

量升价稳是年末楼市主基调

2019 年 10 月房地产数据点评

2019 年 11 月 15 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

- 房价增速平稳下行，土地溢价走低有利后续控房价。
- 成交增速如期小幅改善，但可持续性存忧。
- 开发投资增速有所回落，土地购置走弱是主因。
- 融资环境持续从紧，房企资金来源增速继续放缓。

正文

国家统计局公布 10 月份房地产投资、销售和房价数据，本月房价增速平稳下行，成交增速如期小幅改善，开发投资增速有所回落，资金来源增速继续放缓。

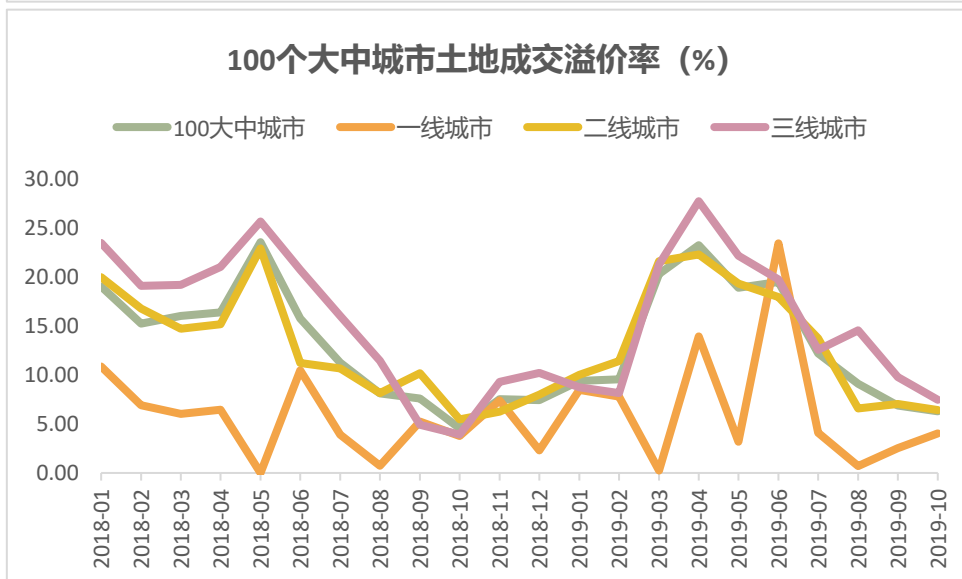
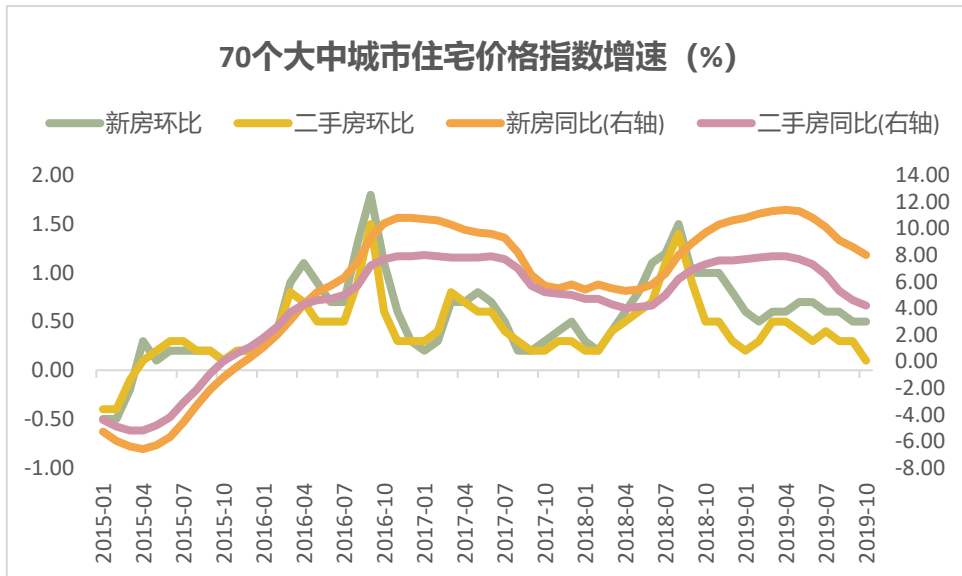
1、房价增速平稳下行，土地溢价走低有利后续控房价。

10 月 70 个大中城市新房价格环比增长 0.5%，与上月持平；新房价格同比增长 8%，较上月回落 0.6 个百分点；二手房价环比和同比增速分别为 0.1%和 4.2%，分别回落 0.2 个百分点和 0.4 个百分点。

除新房价格环比上月持平以外，新房同比、二手房环比、二手房同比增幅均叫上月收窄，延续了年中以来平稳下行的态势。这主要是 5 月起行业融资政策收紧带来的明显效果。在资金受限的客观条件下，

更多房企选择以价换量的方式降价促销，这样的趋势将在年末持续。

土地成交溢价率的走低有利于后续房价保持平稳。5月以来二线和三线城市土地成交溢价率持续走低，从4月的高点22.3%、27.7%降至10月的6.4%、7%，有助于带动这些地区房价理性回归。一线城市土地成交总体保持较低溢价，今年多数月份仅有5%以内的小幅溢价，但近两月有所抬升。随着开发企业一线城市补库存意愿增强，优质地块溢价率依然具备上行空间，控制好地价将是一定程度上稳定一线城市房价的源头。

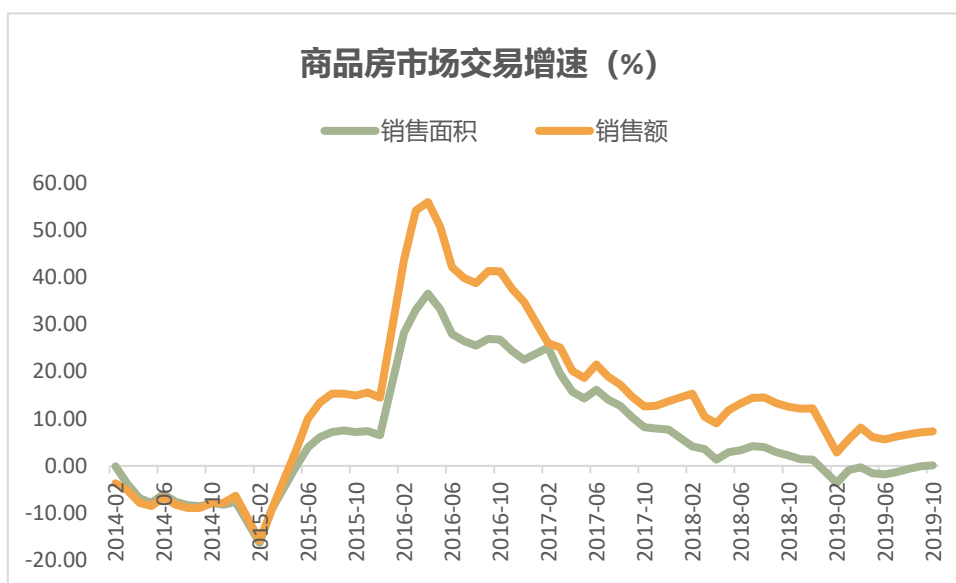


2、成交增速如期小幅改善，但可持续性存忧。

1-10 月份，商品房销售面积 133251 万平方米，增速今年以来首次由负转正，同比增长 0.1%，1-9 月份为下降 0.1%。商品房销售额 124417 亿元，增长 7.3%，增速加快 0.2 个百分点。

如上期报告分析，四季度是积极推盘促销和业绩冲刺阶段，叠加基数走低的直接作用，销售面积同比转正，销售额增速回升。在主流房企中，六成房企已完成其全年预定任务的 80%以上，其中恒大、龙湖等 10 家房企完成率在 90%以上；近三成的房企完成率在 70%-80%之间。短期内销售数据小幅反弹的趋势可能延续到年末。

然而，销售数据的短期好转可能不会带来趋势性反转。一是以供促需和以价换量力度将在明年初减弱，二是今年土地购置持续减少，各月土地购置面积和土地成交价款同比持续负增，可能降低明年推盘的“粮草”，销售改善的持续性存忧。

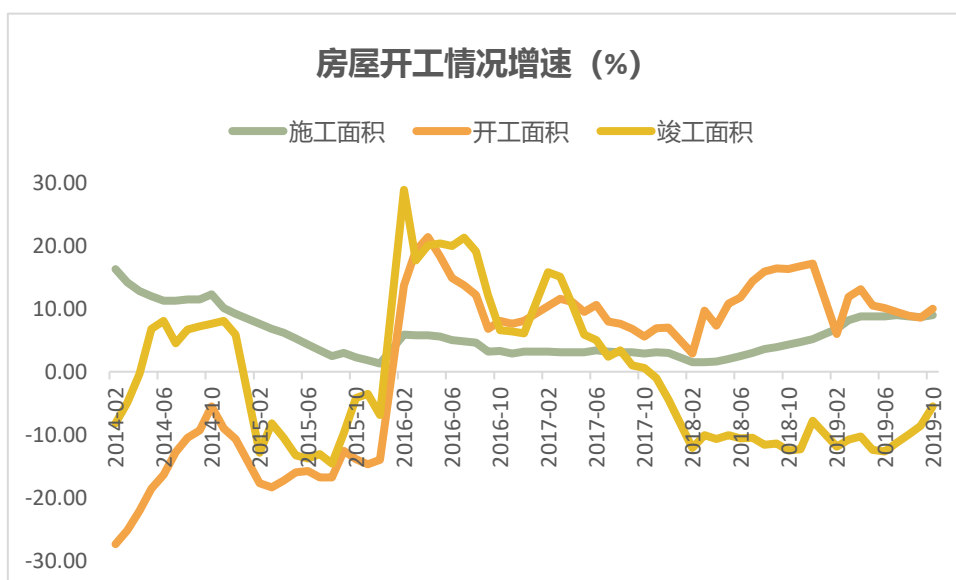


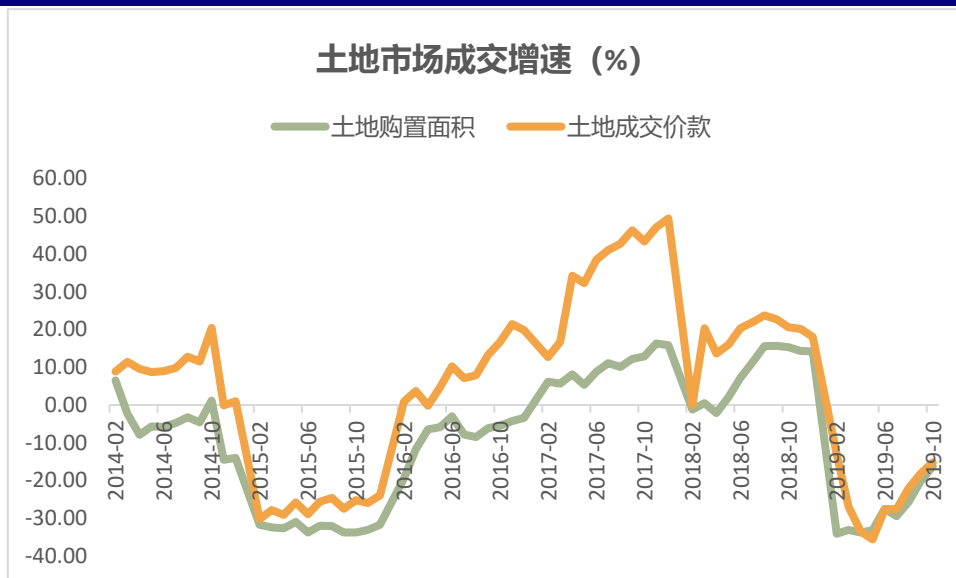
3、开发投资增速有所回落，土地购置走弱是主因。

1-10 月份，全国房地产开发投资 109603 亿元，同比增长 10.3%，增速比 1-9 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅投资 80666 亿元，增长 14.6%，增速回落 0.3 个百分点。

从房地产投资的组成来看，目前占比约六成的建安投资维持坚挺。当前依然处于项目施工高峰期，房屋施工和开工保持高增，1-10 月份同比分别增长 9.0%和 10.0%，分别比 1-9 月份加快 0.3 个百分点和 1.4 个百分点。施工高增使建筑工程投资快速增长，也带来竣工数据在加速修复。1-10 月份竣工面积同比下降 5.5%，降幅明显收窄 3.1 个百分点，竣工增速有望企稳回升。

目前占比约 1/3 的土地投资走弱。1-10 月份房企土地购置面积和土地成交价款分别同比下降 16.3%和下降 15.2%，降幅分别收窄 3.9 个百分点和 3 个百分点。土地市场成交的两位数负增贯穿全年各月，分期给付的土地购置费可能进一步放缓。



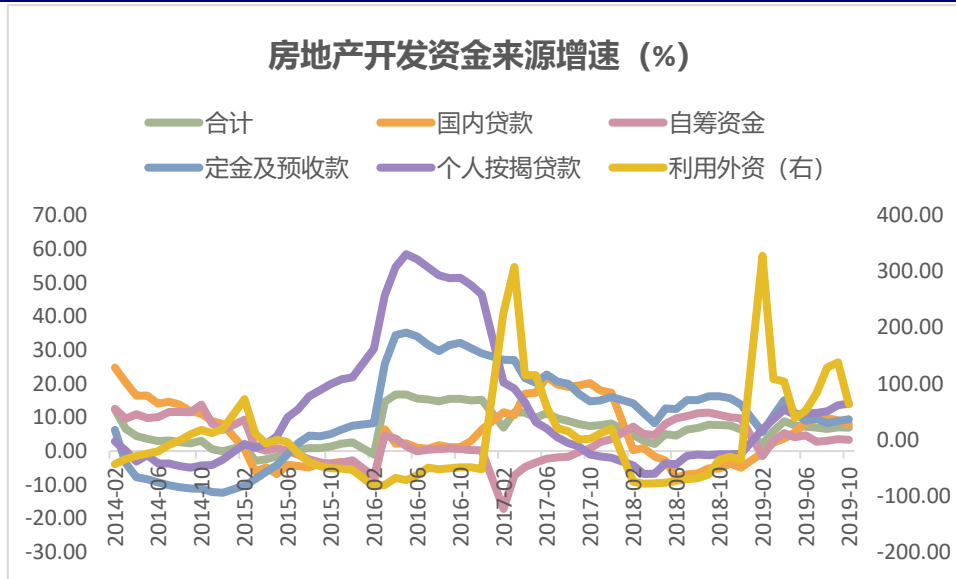


4、融资环境持续从紧，房企资金来源增速继续放缓。

1-10 月份，房地产开发企业到位资金 145151 亿元，同比增长 7.0%，增速比 1-9 月份回落 0.1 个百分点。其中，国内贷款 21288 亿元，增长 7.9%；利用外资 131 亿元，增长 63.2%；自筹资金 46996 亿元，增长 3.3%；定金及预收款 49163 亿元，增长 9.4%；个人按揭贷款 22137 亿元，增长 14.1%。

在行业资金增长受限的背景下，除销售提升带动定金和个人房贷增速加快以外，其余各项资金来源均有放缓。若销售改善不可持续，融资环境没有放松迹象，则房企到位资金增速将继续放缓。

近期三盛宏业曝债务危机，可能只是资金收紧下的冰山一角。近两年房企破产案例不断涌现，今年前 10 个月全国破产房企已达 400 余家，行业调整中加快优胜劣汰也是行业迈向成熟的必经之路。



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