

2019年12月房地产开发与销售数据点评

——销售承压、投资增速保持稳健

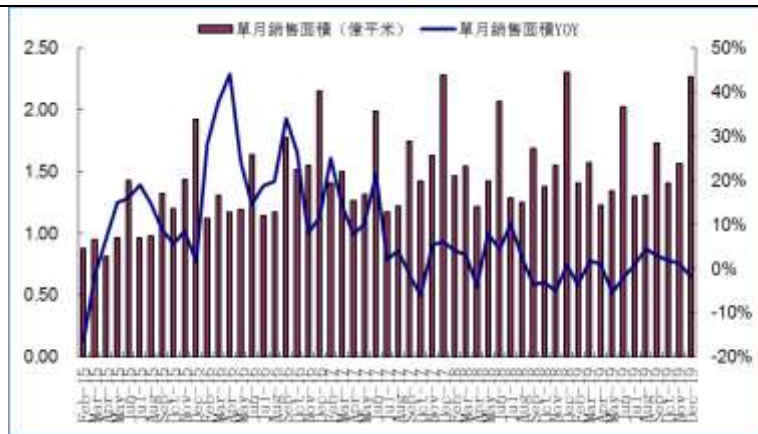
沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

12月房地产销售增速放缓

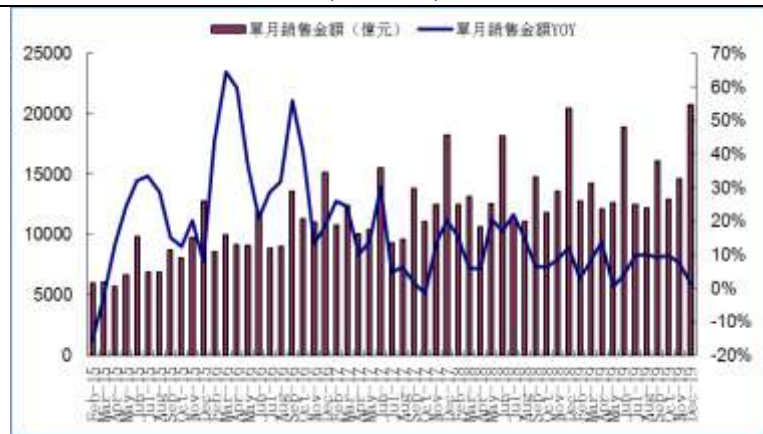
12月全国房地产销售面积为2.27亿平方米，MOM+44.7%，YOY-1.7%，在基期相对较高的情况下录得同比负增长；销售金额为2.07万亿元，MOM+42%，YOY+1.2%。12月房地产销售均价为9146.25元/平方米，MOM-1.86%，YOY+3%。1-12月房地产累计销售面积为17.1亿平方米，YOY-0.1%；销售金额为16万亿元，YOY+6.5%；房地产销售均价为9310.3元/平方米，YOY+6.56%。在“房住不炒”的政策导向下，全年房地产销售承压。

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

开发投资增速稳健，土地购置面积回升、新开工面积增速回落

12月份房地产投资金额为1.1万亿元，MOM-6.3%，YOY+7.35%，投资增速较11月小幅下降1.05个百分点。累计来看，1-12月房地产投资金额为13.2万亿元，YOY+9.9%。分区域看，西部地区增速较快，YOY+16.1%；东部、中部和东北地区同比增速分别为+7.7%、+9.6%和+8.2%。

12月份土地购置面积为0.41亿平方米，MOM+22.9%，YOY+7.5%。12月，随着年底各城市土地供应的集中增加，本月土地购置面积明显提升。1-12月累计土地购置面积为2.58亿平方米，同比衰退幅度最终收窄至-11.4%；9月份以来土地溢价率下降，土地购置情况有所好转。

12月份全国房地产新开工面积为2.2亿平方米，MOM+12.3%，YOY+7.4%，目前新开工增速仍旧稳健。1-12月累计新开工面积22.7亿平方米，YOY+8.5%，在房企加速周转的背景下，新开工数据全年表现较好，但是受到土储的制约，预计2020年新开工增速将继续回落。

12月房地产开发企业到位资金1.8万亿元，YOY+13.8%，增速较11月提升7.3个百分点。其中来自定金和预付款的资金为6877亿元，本月房企加大了回款力度，YOY+17.2%；12月房企自筹资金5647亿元，YOY+8.35%；国内贷款2216亿元，YOY+0.82%，贷款情况相较前2个月明显改善。

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“房住不炒”政策导向下，对房地产行业的调控仍在延续，但是在当前内部经济形势未见明显好转的情况下，预计2020年房地产市场整体增速难以出现明显下滑。在行业增速换挡过程中，尾部企业将加速出清，拥有核心都市圈土地资源和低成本融资能力的龙头企业有望受益于行业内部的进一步分化。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、

	12月	MOM	YOY	1-12月	YOY	1-12月增幅较1-11月变动
投资金额	10929	-6.29%	7.35%	132194	9.90%	下降0.3个百分点
新开工面积	2.20	12.27%	7.40%	22.7154	8.50%	下降0.1个百分点
销售面积	2.27	44.71%	-1.72%	17.1558	-0.10%	下降0.3个百分点
销售金额	20719	42.02%	1.24%	159725	6.50%	下降0.8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有意见或立场，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券。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。