



# 中银研究：上半年我国房地 产市场运行回顾与下半 年展望





今年以来在“房住不炒”定位下，我国房地产调控政策不断完善，房地产市场也出现一些新变化，房地产市场过快上涨势头得到控制，商品房销售增速回落。但房地产开发投资增长仍有韧性，一线城市房价涨幅仍然较快，“两集中”政策影响土地供应节奏，成交土地溢价率仍较高。房地产市场韧性来自部分地区旺盛的购房需求，房地产市场销售高增长带动销售回款增加，也成为房地产开发投资较快增长的重要支撑。下半年，房地产市场需求受调控政策影响，商品房销售面积增速将继续回落；房地产开发投资动力减弱，增速将小幅放缓；房价涨幅将趋于稳定。房地产市场健康发展关系社会民生和经济长期可持续发展，未来要坚持“房住不炒”原则，在尊重市场规律、完善相关制度建设的基础上，做好稳定地价、房价和预期。

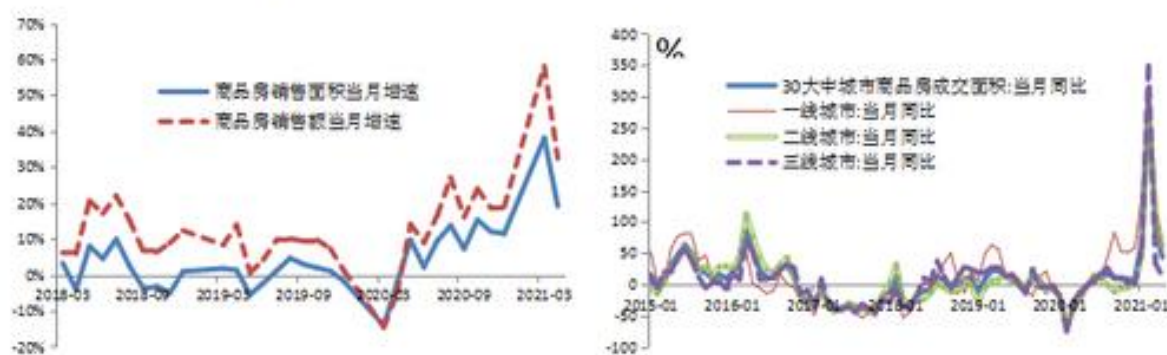
## 一、今年以来房地产市场运行新变化

## （一）商品房销售增速呈现回落趋势

去年下半年以来，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严。商品房销售总体呈现增速放缓趋势。今年前5个月，商品房销售面积、销售额增速逐月回落，两年平均增速分别为9.3%、16.7%，分别较一季度放缓0.6、2.4个百分点；5月当月商品房销售面积、销售额的增速分别为9.2%、17.5%。

从30个大中城市商品房销售看总体呈现回落趋势。其中，一线城市销售涨幅较快，自2020年7月商品房成交面积保持两位数增长，今年以来开始高位回落，5月当月两年平均增速降至为-1%。二线城市商品房成交有所加快，3月以来两年平均增速保持两位数，5月当月两年平均增速为13.5%。三线城市商品房成交涨幅相对较慢，1月当月两年平均增速为10.6%，此后增速回落，5月份两年平均增速为-0.8%。

图1：商品房销售面积和销售额增速 图2：30个大中城市商品房成交面积当月同比



资料来源：Wind，中国银行研究院

## （二）房地产开发投资增长仍有韧性

虽然房企融资、房地产贷款等政策收紧，但房地产投资增速仍有所加快，表现出较强韧性。今年前 5 个月，房地产投资两年平均增速为 8.6%，增速较一季度上升 0.9 个百分点。不同区域房地产投资两年平均增速均有所加快，其中西部地区增速最高，前 5 个月两年平均增速为 10.9%，较一季度加快 0.7 个百分点。一线城市中，北京、上海房地产投资两年平均增速加快，前 5 个月分别为 11.5%、8.9%，分别较 1-4 月份上升 0.1、1.1 个百分点。广州、深圳房地产投资两年平均增速有所回落，分别为 9.1%、7.4%，分别较上月下降 2.2、2.9 个百分点。

图 3：不同区域房地产开发投资增速（%）



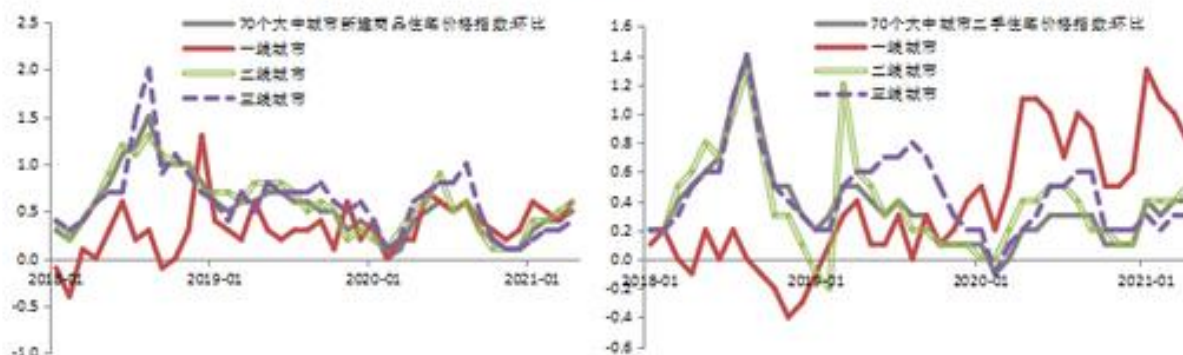
资料来源：Wind，中国银行研究院

### （三）一线城市房价涨幅仍然较快

从 70 个大中城市房价看，新建商品住宅价格环比涨幅仍在扩大，今年 5 月环比上涨 0.5%，涨幅较 3 月扩大 0.1 个百分点，其中一、二线城市环比涨幅较大，5 月份分别为 0.7%、0.6%。二手住宅价格涨幅有所趋稳，5 月份涨幅较上月小幅回落 0.1 个百分点，这主要是由于一线城市二手住宅

价格涨幅高位回落，5月份环比上涨0.6%，较上月降低0.2个百分点。但一线城市二手住宅价格涨幅仍保持相对高位，高于二、三线城市二手房价涨幅。

图4：70个大中城市新建住房价格环比 图5：70个大中城市二手住房价格环比



资料来源：Wind，中国银行研究院

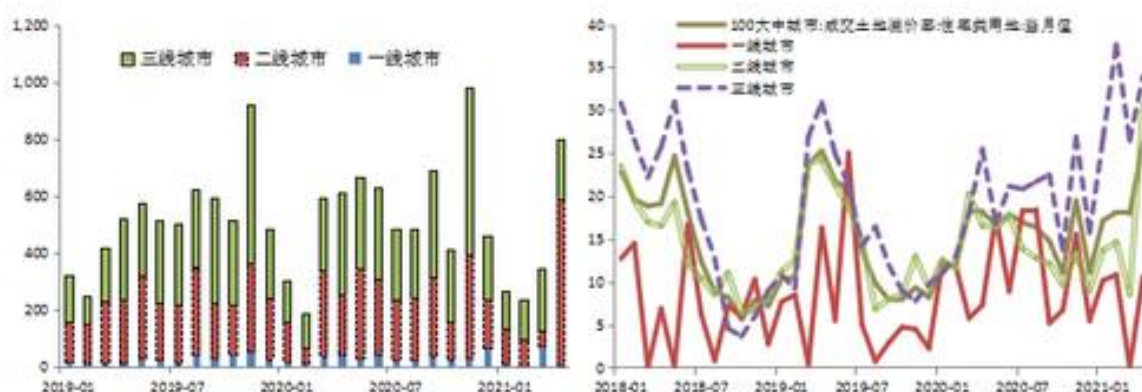
#### (四) “两集中”政策影响土地供应节奏，成交土地溢价率仍较高

今年以来 22 个重点城市开始实施住宅用地“两集中”政策，大部分城市的首次集中出让时间在 4 月和 5 月，这也使得今年一季度土地市场供给规模下降。一季度 100 个大中城市供应土地数量和面积分别为 842 宗、4094 万平方米，分别同比降低 22.5%、31.8%。其中，一线城市在需求回升、房价上涨压力较大的背景下住宅用地供应有所增加，主要是北京、广州在 3 月份分别增加了 30、46 宗土地供应，土地占地面积分别同比增长 155%、311%。二、三线城市住宅类用地供应均有所下降，一季度供地占地面积分别同比降低 51.4%、20%。随着集中供地的推出，4 月份土地供应有所增加，100 个大中城市供地数量、面积分别为 802 宗、4460 万平方米，分别同比增长 31.7%、37.8%。这主要是由于二线城市供地增加带

动的，4月份其供地数量、面积分别增长179%、190%，而一、三线城市住宅类土地供应面积分别下降96%、44%。

从成交土地楼面均价和溢价率看，土地价格总体较高，今年以来100个大中城市住宅类用地楼面成交均价同比涨幅均在两位数以上，溢价率平均为19.8%，高于上年同期平均水平。从不同类型城市看，三线城市土地供应总体降低，其楼面均价同比涨幅和溢价率最高。一线城市土地溢价率最低。

图6：100个大中城市住宅土地供应量（宗） 图7：100个大中城市住宅用地溢价率（%）



资料来源：Wind，中国银行研究院

## 二、房地产市场升温的主要原因

虽然我国坚持“房住不炒”总基调，房企融资“三道红线”、房地产贷款集中度管理制度出台，但我国房地产市场价格涨幅仍然较快，房地产开发投资增速韧性仍然较强。主要有两方面原因。

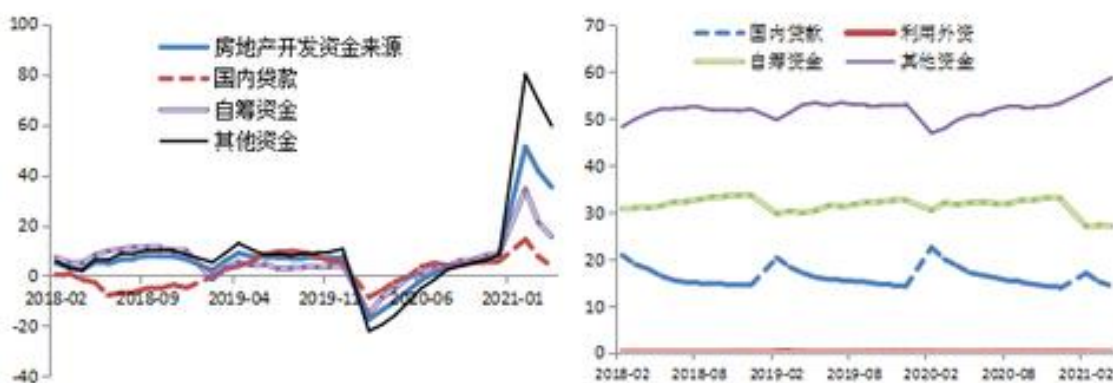
一是部分地区购房需求仍然旺盛。虽然从人口结构、人均住房面积看

我国房地产市场发展接近拐点，但不同地区人口结构、城镇化水平差别较大，房地产市场发展存在分化。产业发展较好、人口流入较多的地区房地产市场需求较为旺盛。比如，广州市 2020 年常住人口、户籍人口分别较上年净增加 50 万、31 万人，其中大多是高学历、高素质、高品位的年轻人，人口流入带动房地产市场需求增加，特别是随着疫后市场恢复、流动性总体充裕的背景下，房地产市场需求逐步释放。今年在政策调控下广州市的商品住宅成交面积增速环比放缓，5 月份成交面积为 113.7 万平方米，低于 1 月 150 万平方米的高点，但比 2019 年同期高 49.6%。与此同时，广州市新建商品住宅价格指数环比涨幅仍在扩大，5 月为 1.5%，涨幅较上月扩大 0.4 个百分点。此外，考虑到城镇化推进、农民工回流等因素影响，一些重点、热点的二、三线城市住房需求仍有支撑。家庭规模趋于小型化，也会带来住房需求的扩张。七普数据显示平均每个家庭户的人口为 2.62 人，较 2010 年六普的 3.1 人减少 0.48 人。

二是销售回款成为房地产开发投资的重要来源。从资金来源看，房地产开发投资的资金来源仍保持了较快增长，今年前 5 个月两年平均增速为 10.4%，高于 2019 年增长水平（7.6%）。其主要的推动因素就是定金及预收款、个人按揭贷款等其他资金，今年 5 个月其两年平均增速为 15.8%，远高于其他类型的资金来源增速（国内贷款、自筹资金两年平均增速分别为 0.5%、5.8%）。同时，随着对房地产贷款和房企融资的监管趋严，定金及预收款等其他资金来源占比上升，今年前 5 个月为 58.7%，占比较 2020 年同期提高了 8 个百分点；国内贷款占比为 13.4%，较 2020 年同期降低

了 3.7 个百分点。在其他资金中，定金及预收款的占比提高到今年 5 月的 66.4%，占比较 2020 年同期提高了 5.2 个百分点，而受政策因素影响，个人按揭贷款占比同比降低 3.9 个百分点至 28%。这意味着房地产市场销售高增长带动销售回款增加，成为房地产开发投资较快增长的重要支撑。在“三道红线”限制下，2021 年以来房地产企业为保障现金流，通过降价促销等形式提高去化率、促进销售回款。比如，年初春节期间北京万科推出 300 套特价房，恒大实施 75 折促销；今年前 4 个月前 50 房企销售已平均完成年度销售额目标的 30%。

图 8：房地产开发资金来源同比增速（%） 图 9：房地产开发资金来源结构（%）



资料来源：Wind，中国银行研究院

一 行业在房地产市场中扮演角色

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\\_33593](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33593)

