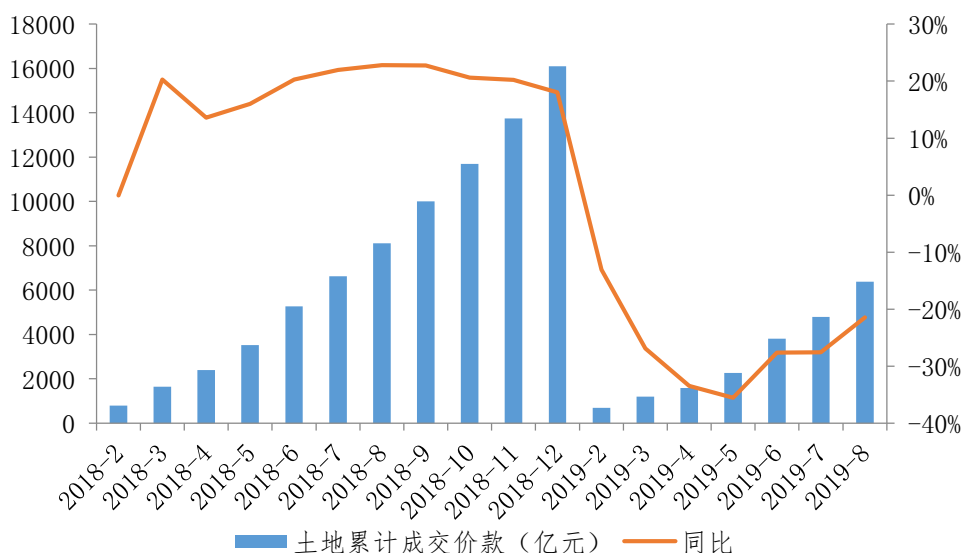
随着企业库存的不断消耗，房企补库存意愿日盛，预计四季度，土地端投资将保持向好态势，并或将对全国房地产开发投资形成正向拉动。

图表：2018.02-2019.08 土地累计成交面积及同比



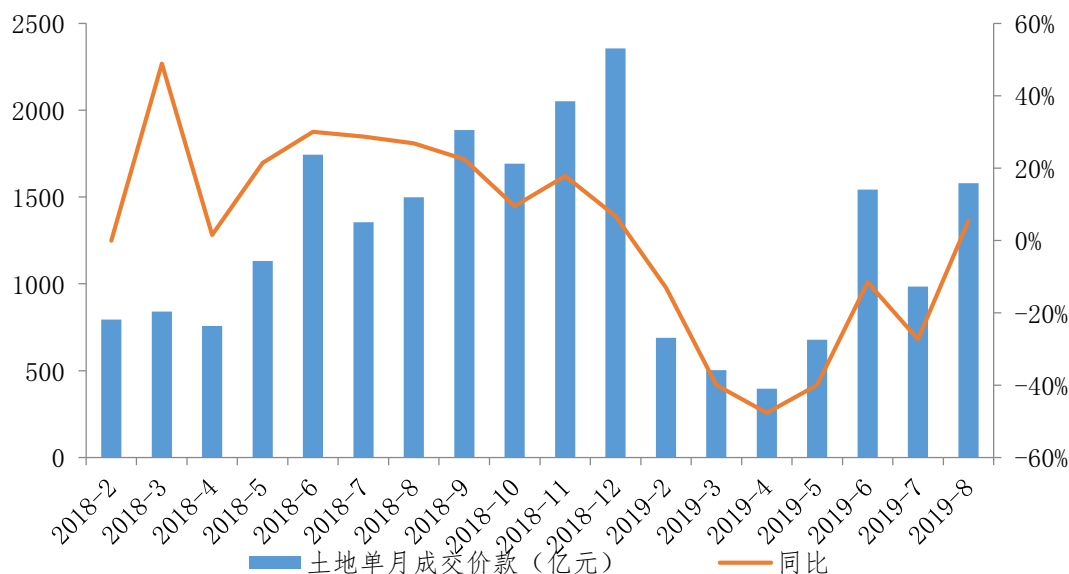
资料来源: 国家统计局、亿翰智库

图表: 2018.02-2019.08 土地累计成交价款及同比



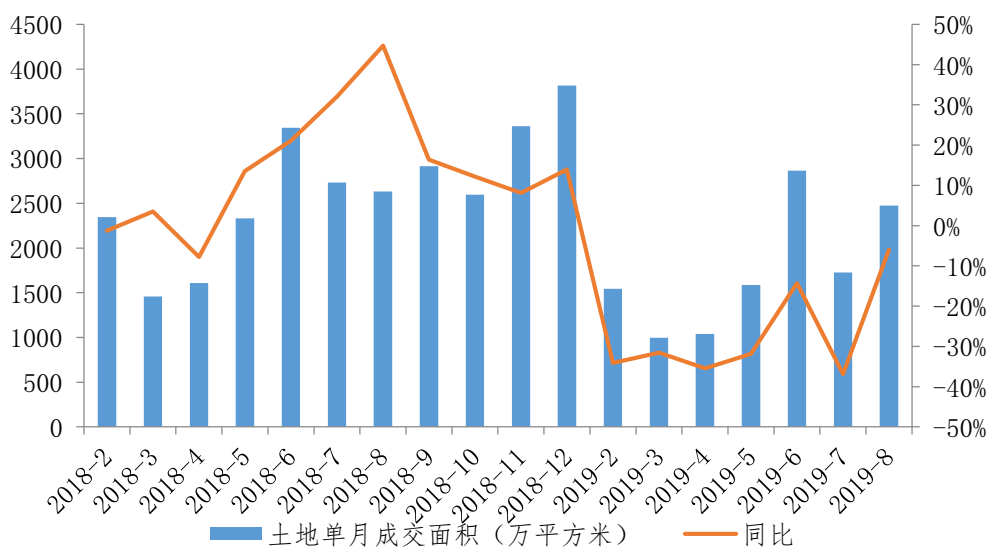
资料来源: 国家统计局、亿翰智库

图表: 2018.02-2019.07 单月土地成交价款及同比



资料来源: 国家统计局、亿翰智库

图1: 2018.02-2019.07 单月土地成交面积及同比

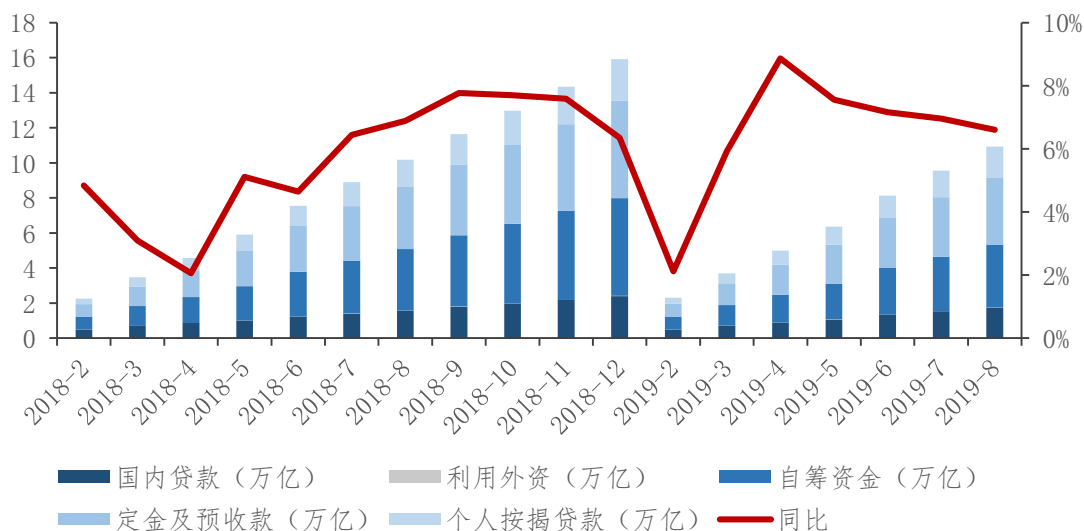


资料来源: 国家统计局、亿翰智库

三、到位资金增幅持续回落，融资收紧下企业资金仍将承压

2019年1-8月，房地产开发企业到位资金11.37万亿，同比增长6.6%，增速较前期回落0.4个百分点，值得注意的是，房地产开发企业到位资金增幅已连续四个月回落。8月单月到位资金为1.4万亿，同比增加4.1%，较前期回落1.7个百分点。

图3: 2018.02-2019.08 房地产开发企业累计到位资金



资料来源: 国家统计局、亿翰智库

2019年1-8月, 房地产开发企业到位资金具体情况如下:

- ✓ 国内贷款 17322 亿元, 同比增长 9.8%;
- ✓ 利用外资 81 亿元, 同比增长 129.3%;
- ✓ 自筹资金 36036 亿元, 同比增长 3.1%;
- ✓ 定金及预收款 38377 亿元, 同比增长 8.3%;
- ✓ 个人按揭贷款 17449 亿元, 同比增长 11.8%。

从房地产开发企业累计到位资金组成来看, 国内贷款增速表现持续向好, 同比增加 9.8%, 较前期略微上升 0.3 个百分点。但需要注意的是, 8 月份银保监会办公厅发布《关于开展 2019 年银行机构房地产业务专项检查的通知》, 严查各类资金违规流向房地产, 房地产融资监管政策持续收紧, 企业面临更大的资金压力。另外, 利用外资同比增加 129.3%, 较前期增加 45.7 个百分点, 但发改委已发文规定房企发行外债只可用于置换未来一两年内到期的中长期境外债务, 外资的增长趋势或并不可持续。

自 4 月份以来, 房地产开发企业到位资金同比增速连续四个月呈回落趋势, 企业所面临的资金压力可见一斑, 在融资环境持续收紧的背景下, 企业需要加强自身销售回款“造血”能力, 同时及时关注融资政策变化。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码