

研究报告

2020 年第 30 期

2020.08.13

执笔：邱牧远

邮箱：

muyuan.qiu@icbc.com.cn

房地产市场回暖，调控政策或将收紧

——2020 年 7 月房地产市场走势点评

摘要：

- 2020 年 7 月，我国房地产市场持续回暖。
- 在供给端，土地交易持续升温，房地产投资增速持续提高。在需求端，房屋销售与房屋价格总体温和上涨，区域走势出现分化。
- 房地产企业融资规模有所上升，经营分化加剧。
- 房地产政策方面，中央再次强调“房住不炒、因城施策”的总体调控思路。下半年房地产市场将总体保持平稳。

重要声明：本报告中的原始数据来源于官方统计机构和市场研究机构已公开的资料，但不保证所载信息的准确性和完整性。本报告不代表研究人员所在机构的观点和意见，不构成对阅读者的任何投资建议。本报告（含标识和宣传语）的版权为中国工商银行城市金融研究所所有，仅供内部参阅，未经作者书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、上网、引用或向其他人分发。

一、供给端：土地市场升温，房地产投资持续增长

房地产投资持续增长。1至6月，全国房地产累计投资6.27万亿，累计同比增速达1.9%。年内累计增速首次由负转正，“V形”反弹态势明显。分项目看，不同类型投资出现分化。住宅类投资迅速增长，6月累计投资额达4.64万亿，累计同比增长2.6%；商业营业用房投资继续回升，累计投资额达5850.29亿元，累计同比下降5.4%，降幅较上月收窄1.5个百分点；办公楼累计开发投资2727.49亿元，累计同比下降3.1%，降幅较上月扩大1.9个百分点。

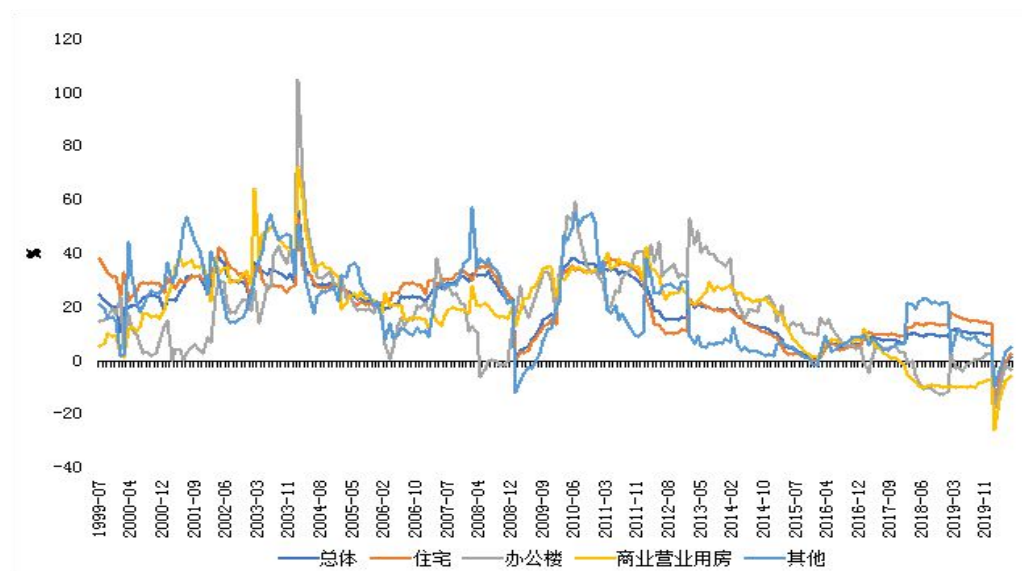


图1、房地产开发投资增速（1999M07-2020M06）

土地市场升温，成交溢价率创新高。6月，全国100大城市土地成交1642宗，较上月增加274宗，同比增加50%；成交面积7980.69万平米，较上月增加2150.84万平米，同比上升53%；成交土地总价5512.34亿元，较上月增加1068.97亿元，同比上升40%；成交土地溢价率达到16.2%，为2019年8月以来最高值。分地区看，一线城市土地交易有所放缓，二三线城市土地交易持续升温。6月，一线城市土地成交66宗，成交面积530万平米，成交金额达601亿元，环比分别增长-16.5%、76.7%和-37.9%；二线城市土地成交739宗，成交



面积 3536 万平方米,成交金额达 2782 亿元,环比分别增长 37.1%、42.5%和 35.2%;三线城市土地成交 837 宗,成交面积 3915 万平方米,成交金额达 2130 亿元,环比分别增长 12.3%、28.4%和 50.2%。

表 1、100 大中城市土地交易情况

		土地成交数量		土地成交面积		土地成交金额	
		水平值 (宗)	环比 (%)	水平值 (万平方米)	环比 (%)	水平值 (亿元)	环比 (%)
总体	5 月	1,363	0.8	300	-13.0	4,443	-4.8
	6 月	1,642	20.5	530	36.9	5,512	24.1
一线城市	5 月	79	43.6	300	13.5	968	49.3
	6 月	66	-16.5	530	76.7	601	-37.9
二线城市	5 月	539	-12.5	2,482	-18.6	2,057	-17.9
	6 月	739	37.1	3,536	42.5	2,782	35.2
三线城市	5 月	745	9.4	3,048	-10.0	1,418	-6.4
	6 月	837	12.3	3,915	28.4	2,130	50.2

资料来源: WIND

二、需求端: 量价齐升, 需求持续回暖

截至 7 月,一年和五年期 LPR 利率分别为 3.85%和 4.65%,比年初下降 0.3 和 0.15 个百分点,首套房贷平均利率为 5.26%,较年初已下降 0.25 个百分点,带动房市需求持续回暖。

全国房屋销售加速上涨。6 月,全国商品房累计销售面积达 6.94 亿平米,累计同比-8.4%,降幅较上月收窄 3.9 个百分点;累计销售金额达 6.69 万亿,累计同比-5.4%,较上月收窄 5.2 个百分点。购房需求回暖带动商品房去化周期持续下降。6 月全国商品房去化周期¹约为 3.83 年,是 5 年来最低。

房屋价格持续上涨。6 月,70 大中城市新建商品住宅价格环比上升 0.6%,增速较上月提高 0.1 个百分点;二手住宅环比上升 0.3%,较上月上升 0.1 个百分点。分地区看,不同地区价格走势呈现差异。一线城市房屋价格增速有所放缓。新建房屋价格环比上升 0.6%,较上月回落 0.1 个百分点。二手商品房价格

¹ 商品房待售面积/近五年商品房销售均值*12。

环比上涨 1%，较上月回落 0.1 个百分点；二、三线城市房屋价格加速上涨。6 月，二线城市新建商品住宅价格环比增速达 0.9%，较上月增加 0.3 个百分点。二手商品住宅价格环比 0.5%，较上月增加 0.1 个百分点；三线城市新建商品住宅价格环比上涨 0.8%，较上月上涨 0.1 个百分点。二手商品住宅价格环比 0.5%，较上月增加 0.2 个百分点。

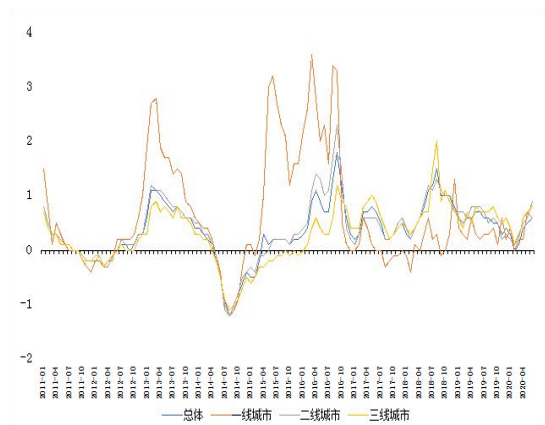


图 2、新建商品住宅价格（环比）

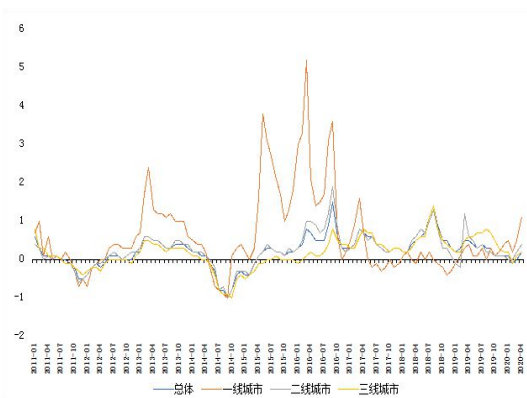


图 3、二手住宅价格（环比）

三、房地产企业：经营分化严重，融资规模增加

在疫情影响下，1-7 月房地产企业经营分化严重。一方面，规模较大的企业更能够充分利用宽松的融资环境，通过加大销售力度，为业绩增长提供支撑。亿翰智库数据显示，1-7 月全国排名前十房地产企业销售合计 25175.9 亿元，同比增长 0.2%，排名 11-20 房地产企业销售金额达 11016.1 亿元，同比增长 9.8%；另一方面，疫情对中小房地产企业造成了较大冲击。1-7 月，全国排名 50-100 的房地产企业销售收入仅为 10170.7 亿元，同比下降 7%。人民法院公告网数据显示，至今年 6 月已有 208 家房地产企业申请破产。

房地产企业融资规模增加。7 月，房地产企业国内信用债融资规模 683.38 亿元，较上月增加 329.78 亿元。信用债平均利率 5.17%，较上月上升 0.45 个百分点；同时，有多家房企在国际市场发行美元债，发行规模约为 59.9 亿美元，平均融资成本为 7.84%，较上月持续走低。

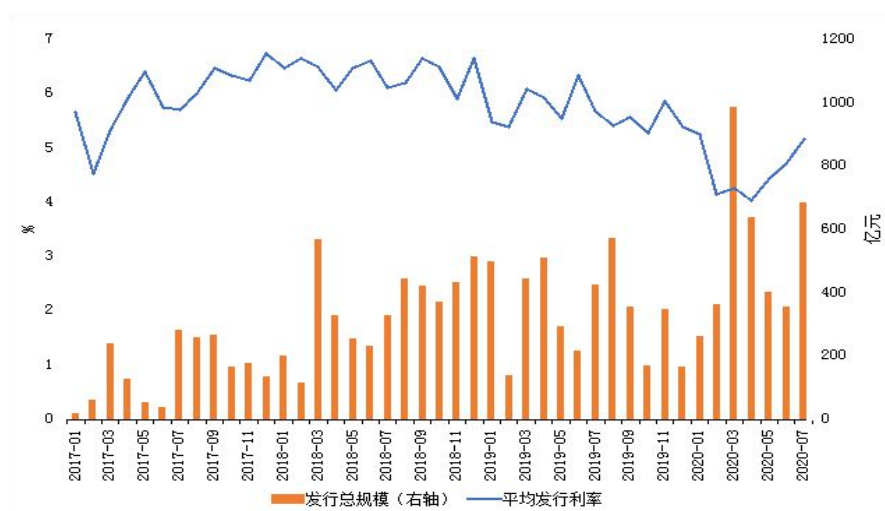


图 4、 房地产企业国内信用债发行情况

四、房地产政策：保持定力，重在保障民生

中央再次强调“房住不炒，因城施策”的总体调控思路。7月24日，韩正副总理主持召开房地产工作座谈会，强调坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期、因城施策、一城一策，从各地实际出发采取差异化的调控措施。7月30日召开的政治局会议再次强调了以上调控思路。在此背景下，监管部门和各地政府密集出台措施，房地产调控政策趋紧。例如，银保监会于7月14日印发《关于近年影子银行和交叉金融业务监管检查发现主要问题的通报》，再次申明严禁资金违规流向房地产领域；南京、深圳、杭州、宁波、东莞等前期房价增长较快的城市也于7月相继出台房屋限购政策，为房地产市场降温。

民生住房将成为下半年工作重点。国务院办公厅于7月20日印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，要求全面推进城镇老旧小区改造工作，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型。该意见强调重点改造2000年底前建成的老旧小区，到2022年基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。

五、展望

展望下半年，我国经济向好趋势将更加明显。国内金融环境将保持相对宽松，流动性合理充裕，将进一步提高房地产需求。但在“房住不炒、因城施策”的总基调下，政策重心将更偏向住房保障、老旧小区改造等民生领域，各地调控力度将逐渐收紧。在此背景下，预计土地交易将逐步降温，与保障用房相关的住宅用地供应将有所增加；土地购置费用及建筑工程投资对房地产投资的拉动作用将更加明显；疫情对居民收入影响将逐步显现，房屋销售反弹趋势将有所放缓；房价总体将维持温和上涨，地区分化加大。