

四季度销售数据或有改善

2019年9月房地产数据点评

2019年10月21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

- 住宅价格整体稳定，销售同比小幅反弹
- 到位资金增速提高，外部融资依然偏紧
- 开发投资增速持平，施工较高给予韧劲

正文

1、住宅价格整体稳定，销售同比小幅反弹

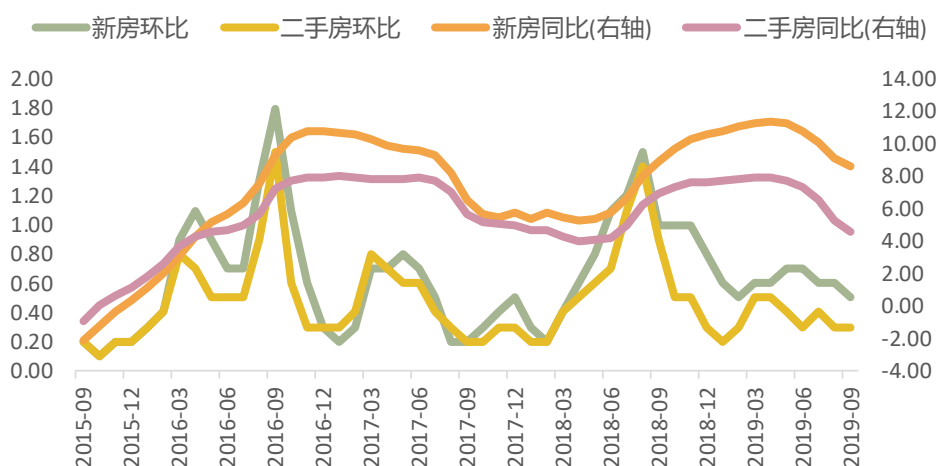
房地产融资收紧对行业供需双方形成制约，房企以价换量的现象增多，市场观望情绪增强，住宅价格整体稳定，增速总体持平或下降。9月70个大中城市中，新建商品住房价格环比增速为0.5%，较上月回落0.1个百分点；二手房环比增速0.3%，与上月持平，今年以来增速较稳；新房价格同比和二手房价格同比增速分别为8.6%和4.6%，均连续第五个月涨幅收窄。

第三季度销售数据连续小幅反弹，与基数走低直接相关。四季度房企在融资紧张的环境下可能促销冲刺业绩，销售面积同比可能转正，销售额增速有所回升。然而，是否形成实质性趋势反转还有待进一步观察。1-9月份，商品房销售面积119179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1-8月份收窄0.5个百分点。商品房销售额111491亿元，增

长 7.1%，增速加快 0.4 个百分点。

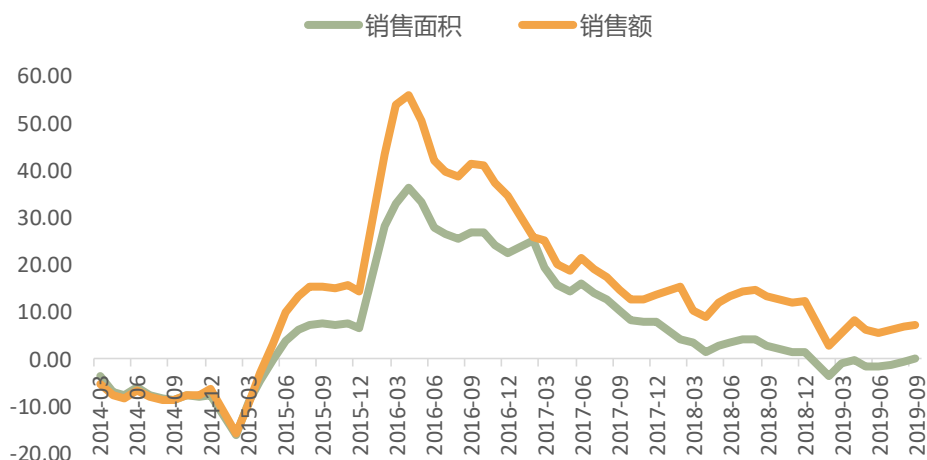
分城市类型来看，一线城市房地产市场降温明显，三季度以来单月成交量逐月减少，二、三线代表城市成交变化则相对平稳。1-9 月份 30 个大中城市中，一线城市商品房成交面积同比增长 14.4%，较 1-8 月份明显放慢；二、三线代表城市分别增长 0.4% 和 10.9%，均略有提升。

图 1: 70 个大中城市住宅价格指数变化 (%)



数据来源：国家统计局

图 2: 全国商品房成交增速 (%)



数据来源：国家统计局

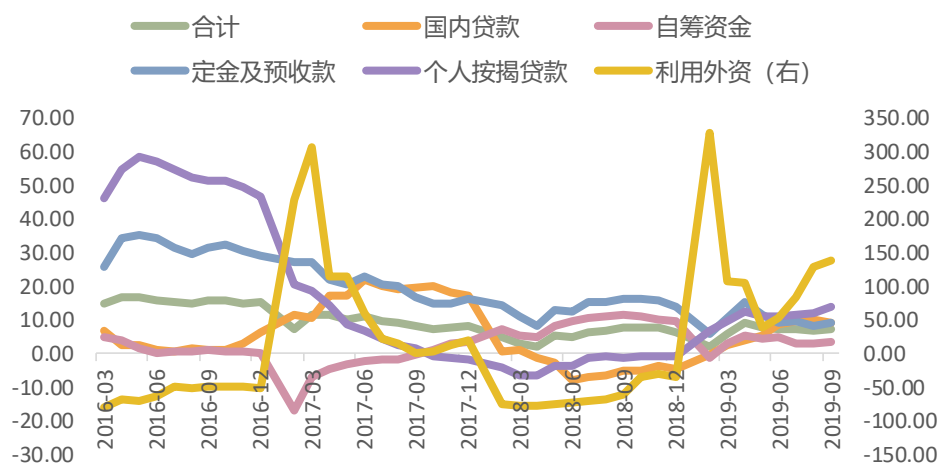
2、到位资金增速提高，外部融资渠道依然偏紧

1-9 月份，房地产开发企业到位资金 130571 亿元，同比增长 7.1%，增速比 1-8 月份加快 0.5 个百分点。其中，国内贷款 19689 亿元，增长 9.1%；利用外资 104 亿元，增长 1.4 倍；自筹资金 42024 亿元，增长 3.5%；定金及预收款 43877 亿元，增长 9.0%；个人按揭贷款 19900 亿元，增长 13.6%。9 月，房企境内债券发行金额约 449 亿元，规模较上月及去年同期均缩小超过 200 亿元；房地产信托发行金额约 641 亿元，规模连续三个月缩小。

房企到位资金增速加快，主要是销售数据反弹带动相关的定金及预收款、个人按揭贷款增速好转。国内贷款同比增速下滑，自筹资金增速有所提升，房企境内债和信托发行金额同环比均出现下降，反映外部融资渠道依然偏紧。四季度销售增速回升可能带动回款数据小幅改善，但成交能否趋势性反转尚待确认，房企融资环境也并没有放松迹象，国内贷款在整治严查下增长受限，后续房企债券和信托融资规模可能继续缩水。

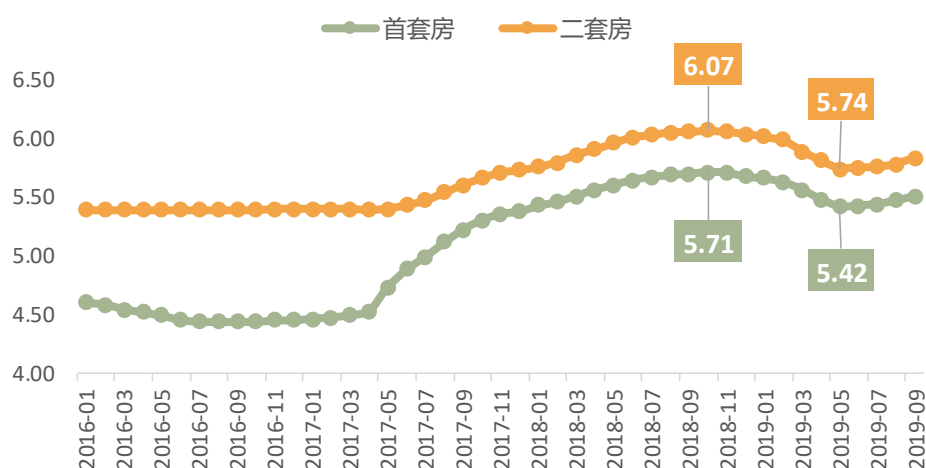
LPR 新政实施对房贷利率水平的直接影响不大，房贷利率基本保持与之前持平的水准，稳中微涨，各地区根据实际情况平稳过渡。更大的影响来自于房贷利率原本的变化轨迹，主流房贷利率水平仍处于上行通道之中。9 月全国首套房和二套房平均贷款利率分别为 5.51% 和 5.83%，均较上月提高。

图 3：房地产开发资金来源增速（%）



数据来源：国家统计局

图 4：全国平均房贷利率走势（%）



数据来源：融 360

3、房地产投资稳增，高施工给予韧劲

2019 年 1-9 月份，全国房地产开发投资 98008 亿元，同比增长 10.5%，增速与 1-8 月份持平，依然保持较强的韧劲。

开发投资中占比较大的建安投资增速持续改善，仍给予开发投资强劲支撑。目前房屋施工面积增速略有回落，依然处于项目施工高峰

期。融资受限带来现金流压力没有解除，使新开工强度的回调不会太迅速。前期持续加快的开施工也带来竣工数据的加速修复，新开工和竣工增速剪刀差收窄。1-9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 834201 万平方米，同比增长 8.7%，增速比 1-8 月份回落 0.1 个百分点；房屋新开工面积 165707 万平方米，增长 8.6%，增速回落 0.3 个百分点；房屋竣工面积 46748 万平方米，下降 8.6%，降幅收窄 1.4 个百分点。

其他投资中的土地投资增速下降变慢，当期土地购置降幅缩窄，土地溢价率走低。房企在一线城市拿地有所恢复，在二、三线城市偏谨慎，土地购置的下行可能还要继续。1-9 月份，房地产开发企业土地购置面积 15454 万平方米，同比下降 20.2%，降幅比 1-8 月份收窄 5.4 个百分点；土地成交价款 8186 亿元，下降 18.2%，降幅收窄 3.8 个百分点。

图 5：开发企业房屋施工增速（%）



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_9480

