

## 楼市仍处调整阶段 有待政策持续呵护

——2024年7月房地产行业运行情况报告

分析师 唐晓琳 闫骏

### 核心观点：

- 销售端：1-7月全国商品房销售面积、销售额同比降幅较前值略有收窄，但单月表现不佳，同比降幅再度扩大。价格方面，70城二手住宅价格和新房住宅价格环比保持下跌趋势，跌幅较前值无明显变化。整体来看，当前楼市仍处于调整阶段。
- 投资端：7月投资端下行压力不减，房地产开发投资完成额累计降幅有所扩大。开工方面，新开工、施工和竣工环比降幅略有收窄，但整体仍处下降区间，有待进一步修复；土地市场方面，7月成交土地面积季节性回落，但同比降幅较上月有所收窄，二线城市仍是土地市场成交主力，一线城市成交情况冷热不均，北京、上海热门地块竞争激烈，三线城市土地楼面均价环比再度下降。
- 高频数据显示，8月1-19日30大中城市日均商品房成交套数为2016套，同比下降18.2%，楼市下行压力仍然较大。8月15日，国家统计局新闻发言人刘爱华在国新办新闻发布会上表示，7月份我国部分房地产相关指标降幅继续收窄，但同时也要看到，多数房地产指标仍处于下降之中，房地产市场仍处于调整中。下一阶段还是要按照中央政治局会议精神，落实好促进房地产市场健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，加快构建房地产发展新模式。我们判断，虽然下半年出台强刺激措施的可能性很小，但考虑到当前房地产行业仍处调整阶段，后续在加大力度收购存量商品房用作保障性住房和引导居民住房贷款利率较大幅度下行等方面仍会持续出台有关政策，以引导房地产行业回归健康平稳发展。

### 报告正文：

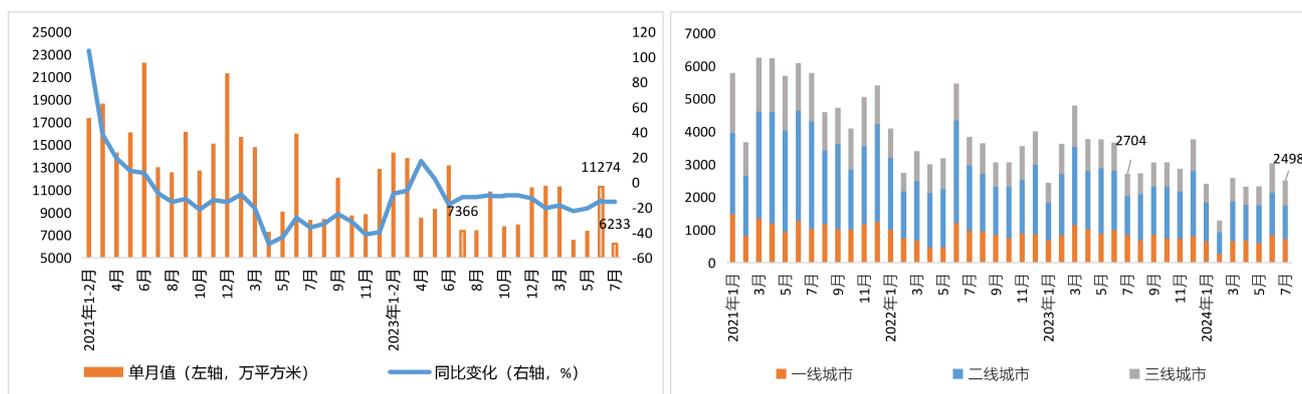
一、销售端：1-7月全国商品房销售面积、销售额同比降幅较前值略有收窄，但单月表现不佳，同比降幅再度扩大。价格方面，70城二手住宅价格和新房住宅价格环比保持下跌趋势，跌幅较前值无明显变化。整体来看，当前楼市仍处于调整阶段。

#### 1. 销售情况

7月销售面积降幅再度扩大，楼市仍处调整阶段。1-7月全国商品房销售面积、销售额分别为

54149.0 万平方米和 53330.0 亿元，同比分别下降 18.6%和 24.3%，较前值收窄 0.4 和 0.7 个百分点；其中 7 月销售面积和销售额分别为 6232.8 万平方米和 6196.7 亿元，同比降幅较 6 月分别扩大 0.9 和 4.2 个百分点至 15.4%和 18.5%，绝对水平创 2010 年以来单月新低。从 30 大中城市销售数据来看，7 月日均成交套数为 2498 套，同比下降 7.6%。整体来看，1-7 月销售面积和销售额累计值出现不同程度收窄，但单月销售数据仍在持续下滑，楼市仍面临较大下行压力。

图表 1-2：全国商品房销售面积（左图）和 30 大中城市商品房日均成交套数（右图，单位：套）

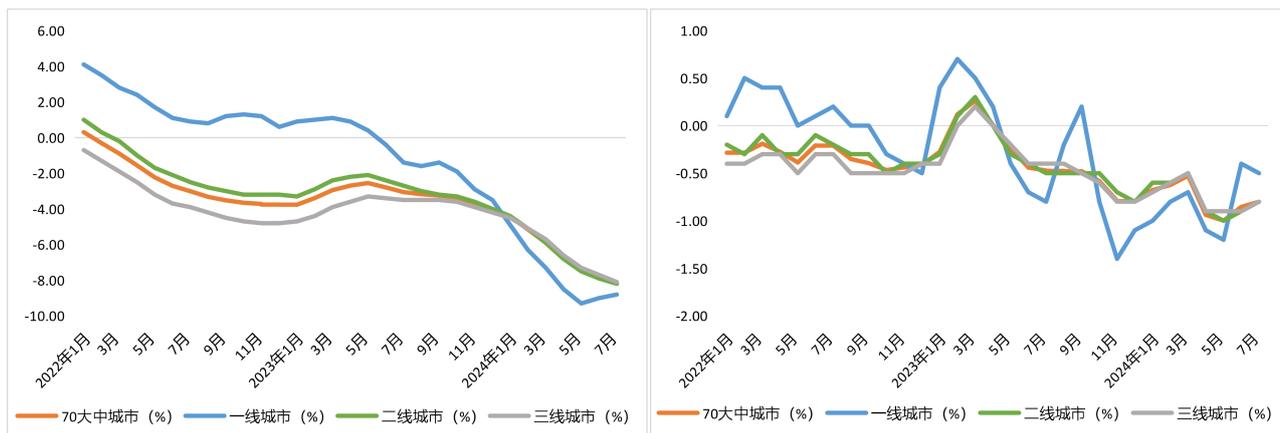


数据来源：Wind，东方金诚整理

## 2. 价格表现

7 月二手住宅价格延续下跌趋势，70 城中仅 1 座城市价格环比上涨。7 月 70 城二手住宅价格环比下跌 0.80%，跌幅较上月收窄 0.05 个百分点。具体看，一线城市已连续下跌 10 个月，环比跌幅较上月扩大 0.1 个百分点至 0.5%，其中上海环比上涨 0.1%，北京环比持平，广州和深圳环比下跌 0.9%和 1.2%；二三线城市环比跌幅均为 0.8%，已连续下跌 15 个月，环比跌幅较上月收窄 0.1 个百分点。同比方面，70 城二手住宅价格同比下跌 8.17%，跌幅较 6 月持续扩大 0.3 个百分点，已连续 30 个月同比下跌。

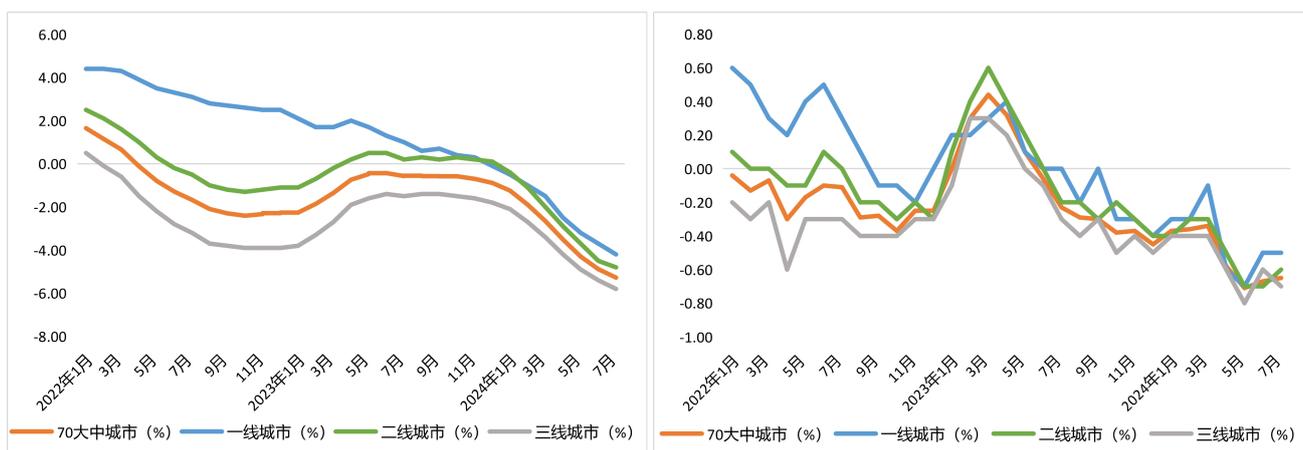
图表 3-4：70 大中城市二手住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）



数据来源：iFind，东方金诚整理

新建商品住宅价格与二手住宅价格走势趋同，70城中价格环比下跌城市较上月增加2城至66城。环比来看，7月70城新建商品住宅价格环比下跌0.65%，跌幅较上月收窄0.02个百分点。具体看，一线城市新房价格连续下跌10个月，7月环比跌幅与上月持平，为0.5%，其中北京、广州和深圳环比分别下跌0.5%、0.8%和0.9%，上海环比上涨0.2%，涨幅较前值缩小0.2个百分点；二线城市连续下跌13个月，跌幅较上月收窄0.1个百分点至0.6%；三线城市连续下跌14个月，7月环比下跌0.7%，跌幅较上月扩大0.1个百分点；同比方面，70城新建商品住宅价格较去年同期下跌5.28%，跌幅较上月持续扩大0.4个百分点，已连续28个月同比下跌。

图表 5-6：70 大中城市新建商品住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）



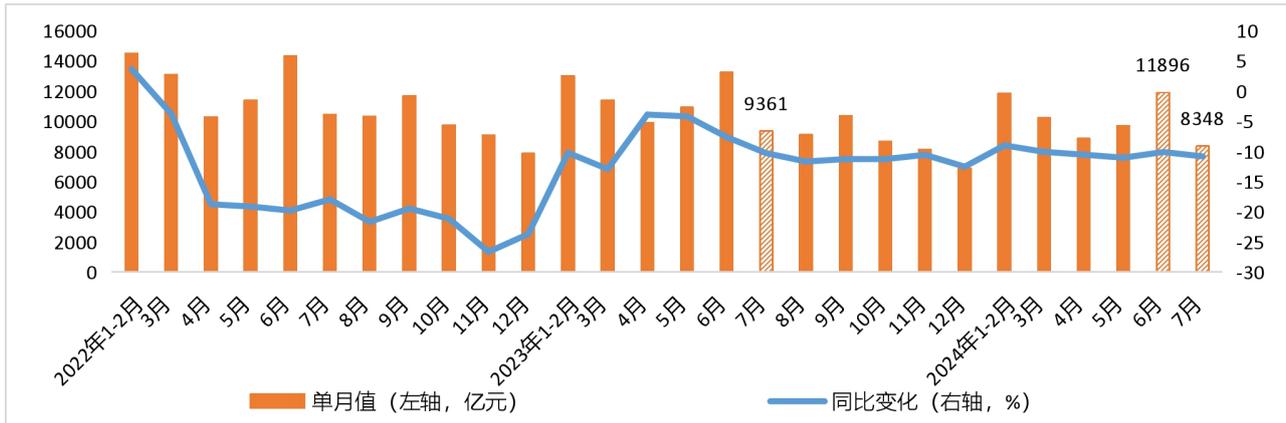
数据来源：iFind，东方金诚整理

二、投资端：7月投资端下行压力不减，房地产开发投资完成额累计降幅有所扩大。开工方面，新开工、施工和竣工环比降幅略有收窄，但整体仍处下降区间，有待进一步修复；土地市场方面，7月成交土地面积季节性回落，但同比降幅较上月有所收窄，二线城市仍是土地市场成交主力，一线城市成

交情况冷热不均，北京、上海热门地块竞争激烈，三线城市土地楼面均价环比再度下降。

投资端下行压力不减，房地产开发投资完成额累计降幅有所扩大。7月房地产开发投资完成额为8348.17亿元，降幅较上月扩大0.72个百分点至10.82%，带动1-7月累计降幅较前值扩大0.1个百分点至10.2%。

图表 7：全国房地产开发投资完成额及同比变化

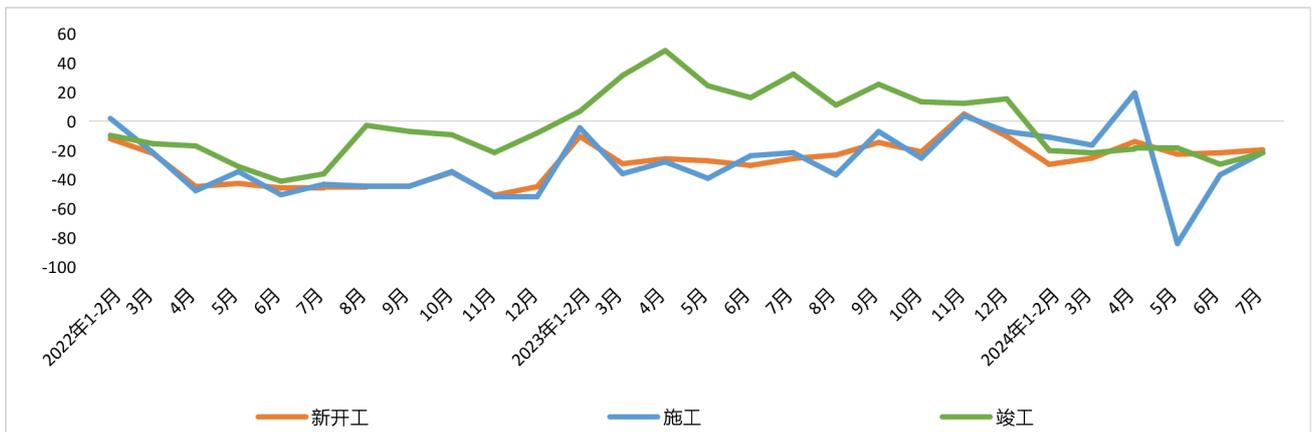


数据来源：Wind，东方金诚

### 1. 施工情况

新开工、施工和竣工数据环比均有所好转，但整体仍处下降区间，仍待进一步修复。具体看，7月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为5710.5万平方米、6468.2万平方米和3498.1万平方米，同比下降19.7%、21.7%和21.8%，降幅较上月分别收窄2.0、15.2和7.8个百分点，1-7月累计降幅分别为23.2%、12.1%和21.8%，前值分别为23.7%、12.0%和21.8%。

图表 8：全国房屋新开工、施工和竣工面积单月同比变化 (单位：%)



数据来源：iFind，东方金诚

## 2. 土地市场

**7月土地成交面积季节性回落，二线城市仍是成交主力。**7月100大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为1699.1万平方米，环比下降10%，主要系季节性回落，同比降幅较上月收窄约17个百分点至26.6%。其中，一二三线城市占比分别为5.2%、39.7%和55.1%；对应成交土地总价为975.4亿元，同比下降37.5%，降幅较上月收窄约17个百分点。其中，一二三线城市占比为26.4%、46.0%和27.6%；对应成交土地楼面均价为5741元/平方米，一二三线城市分别为29037元/平方米、6646元/平方米和2881元/平方米，其中一线城市和三线城市环比下跌12.9%和25.0%，二线城市环比上涨6.1%。

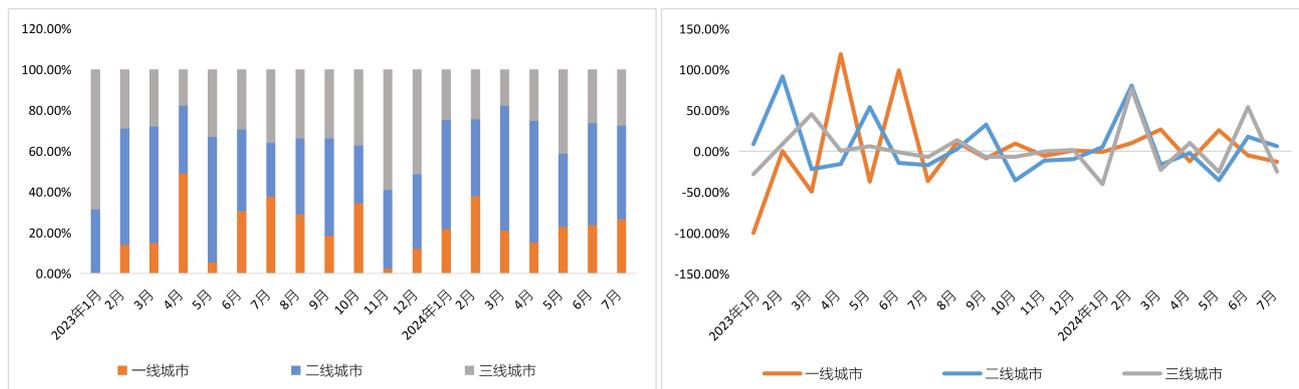
**一线城市土地市场冰火两重天，三线城市成交土地楼面均价环比再度下降。**具体看，一线城市共计成交9宗住宅类用地，其中北京5宗、上海4宗。公开资料显示，北京东城区地块以25%溢价率竞得，海淀区地块以3.5%溢价率竞得，其余三宗地块均以底价成交；上海杨浦区2宗地块分别以21.18%和17.12%的高溢价率成交，宝山区和奉贤区地块以底价成交。从两地成交情况来看，当前房企较为看中项目的地理区位，核心城市的热门地块引发房企之间的激烈竞争。相比之下，广州、深圳两地今年土地成交情况一直偏弱，广州今年以来共计成交5宗宅地，深圳仅成交1宗；二线城市成交土地面积环比下降30.4%，成交土地楼面价环比上涨6.1%，成交土地总价占比为46.0%，是土地市场的成交主力；三线城市成交面积较上月增长12.4%，但受成交土地楼面均价环比下降25.0%影响，成交土地总价环比下降15.7%。

图9-10：100大中城市住宅类用地土地成交情况（左图）；各能级城市成交土地规划建筑面积占比（右图，%）



数据来源：Wind，东方金诚

图表 11-12: 各能级城市土地成交总价占比 (左图, %) ; 成交楼面均价环比 (右图, %)



数据来源: Wind, 东方金诚

高频数据显示, 8月1-19日30大中城市日均商品房成交套数为2016套, 同比下降18.2%, 楼市下行压力仍然较大。8月15日, 国家统计局新闻发言人刘爱华在国新办新闻发布会上表示, 7月份我国部分房地产相关指标降幅继续收窄, 但同时也要看到, 多数房地产指标仍处于下降之中, 房地产市场仍处于调整中。下阶段还是要按照中央政治局会议精神, 落实好促进房地产市场健康发展的新政策, 坚持消化存量和优化增量相结合, 加快构建房地产发展新模式。我们判断, 虽然下半年出台强刺激措施的可能性很小, 但考虑到当前房地产行业仍处调整阶段, 后续在加大力度收购存量商品房用作保障性住房和引导居民住房贷款利率较大幅度下行等方面仍会持续出台有关政策, 以引导房地产行业回归健康平稳发展。

权利及免责声明:

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有, 东方金诚保留一切与此相关的权利, 任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以其他方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以任何方式使用本研究报告, 东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料, 其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方或/及发布方负责, 东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查, 但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论, 是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断, 遵循了客观、公正的原则, 未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息, 也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告, 但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。