2020 年 1-7 月房地产开发与销售数据点评

——房地产销售和投资金额同比大幅增长

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

2020 年 7 月房地产销售增速加快

2020 年 7 月，全国房地产销售面积为 1.42 亿平方米，YOY+9.46%；销售金额为 1.45 万亿元，YOY+16.55%。销售数据同比大幅增长，因疫情延后的需求继续释放。7 月房地产销售均价为为 1.02 万元/平方米，MOM+2.48%,YOY+6.48%。1-7 月，全国房地产销售面积和销售金额分别为 8.36 亿平方米和 8.14 万亿元，YOY 分别为-5.8%和-2.1%，降幅较 1-6 月分别继续收窄 2.6 和 3.3 个百分点；销售均价为 9735.9 元/平方米，YOY+3.94%。

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

开发投资增速提升，土地交易、新开工稳健

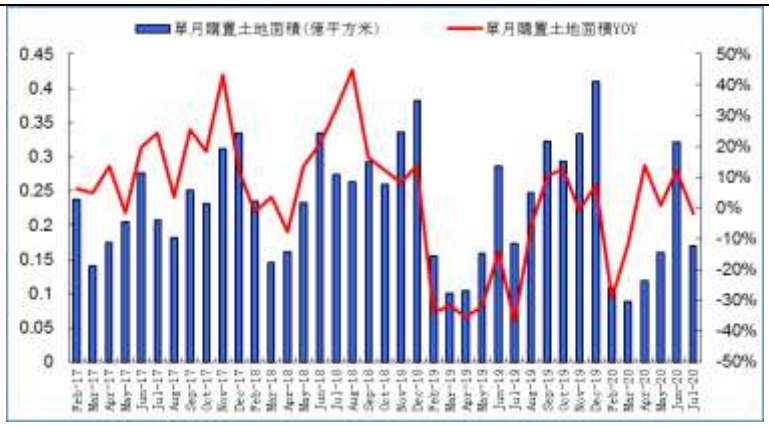
2020 年 7 月房地产投资金额为 1.25 万亿元，YOY+11.67%，保持较快增长。本月东部、中部和东北部的投资增速均有提升，7 月投资额 YOY 分别为+14%、+6.2%和+9.1%；增速较 6 月分别提升了 4pct、5pct 和 7.3pct；西部投资额 YOY+12%，较 6 月小幅下降 0.9pct。累计看，1-7 月房地产投资金额为 7.5 万亿元，YOY+3.4%，同比增速扩大。其中东部、西部和东北部累计投资额均恢复正增长，YOY 分别为+4%、+8.3%和+2.5%；中部地区投资额仍同比下滑，YOY-3.1%。

7 月到位资金中海外融资和个人按揭贷款增长较快。7 月房地产开发企业到位资金 1.72 万亿元，YOY+16.5%，同比增速较 6 月提升 3.3 个百分点。其中，个人按揭贷款增长较快，共 2998 亿元，YOY+25.3%；利用外资 34 亿元，YOY+88.9%，连续 3 个月保持增长；来自定金和预收款的资金为 6356 亿元，YOY+15.3%；自筹资金 5099 亿元，YOY+18.9%；国内贷款 2338 亿元，YOY+14.2%。

本月土地交易、新开工较为稳健，竣工端尚未明显复苏。7 月土地购置面积为 0.17 亿平方米，YOY-1.85%；土地成交价款 1346 亿元，YOY+36.8%，同比大幅增长。7 月新开工面积为 2.25 亿平方米，YOY+11.3%，增速较 6 月提升 2.4 个百分点。本月竣工面积 YOY-14%，增速下滑 7.4 个百分点。

1-7 月，累计土地购置面积和土地成交价款 YOY 分别-1%、+12%，金额增速显着快于面积增速，反映房企拿地向一、二线城市集中的趋势；新开工面积 YOY-4.5%,疫情缓解以来较快修复；竣工面积 YOY-10.9%，降幅扩大。

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

7 月房地产销售和投资情况继续复苏。在“房住不炒”政策路线和货币常态化的背景下，后续房地产需求端预计将会逐步降温，全年销售增速在疫情影响下预计小幅下降。下半年投资端预计继续修复，全年有望实现小幅增长。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

	7 月	MOM	YOY	1-7 月	YOY	1-7 月增速较 1-6 月变动
投资金额	12545	-25.59%	11.67%	75325	3.40%	上升 1.5 个百分点
新开工面积	2.25	-19.67%	11.33%	12.0032	-4.50%	降幅收窄 3.1 个百分点
销售面积	1.42	-31.27%	9.46%	8.3631	-5.80%	降幅收窄 2.6 个百分点
销售金额	14527	-29.57%	16.55%	81422	-2.10%	降幅收窄 3.3 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。