



唐建伟：楼市传统“金九银十”遇冷



文/新浪财经意见领袖专栏作家 唐建伟 夏丹



下半年以来，房地产市场转入清淡，开发投资单月增速首次告负，传统“金九”遇冷。近期央行表态趋于缓和，房地产信贷可能边际改善，但可能不改楼市传统“银十”不再。

一、单月开发投资增速转负。

9月单月房地产开发投资增速跌破零值，下降至-3.5%。上一次出现单月投资负增是在疫情冲击下的2020年2月，再上一次则要追溯到房地产“去库存”的2015年。1-9月份，全国开发投资112568亿元，同比增长8.8%；比2019年1-9月份增长14.9%，两年平均增长7.2%，为一年以来最低水平。

开发投资负增原因主要有三个：一是房地产销售在严厉密集调控下快

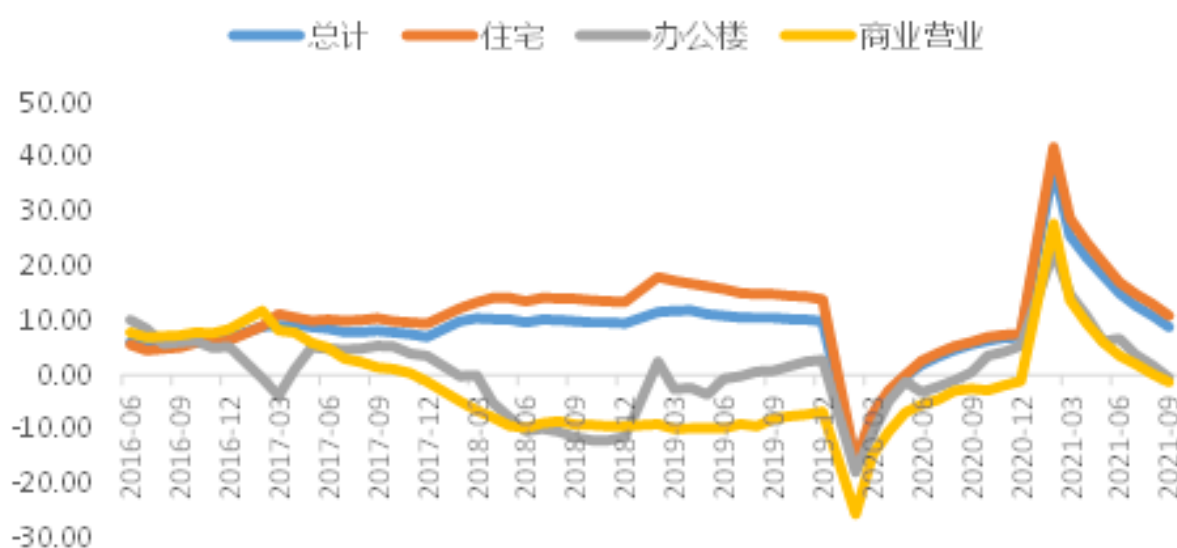
速走弱，降低了房企对未来房地产市场的预期，以及进一步扩大开发的意愿；二是房企融资“三道红线”、房贷集中度“两个占比”从严执行，制约了房企扩张负债进而扩张投资的能力；三是部分头部房企负面事件影响，出于对信用风险的考量，更多房企拿地、开工等开发投资决策趋于谨慎。

1-9 月份，房地产开发企业房屋施工、新开工、竣工面积同比增速继续回落，分别为 7.9%、-4.5%、23.4%；第二轮集中供地流拍率大幅上升，土地购置面积同比下降 8.5%。

相比住宅，办公楼和商业营业用房开发投资的收缩则更加明显。商办物业供给的弹性较大，对于实体经济与房地产行业周期的变化更为敏感。

1-9 月，办公楼和商业营业用房累计同比增速分别回落至-0.5%和-1.3%，是今年以来的首次负增。

房地产开发投资增速 (%)

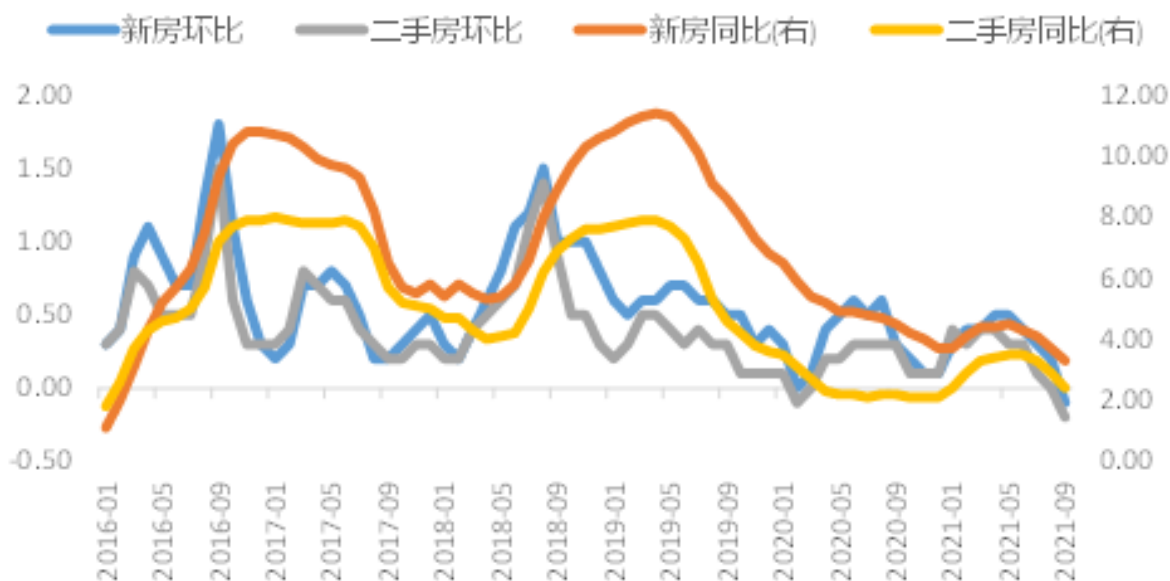


二、房地产市场成交清淡。

下半年以来，房地产市场转入清淡，三季度各月份商品房销售面积和销售额单月同比均为负增。今年前三季度，全国商品房累计销售面积130332万平方米，同比增长11.3%，两年平均增长4.6%；累计销售额134795亿元，增长16.6%，两年平均增长10.0%。房价增速也在加速回落。9月70个大中城市新房和二手房价环比转为下跌，增速分别为-0.1%和-0.2%。除去疫情冲击的去年2月份，已有6年未出现类似情形。

交易低迷和房价回落的主因，一方面是调控持续从紧，观望氛围浓厚，居民入市的动力不足；另一方面是按揭贷款额度紧张，削弱了居民购房的能力。随着10月基数走高，后续成交增速料将继续下滑。然而后续商品房供应可能面临库存储备不足的问题：一是从源头上，今年集中供地推迟，压慢了正常的供给节奏；二是房企土地购置面积持续低于新开工面积增速，新开工面积又持续低于施工和竣工面积增速，或造成新增可售项目接续不足。

70个大中城市住宅价格指数增速 (%)



三、资金环境总体偏紧。

房地产开发企业资金面延续此前趋势，总体呈现偏紧的状态。1-9 月份到位资金 151486 亿元，同比增长 11.1%；比 2019 年 1-9 月份增长 16.0%，两年平均增长 7.7%。其中，国内贷款 18770 亿元，下降 8.4%；利用外资 59 亿元，下降 36.9%；自筹资金 47212 亿元，增长 6.1%；定金及预收款 56689 亿元，增长 25.6%；个人按揭贷款 24124 亿元，增长 10.7%。

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_28270

