

楼市地市成交低迷

2021年8月房地产数据点评

2021年9月15日

点评机构：交通银行金融研究中心

点评人员：唐建伟（首席研究员）

联系方式：xiadan@bankcomm.com

夏丹（资深研究员）

观点摘要

- 部分地区房价下行压力增大。
- 楼市、地市成交总体低迷。
- 房地产投资单月接近零增长。
- 展望后市，今年楼市可能没有“金九”。

正文

9月15日，国家统计局分别发布8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况、1-8月份全国房地产开发投资和销售情况，本期数据呈现出以下三大特征。

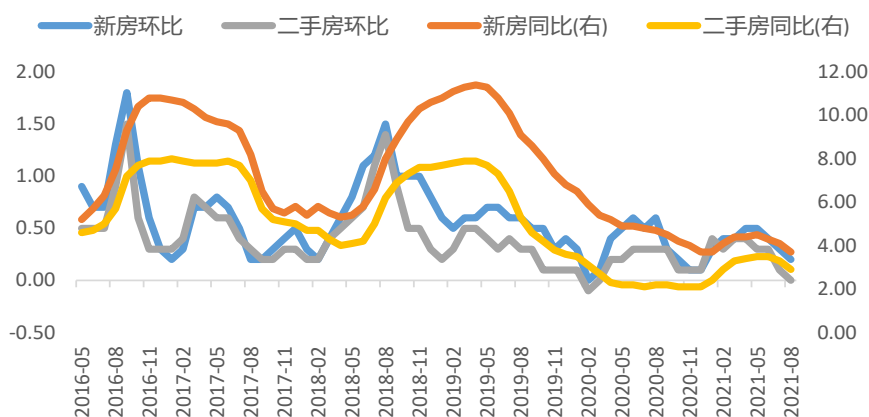
一是部分地区房价下行压力增大。

纵观8月各线城市房价变动情况，不论新房或二手房、环比或同比，都出现了涨幅回落或继续下降的情况。这是在多项严格调控政策的叠加作用之下，“稳房价”继续收获实效的表现。8月70个大中城市新房、二手房环比涨幅（0.2%、0%）均收窄0.1个百分点，同比涨幅（3.7%、2.9%）均较上月收窄0.4个百分点。

不过，楼市调控也面临一些新变化，部分“止涨”区域需要通过

“双向调控”稳住房价下行压力。8月二线城市二手房价环比转为持平，三线城市新房售价环比持平、二手房价连续第2个月环比下降0.1%。部分地区房价走势明显切换，需要调控政策相应适度切换，以警惕和平抑房地产市场过快下行风险。近期沈阳、昆明已出手控制楼盘定价跳水行为，长春出台新政促销售、去库存、助力房企纾解资金压力。

图 1：70 个大中城市住宅价格指数增速（%）



数据来源：国家统计局，交行金研中心

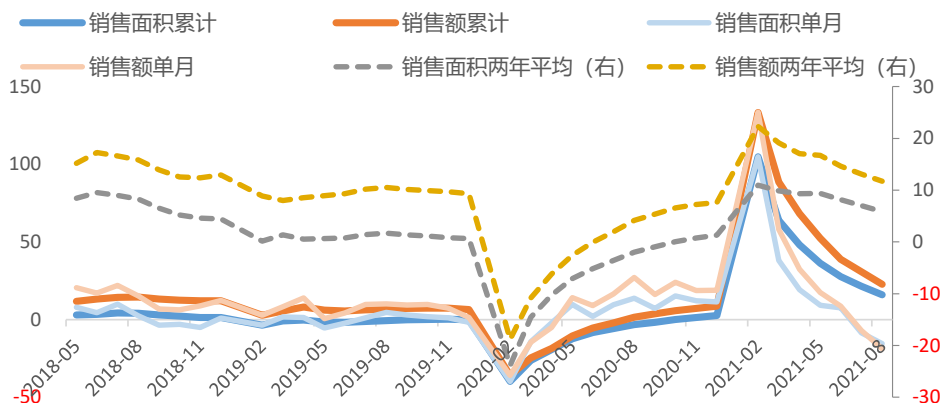
二是楼市、地市成交总体低迷。

房地产市场各项销售指标全面告负。这主要是受到各地调控持续从紧以及去年同期高基数的直接影响。8月单月商品房销售面积和销售额同比增速分别为-15.6%和-18.7%，降幅进一步扩大。30个大中城市中，一线、二线、三线城市单月商品房成交面积同比分别为-1.21%、-17.71%、-43.53%，为年内首次全线负增。

土地市场表现也相当冷清。今年以来，大多数月份土地出让情况均不及去年同期，8月亦是如此。由于8月10日自然资源局调整了集中供地政策，第二批次城市相应延迟了供地节奏，一二线城市总体供地数量较少。1-8月开发企业土地购置面积和土地成交价款同比增

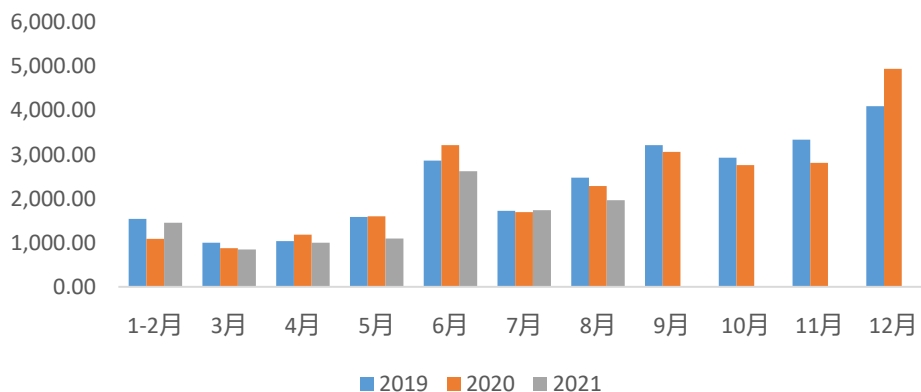
速分别为-10.2%和-6.2%。

图 2：商品房市场销售同比增速 (%)



数据来源：国家统计局，交行金研中心

图 3：单月房企土地购置面积（万平方米）



数据来源：国家统计局，交行金研中心

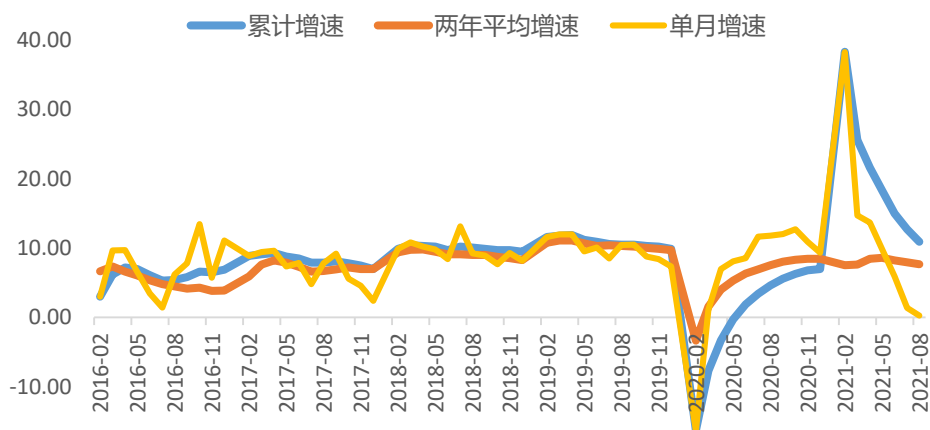
三是房地产投资单月接近零增长。

尽管累计数据显示，1-8 月房地产投资增速仍在两位数以上（10.9%），但 8 月单月开发投资情况不容乐观，接近零增长（0.27%）。一个很大的拖累因素来自于土地成交清淡。如前所述，今年大多月份土地出让情况不及去年同期，自 5 月份以来土地购置面积累计增速持续盘桓在-10%左右的负值区间。

开施工情况也不甚理想。8 月单月施工面积增量以及开工、竣工

面积均连续第 2 个月下降，其中单月新开工同比-16.8%；1-8 月累计施工面积增速下滑至 8.4%，开工面积跌幅继续扩大至-3.2%，竣工面积增速相对稳定在 26%。

图 4：单月房企土地购置面积（万平方米）



数据来源：国家统计局，交行金研中心

展望后市，今年楼市可能没有“金九银十”。

一是房地产市场销售成色可能“打折扣”。8月31日国新办举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会，表示将继续坚持“房住不炒”定位，建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制。楼市调控基调不变，前期严控政策累积效应还将持续发酵，房地产市场交易的传统“金九银十”成色或将明显褪色。不过，部分地区房价下行压力增大，个别头部房企面临信用事件，后续调控可能有针对性地予以局部分化或缓和。

二是第二批次供地高峰可能“打折扣”。9月第二批次集中供地重启，调整后的土拍规则以“摇号”“竞品质”“限溢价”为导向，有望带来土地成交价格的下行。但受融资监管趋严和盈利预期下降的挤压，房企拿地意愿和能力可能降低，或导致土拍热度降温。

三是房地产投资和销售可能转为经济增长的拖累项。去年以来房

地产开发投资是固定资产投资中表现最强的项目。按两年平均增速看，1-8月房地产投资增速达7.7%，而整体固定资产投资增速为4%，制造业和基建投资增速分别只有3.3%和0.9%。两年间支撑房地产投资的主要因素是地产火热销售及开发商积极拿地。但随着近期楼市调控政策持续加码，地产销售及开发商拿地的信心都在快速回落。预计今年下半年开始，房地产投资和销售将从经济增长的支撑项转为拖累项。

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。