

## 房产工程建设回暖，投资增速稳步扩张

12月房地产施工建设相当活跃，新开工稳步推进。住房销售表现良好；土地购置年末反弹。购房信贷利率微降，按揭贷款增长放缓。房价涨幅总体可控，局部地区管控趋严。房企融资更为多元化，全年房地产开发投资增长7%。

### 一、商品房销售持续改善，一线城市二手房价上涨压力不小

2020年，房地产销售面积累计同比增速为2.6%，较11月回升1.3个百分点。房企销售持续回暖，部分大型房企均已超出年度销售目标，现金流压力得以缓解。全年全国商品房销售额累计同比增长8.7%，为过去四年最快增速。

建筑业活动继续回升。12月建安工程进度进一步加快，施工同比增长居然达到28%，新开工增速小幅扩张，竣工情况略有回落，房产建设总体景气度上升，带动相关建筑建材商品需求改善。

房价方面，新建房价增长放缓，二手房价持稳。12月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长3.7%，较11月回落0.3个百分点，二手住宅价格指数同比增长2.1%，与前月持平。全国房价分化行情难改，新建房价涨幅基本可控，但二手房价未来仍有上行压力，尤其是一线城市二手房价涨幅最近数月持续扩大，同比增长为8.6%，预计相应地区涉房贷款在2021年调控空间相对较大。

## 二、房企拿地年末反弹，个人按揭贷款增长放缓

居民房贷扩张拐点已现。12月首套房贷平均利率较前月微降1bp至5.23%，二套房贷利率连续两个月走平。12月住户部门中长期信贷当月同比下降9%，贷款价值比LTV回落至0.34，个人按揭贷款同比增长3.7%，三项指标较11月均有显著回落，表明短周期内居民杠杆扩张阶段将告一段落。

房地产金融调控有所加强，坚持因城施策。中共中央、国务院等主要监管部门在中央经济工作会议前后继续强调要加强房地产金融调控，不把房地产作为短期刺激经济的手段，坚定不移落实房地产长效机制。南京市政府近期下发文件，要求进一步细化和规范商品房购房政策，对弄虚作假者将取消人才购房资格，收回房源等。成都市住建部则发文规范新房的退房和剩余房源的销售流程。

房企拓展多元化融资渠道。考虑到银行信贷借款门槛较高，房企为了优化财务指标，债券等直接融资方式近期受到更多青睐。12月房企内地信用债累计发行7131亿，同比增长23.6%，增速较11月增加1.9个百分点。12月房地产开发企业到位资金累计同比增长8.1%，贷款增长主要依靠自筹资金。房地产行业信用利差（余额加权）走阔至104bp，较11月末增加了15个基点，行业融资成本短期有进一步上升的趋势。

土地市场稍有反弹。12月土地购置面积累计同比下跌1.1%，降幅较前月收窄4.1个百分点；土地成交价款同比增

长 17.4%，但土地溢价率增速放缓，暗示全国新建房价上涨动能进一步趋弱。区域上，土地供应特征与该地区房价上涨压力相对匹配，一线城市土地供给同比上涨 120%，二线、三线城市土地供应同比下降 15%。

### 三、行业景气度走升，投资保持温和增长

综合来看，2020 年销售实现小幅正增长，投资温和走高，金融监管和政府调控加强，房价涨幅总体可控。预计下一个阶段，住房金融政策料逐步趋紧，房企将继续加快资产周转速度，进一步拓展多元化融资，优化自身资产负债结构。2021 年一季度，考虑到 2020 年基数较低的关系，房地产投资增速在一季度末可能达到 20%。新建商品房房价涨幅将控制在 4%以内，二手房价增长不超过 2.5%，房价增速总体可控。

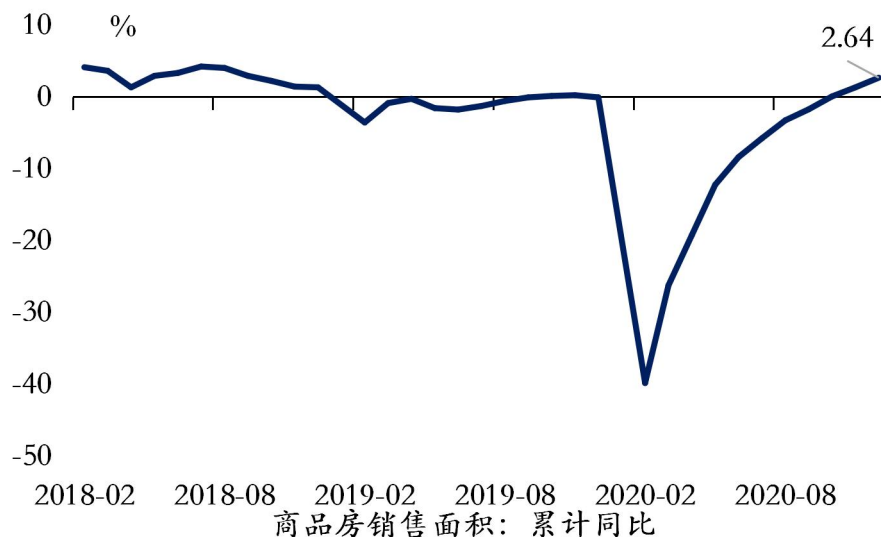


图 1 2020 年房地产销售增速创四年新高

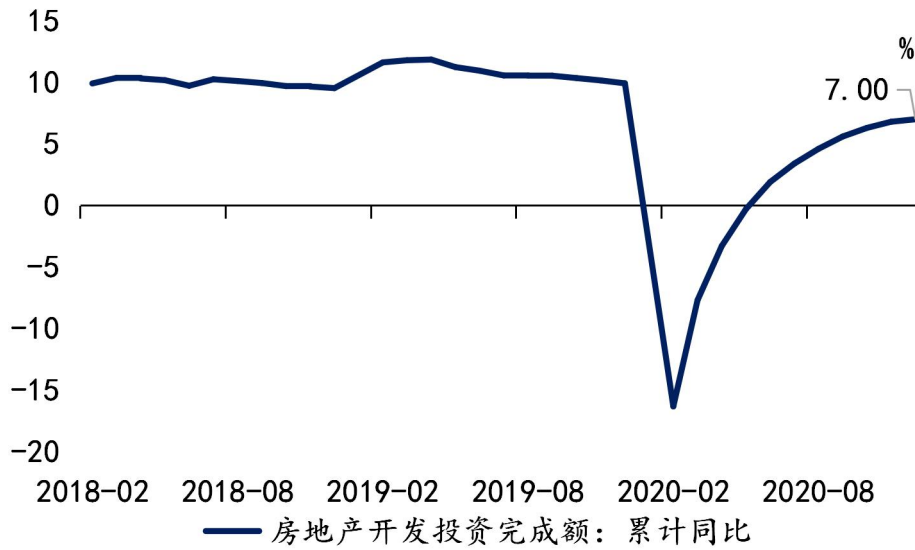


图2 房地产投资增速持续回升，行业景气度有所回暖

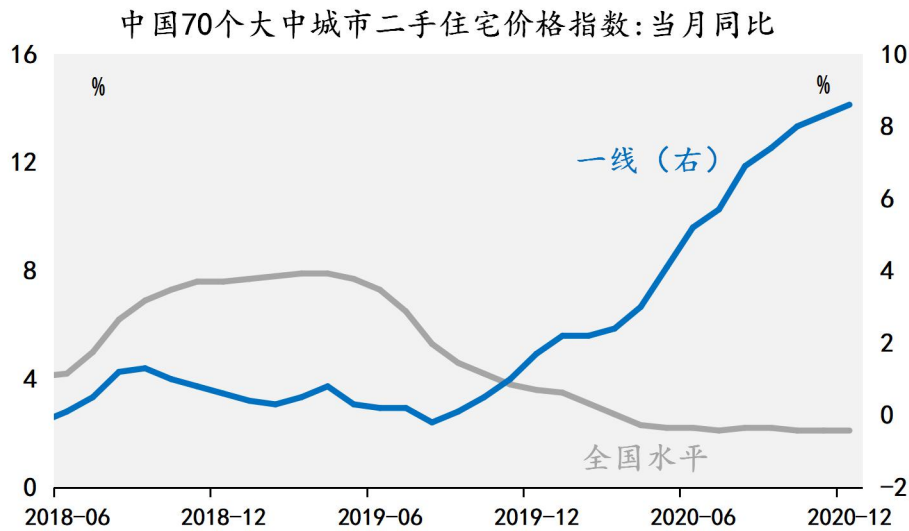


图3 全国二手房价持续分化，一线城市涨幅达8.6%

数据来源：国家统计局

马泓 植信投资研究院高级研究员