2020 年 1-8 月房地产开发与销售数据点评

——房地产销售继续向好，投资保持较快增长

沈嘉婕

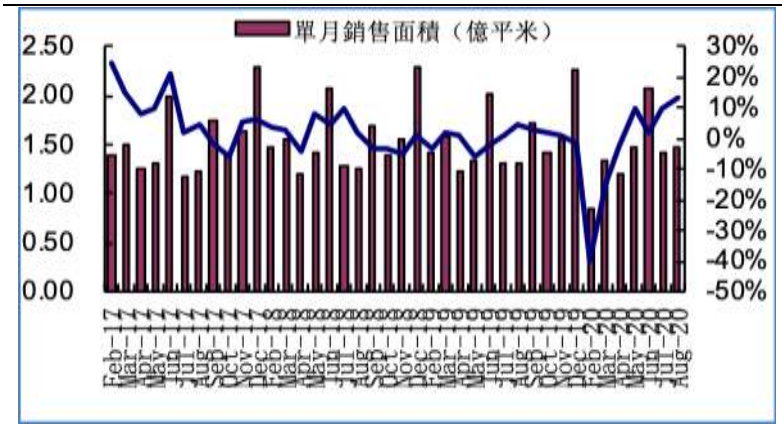
H70455@capital.com.tw

2020 年 8 月房地产销售继续向好

2020 年 8 月，全国房地产销售面积为 1.49 亿平方米，YOY+13.7%；销售金额为 1.55 万亿元，YOY+27.1%。单月销售面积和销售金额同比增速分别较 7 月扩大 4.2 个百分点和 10.5 个百分点。8 月房地产销售均价为为 1.04 万元/平方米，MOM+2.33%,YOY+11.8%。随着经济逐渐企稳，房地产市场供需双方的活跃度明显提升，加之往年 8 月为销售淡季，基数较低，使得本月销售增速继续向好。由于近期央行着手管理房企负债规模，接下来负债率较高的房企预计会加速推盘来回笼资金，9 月销售数据预计将继续保持较好的增速。

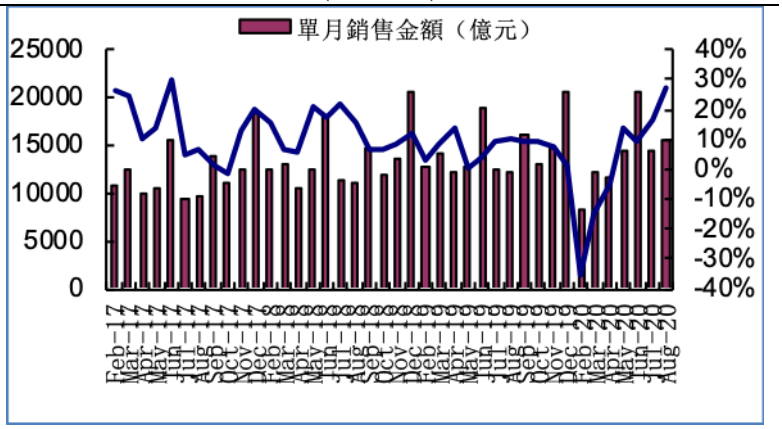
1-8 月，全国房地产销售面积和销售金额分别为 9.85 亿平方米和 9.69 万亿元，YOY 分别为-3.3%和+1.6%，累计销售金额同比增速转正；销售均价为 9843.3 元/平方米，YOY+5.12%。

图 1：单月销售面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 2：单月销售金额及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

开发投资保持较快增速、土地市场活跃度提升、新开工稳健

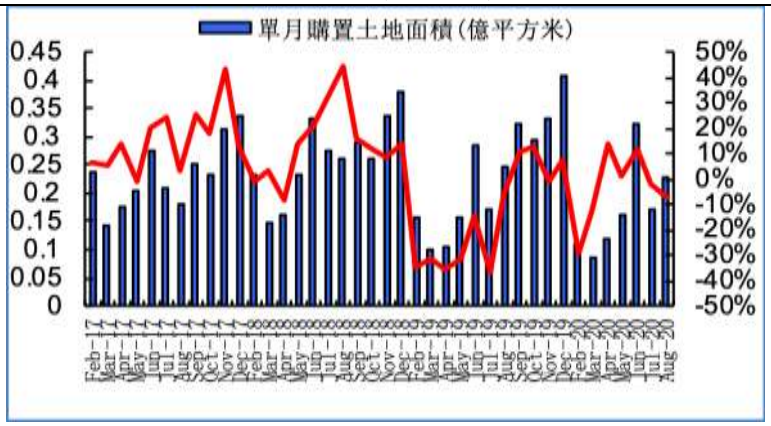
8 月房地产投资保持较快增长。单月投资金额为 1.31 万亿元，YOY+11.8%，增速与上月基本持平。分区域看，8 月东部、中部和东北部地区的投资额 YOY 分别为+15.4%、+10.6%和+11.3%，增速均较上月有所提升；西部投资额 YOY+5.5%，增速较上月下降。累计看，1-8 月房地产投资金额为 8.8 万亿元，YOY+4.6%，同比增速较上月扩大 1.2 个百分点。

8 月房企到位资金共 1.65 万亿元，YOY+18.3%，同比增速较 7 月提升 1.76 个百分点。其中受益于销售端的较好增速，来自个人按揭贷款及定金和预收款的资金分别为 2757 亿元和 6007 亿元，YOY 分别为+22.48%和+36.62%。此外，房企自筹资金 5278 亿元，YOY+5.48%；国内贷款 1886 亿元，YOY-3.03%，增速分别较 7 月有所下降。

房企 8 月土地购置量环比明显提升，单月土地成交价款 1706 亿元，MOM+26.7%,YOY+8.0%;土地购置面积为 0.23 亿平方米，MOM+35.1%,YOY-7.6%。1-8 月，累计土地成交价款和土地购置面积 YOY 分别+11%和-2.4%。虽然近期土地市场活跃度提升，但整体看今年房企拿地较为审慎。

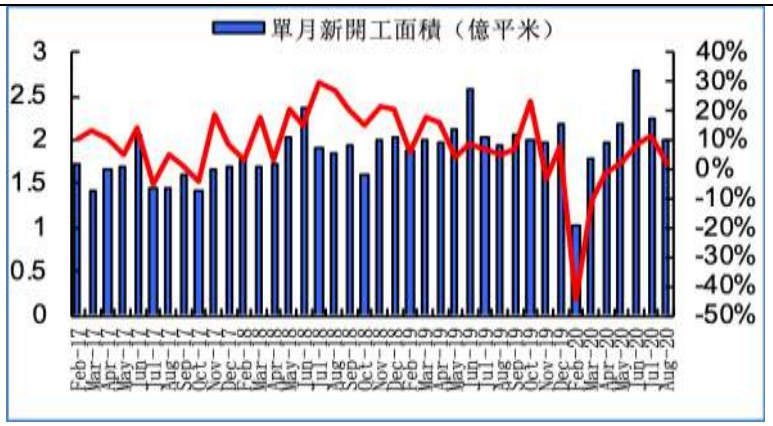
8 月新开工面积为 1.99 亿平方米，YOY+2.4%，继续保持正增长，但增速放缓。本月竣工面积 0.38 亿平方米，YOY-9.8%。1-8 月，累计新开工面积 YOY-3.6%，累计竣工面积 YOY-10.8%。

图 3：单月购置土地面积及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 4：单月新开工面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

受到房企加快推盘、中长期市场利率下行和前期部分地区房价短期涨幅扩大的影响，8 月房地产销售市场继续保持较强的复苏态势。针对房价涨幅扩大的情况，近期多个热点城市调控升级，从供需两端同时发力，抑制投资性需求，体现中央坚持“房住不炒”的原则。投资方面，随着央行对房企融资管理要求升级，房企预计保持审慎的投资策略，加快周转，全年投资预计小幅增长。随着市场竞争加剧，企业间并购增加；融资成本低、品牌竞争力强的龙头企业有望继续提高市占率。推荐万科 A(000002.SZ)、保利地产(600048.SH)等龙头个股。

表：房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元

	8 月	MOM	YOY	1-8 月	YOY	1-8 月增速较 1-7 月变动
投资金额	13129	4.66%	11.77%	88454	4.60%	上升 1.2 个百分点
新开工面积	1.99	-11.61%	2.41%	13.99	-3.60%	降幅收窄 0.9 个百分点
销售面积	1.49	4.41%	13.69%	9.85	-3.30%	降幅收窄 2.5 个百分点
销售金额	15521	6.84%	27.11%	96943	1.60%	上升 3.7 个百分点

数据源：国家统计局 ，群益证券整理

此份报告由群益证券(香港)有限公司编写，群益证券(香港)有限公司的投资和由群益证券(香港)有限公司提供的投资服务.不是.个人客户而设。此份报告不能复制或再分发或印刷报告之全部或部份内容以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信用以编写此份报告之资料可靠，但此报告之资料没有被独立核实审计。群益证券(香港)有限公司.不对此报告之准确性及完整性作任何保证，或代表或作出任何书面保证，而且不会对此报告之准确性及完整性负任何责任或义务。群益证券(香港)有限公司，及其分公司及其联营公司或许在阁下收到此份报告前使用或根据此份报告之资料或研究推荐作出任何行动。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员不会对使用此份报告后招致之任何损失负任何责任。此份报告内容之数据和意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证¡@持意见或立场，或会买入，沽出或提供销售或出价此份报告内描述之证券。群益证券(香港)有限公司及其分公司及其联营公司可能以其户口，或代他人之户口买卖此份报告内描述之证¡@。此份报告.不是用作推销或促使客人交易此报告内所提及之证券。