

“金三”成色足 楼市“小阳春”

2019年3月房地产数据点评

2019年4月17日

点评机构：交通银行金融研究中心

点评人员：夏丹（资深研究员）

联系方式：021-32169999-1066

xiadan@bankcomm.com

观点摘要

- 三月小阳春存在季节性因素和补涨效应，在政策环境边际改善下，供求双方入市意愿增强。
- 户籍改革提速将对部分二三线城市成交有促进作用，远期来看“城市群+都市圈”战略的经济效应将愈发凸显。
- 开发投资增幅扩大，与开施工节奏加快及房企资金改善下拿地积极性提升有关。

正文

房地产市场成交量价回暖。1-3月份，商品房销售面积29829万平方米，同比下降0.9%，降幅比1-2月份收窄2.7个百分点；商品房销售额27039亿元，增长5.6%，增速提高2.8个百分点。房价方面，3月70个大中城市新建商品住宅价格指数环比上月增加0.6%，同比去年上涨11.3%，增速较上期加快；二手住宅价格指数方面，环比和同比增速分别为0.5%和7.9%，增幅较上期也有提高。

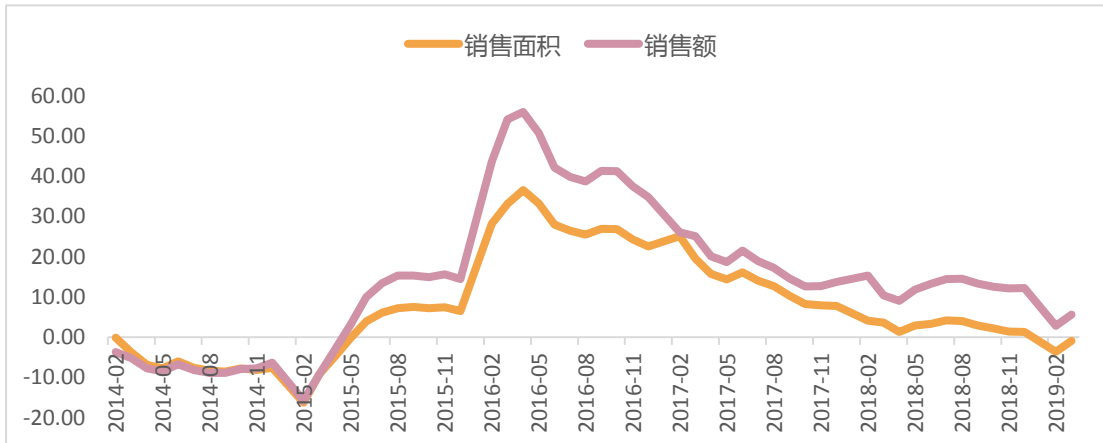
按城市类别来看，CREIS主要城市中一线城市成交面积环比上升

122.31%，同比上升 56.15%。其中北京成交量暴增，较上月升幅超 230%，为去年同期的近四倍。二线代表城市环同比分别增长 83.50%和 8.53%，三线代表城市环比上升 49.05%、同比下降 16.22%。

三月小阳春存在季节性因素，与年初信贷额度宽松、审批放款速度加快、购房者入市意愿增强有关。加之今年前两月整体成交不如去年同期，三月也具有一定的补涨效应。三月供给端也有所发力，新房推盘量和二手房挂牌量明显增多，为需求释放创造了条件。不少一二线城市住宅和公寓项目扎堆入市，CREIS 数据 10 个重点城市 3 月推盘同比翻番。接下来的二季度通常是推盘高峰期，开发商有望保持供货势头，房地产市场回暖趋势可能继续。

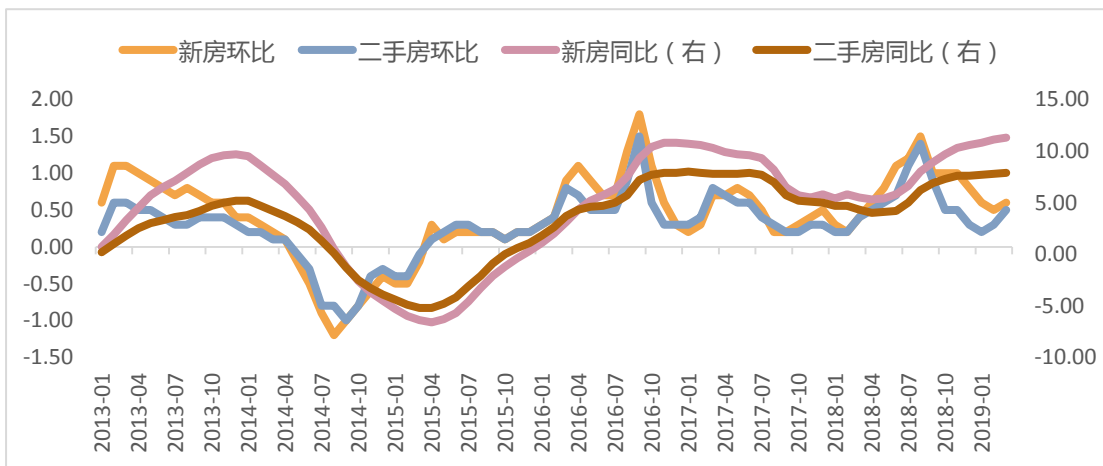
户籍改革力度加大将促进部分二三线城市成交释放。新型城镇化的核心在于人的城镇化，加大户籍改革力度是今年的重点任务。近期发改委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》，明确提出了 II 型大城市全面取消落户限制、I 型大城市放开放宽落户条件、超大特大城市大幅增加落户规模的要求。这意味着在一定程度上放松或打破了这些城市的限购门槛，对于二线及部分三线城市的成交有提振促进作用。一线城市调控总体仍然偏紧，但在“四限”持续时间较长及边际环境缓和之下，楼市成交活跃度也将有所提升。目前杭州、西安等地已再度放宽了人才引进落户条件，这将是自去年之后的新一轮“抢人大战”。从远期来看，“城市群+都市圈”战略的经济效应将愈发凸显，核心区域依然具备新增住房需求基础。

图 1：商品房市场成交增速 (%)



数据来源：国家统计局

图 2：70 个大中城市房价指数涨跌幅 (%)



数据来源：国家统计局

施工提速土地回温，开发投资增幅扩大。1-3 月份全国房地产开发投资 23803 亿元，同比增长 11.8%，增速比 1-2 月份提高 0.2 个百分点。3 月开发企业房屋新开工和施工节奏加快，开施工面积均在提速中；同时土地市场有所回温，部分城市优质土地推出量增多。1-3 月份房地产开发企业土地购置面积 2543 万平方米，同比下降 33.1%，降幅收窄 1 个百分点；土地成交价款 1194 亿元，下降 27.0%，降幅扩大 13.9 个百分点。细分来看，一线城市推出土地较上月提高，二

线和三线城市土地交易环比回温。一季度 300 个城市总体土地供需两端同比略降，仅一线城市双升，推出土地面积同比增长 37%、成交土地面积增长 17%，出让金同比基本持平，北京收金逾 589 亿领跑。

表 1：全国 300 个城市土地市场交易情况

	城市类别	推出土地面积	成交土地面积
3 月环比	一线	19%	-56%
	二线	-7%	25%
	三线	-27%	15%
3 月同比	一线	-14%	-46%
	二线	-22%	-10%
	三线	-40%	-44%
一季度同比	一线	37%	17%
	二线	-0.5%	-4%
	三线	-12%	-22%

数据来源：CREIS 数据

土地成交的好转，也与开发企业资金情况改善、拿地积极性提升有关。1-3 月份房地产开发企业到位资金 38948 亿元，同比增长 5.9%，增速比 1-2 月份提高 3.8 个百分点。其中国内贷款和自筹资金增速均“转正”，定金及预收款和个人按揭贷款增长明显加快。

图 3：房地产开发企业各项资金来源增速



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_12920



云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>