

2019年10月房地产开发与销售数据点评

——投资增速小幅下降，高周转下销售、新开工韧性较强

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

10月房地产销量维持正增长

10月全国房地产销售面积为1.41亿平方米，MOM-18.8%，YOY+1.94%，同比增速较9月下降1个百分点；销售金额为1.29万亿元，MOM-19.8%，YOY+9.71%，同比增速较9月上升0.3个百分点。10月房地产销售均价为9185.6元/平米，MOM-1.24%，YOY+7.62%，销售均价连续3个月环比下降。在开发商加大供应量甚至降价销售的情况下，目前整体销售增速仍然维持正增长。

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

开发投资增速小幅下降，土地购置面积增速稳健、新开工面积增速反弹

10月份房地产投资金额为1.16万亿元，MOM-13.6%，YOY+8.8%，增速较9月下降1.7个百分点，10月份房地产投资端表现稳健。累计来看，1-10月房地产投资金额为10.96万亿元，YOY+10.3%。

10月份土地购置面积为0.29亿平方米，MOM-8.9%，YOY+12.8%；当前土地溢价率处于低位，开发商适当补充土储，因而土地购置面积同比增速好转。1-10月累计土地购置面积为1.84亿平方米，YOY-16.3%，降幅较1-9月收窄3.9个百分点。

10月份全国房地产新开工面积为1.99亿平方米，MOM-3.1%，由于去年同期基数较低，叠加今年开发商加快周转的因素，10月新开工YOY+23.2%，同比增速较9月大幅提升16.5个百分点。1-10月累计新开工面积YOY+10%，增速较1-9月上升1.4个百分点，但由于今年土地购置面积降幅较大，新开工增速仍面临下行压力。

10月房地产开发企业到位资金1.46万亿元，YOY+6%，增速较9月回落4.8个百分点。其中国内贷款1599亿元，YOY-5.2%，同比增速今年以来首次出现负增长，表明银行贷款渠道仍旧受到严格控制；而来自定金和预付款的资金为5286亿元，YOY+12.9%，在银行和信托融资仍处于严控的状态下，开发商加快销售回款来保证现金流。

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

虽然在开发商加快周转的策略下，当前销售和新开工超预期，但是从到位资金看，开发商融资环境仍较为紧张，房地产市场整体仍处于严控的状态。在政策影响下，当前土地溢价率和房价涨幅均有所回落；为维持市场平稳运行，部分城市限购政策已有所放宽。我们认为后期房地产调控政策以维稳为主，虽然难以全域放松，但是部分房地产下行压力较大的城市的政策将边际改善。目前行业整体估值较低，建议把握行业估值修复的机会，推荐万科 A、保利地产等龙头个股。

表：房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元、

	10月	MOM	YOY	1-10月	YOY	1-10月增幅较1-9月变动
投资金额	11595	-13.59%	8.77%	109603	10.30%	下降 0.2 个百分点
新开工面积	1.99	-3.14%	23.23%	18.5634	10.00%	提高 1.4 个百分点
销售面积	1.41	-18.80%	1.94%	13.3251	0.10%	提高 0.2 个百分点
销售金额	12926	-19.80%	9.71%	124417	7.30%	提高 0.2 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。