

2019年4月房地产开发与销售数据点评

——市场表现稳健，政策压力不减

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

4月房产销售同比小幅增长

4月全国房地产销售面积为1.23亿平方米，YOY+1.3%，增速较上月下降0.5个百分点；1-4月全国房地产销售面积为4.21亿平米，YOY-0.3%。4月份全国房地产销售金额为1.2万亿元，YOY+13.9%，增速较上月提升5.6个百分点。1-4月房地产销售金额3.9万亿元，YOY+8.1%。4月房地产销售均价为9874元/平米，YOY+12.5%，MOM+9%，增幅较大。销售结构变化影响了销售均价；中指研究院数据显示，4月一线城市成交量YOY+35.4%，而三线代表城市成交量YOY-17.2%。1-4月房地产销售均价为9300.5元/平米，YOY+8.33%。

房贷利率的持续下降对房地产销售产生了重要的积极影响。根据融360数据，4月全国首套房贷款利率为5.48%，较前一个月继续下降8BP，同比下降8BP。但是，随着积压购房需求的释放，房贷利率下降对销售提振的边际效应或将减弱。在今年全国棚改计划套数较去年减半和“房住不炒”预期加强的情况下，后续房地产销售仍面临不小的压力。

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

开发投资继续较快增长，新开工面积增速保持稳定

4月份房地产投资金额为1.04万亿元，YOY+12%，1-4月房地产投资金额为3.4万亿元，YOY+11.9%，增速与1-3月基本持平。分地区看，东部和中部地区增速稳健，1-4月开发投资额分别为19043亿元和7177亿元，YOY分别为+10.8%和+8.7%，增速较1-3月分别提升了0.5和0.3个百分点。1-4月西部地区增速最快，开发投资额7083亿元，YOY+18.4%；东北地区投资额较小，1-4月投资915亿元，YOY+10.6%。

4月份土地购置面积为0.1亿平方米，YOY-35.5%，延续同比大幅回落的态势；1-4月土地购置面积0.36亿平米，YOY-33.8%。目前房企普遍执行降杠杆策略，拿地偏谨慎。

4月份全国房地产新开工面积为1.98亿平方米，YOY+13.1%，增速较上月小幅回落2.6个百分点，房企延续高周转策略。1-4月全国房地产新开工面积为5.86亿平米，YOY+13.1%。

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

在房贷利率下行和房企去杠杆策略的影响下，目前商品房销售和新开工数据表现较好；但我们同时也注意到，部分房价和地价出现过快上涨迹象的热点城市加码了房地产调控政策，说明“房住不炒”的政策导向没有放松，市场难以出现大幅回暖。我们预计前期积压的购房需求释放过后，房地产销售仍将面临压力。在这样的环境下，大企业基本面稳固，融资能力和操盘能力强，市场中度预计将进一步提升。我们推荐万科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、

	4 月	MOM	YOY	1-4 月	YOY	1-4 月增幅较 1-3 月变动
投资金额	10414	-11.09%	11.97%	34217	11.90%	提高 0.1 个百分点
新开工面积	1.98	-0.45%	15.50%	5.8552	13.10%	提高 1.2 个百分点
销售面积	1.23	-22.07%	1.26%	4.2085	-0.30%	提高 0.6 个百分点
销售金额	12102	-14.99%	13.90%	39141	8.10%	提高 2.5 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意见或立场，或会买入，沽出或提供销售或出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。

我们的产品



大数据平台

国内宏观经济数据库

国际经济合作数据库

行业分析数据库

条约法规平台

国际条约数据库

国外法规数据库

即时信息平台

新闻媒体即时分析

社交媒体即时分析

云报告平台

国内研究报告

国际研究报告

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_12429

