所属行业	房地产
发布时间	2020 年 08 月 14 日

7 月商品房销售面积环比下跌 31%，累计到位资金首次回正

核心观点：

2020 年 1-7 月全国商品房销售面积 8.36 亿平米，同比减少 5.8%。1-7 月全国商品房销售额 8.1 万亿元，同比减少 2.1%。从 7 月单月数据看，单月全国商品房成交表现好于 2019 年同期水平，但是销售面积和金额均不及 6 月。主要原因可能是 6 月开发商加大供货和促销力度以抢收上半年业绩，因此 6 月销售业绩表现更好，另外 7 月部分城市地产调控政策加码可能也对商品房市场成交产生了一定的负面影响。

2020 年 1-7 月，房地产开发投资额为 7.5 万亿元，同比增加 3.4%。7 月新开工和施工面积同比增长，使得 7 月房地产开发投资额同比增长 11.7%，而新开工、施工和竣工面积环比下行也导致了开发投资环比下行 25.6%。

2020 年 1-7 月，全国土地购置面积为 9659 万平米，同比减少 1.0%，1-7 月土地成交价款为 5382 亿元，同比增加 12.2%。我们认为土地供应减少以及地产调控加码是导致单月土地购置面积同环比下滑的主要原因。

2020 年 1-7 月，房地产开发企业到位资金 10.1 万亿元，同比增长 0.8%，高于 2019 年同期到位资金总额。总量上，1-7 月房地产开发企业到位资金已经高于 2019 年同期水平，同比增速在 2020 年首次回正。从资金的具体来源看，宽松的货币政策下，国内贷款，自筹资金同比增速在 6 月时同比增速已回正，7 月同比增速进一步扩大。商品房市场持续复苏，也使得定金及预收款的同比跌幅不断收窄，个人按揭贷款同比增速加大。如果下半年房地产行业的融资环境进一步收紧，那么未来房企在房地产开发业务方面对定金及预收款，个人按揭贷款的依赖程度将进一步扩大。

相关研究：

《2020 年 7 月房地产行业月报：中央重申房住不炒，住宅和土地市场成交回归理性（第 25 期）》

《2020 年 7 月中国典型房企销售业绩 TOP200》

《月读数据（第 34 期）：住宅成交连续两月正增长，土地成交创 2020 年新高（2020 年 1-6 月）》

联系人：

报告撰写： 亿翰智库 于小雨、王玲、李慧慧（Lihh648687853 微信号）

报告审核： 全联房地产商会 秦晶、李晨曦

官方网站： www.crecc.org
www.ehconsulting.com.cn

一、商品房市场修复速度放缓，7月成交面积和金额环比下跌近三成

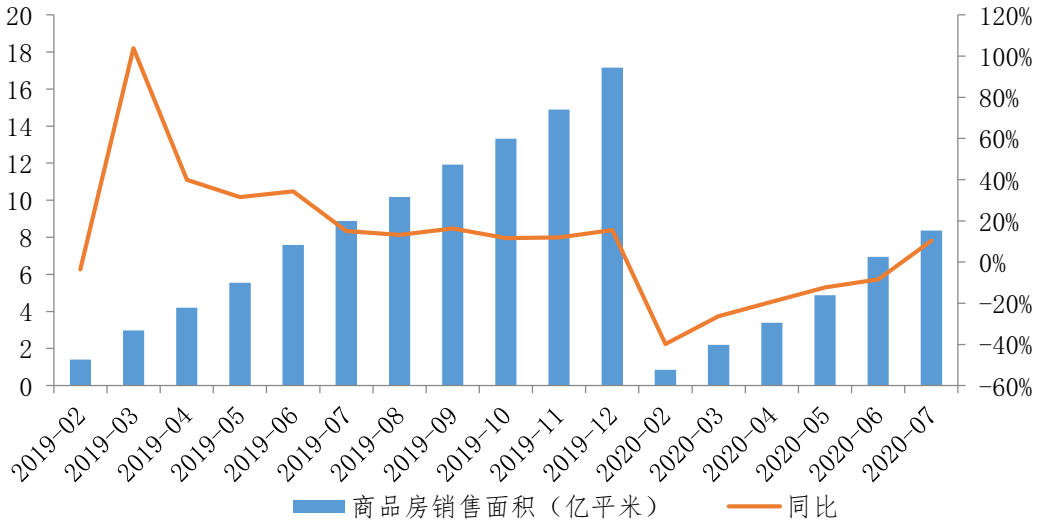
2020年1-7月全国商品房销售面积8.36亿平米，同比减少5.8%，降幅较1-6月收窄2.6个百分点。其中，住宅销售面积同比下降5.0%，办公楼同比下降21.8%，商业营业用房销售同比下降18.8%。7月单月商品房销售面积为1.42亿平方米，同比增加9.5%，环比下降31.3%。

2020年1-7月全国商品房销售额8.1万亿元，同比减少2.1%，降幅较1-6月收窄3.3个百分点。7月单月商品房销售额1.5万亿元，同比增长16.55%，环比下降29.6%。

1-7月全国商品房累计销售面积和销售金额数据显示，第一，商品房市场总需求仍然充沛，疫情冲击导致的业绩下跌正在不断地被抹平；第二，7月单月全国商品房成交表现好于2019年同期水平，但是销售面积和金额均不及6月，说明修复速度进一步放缓。

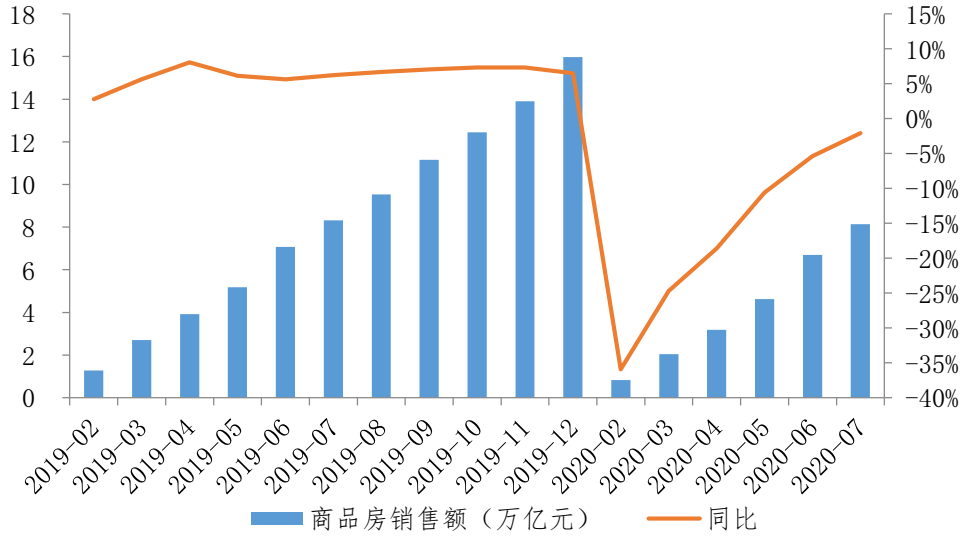
我们认为7月全国商品房成交面积和成交金额较6月下跌近三成的原因可能有四点：**一是**因新冠疫情而延期的购房需求已在上半年集中释放，7月市场需求已回归常态；**二是**7月房企供货增加，为6月抢收做准备。**三是**6月份的业绩计入到2020年半年报，因此，房企在6月加大促销力度，以促进成交，抢收业绩，进入7月份后，房企抢收意愿降低，销售业绩也随之回落。四是7月份宁波、深圳、南京和东莞等城市从限购、限售、限贷等方面出台调控政策，政策调控收紧对商品房成交也产生了一定的负面影响。

图表：2019.02-2020.07全国商品房累计销售面积及增速



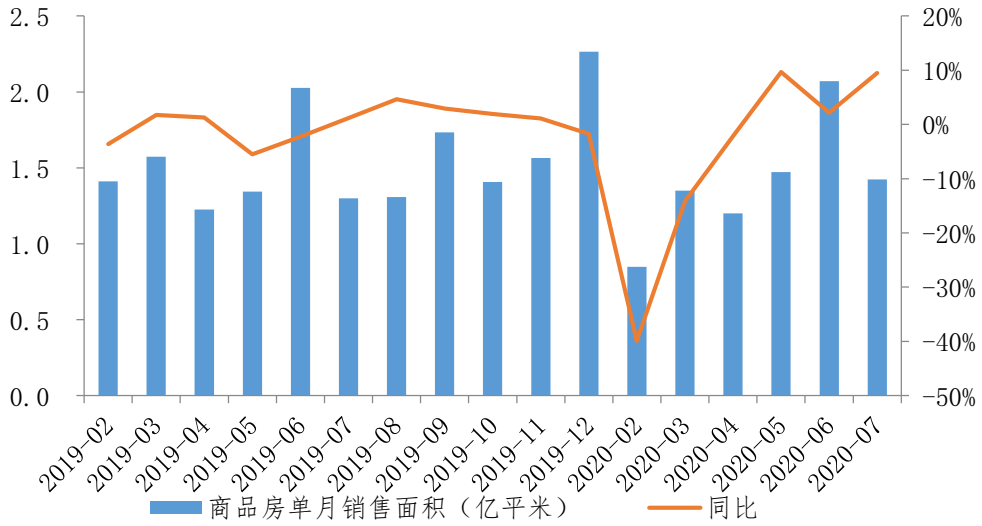
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 全国商品房累计销售额及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 全国商品房单月销售面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

二、 房地产累计开发投资额同比增长 3.4%，单月土地市场购置面积同环比下行

2.1 竣工速度放缓，7 月开发投资额环比下跌

2020 年 1-7 月，房地产开发投资额为 7.5 万亿元，同比增加 3.4%，增幅较 6 月扩大 1.5 个百分点。7 月单月房地产开发投资额为 1.3 万亿元，同比增加 11.7%，环比下跌 25.6%。

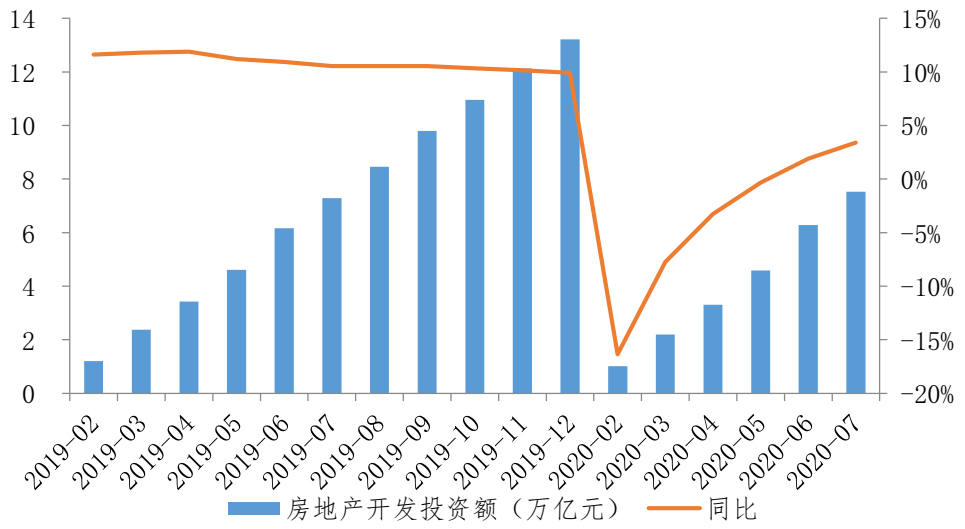
截至 6 月末，房地产开发投资额已恢复至 2019 年同期水平，7 月末，房地产累计开发投资额同比增幅继续扩大，上述信息意味着近期房企在房地产开发方面，投资力度加大，但是 7 月单月的数据也表明 7 月投资力度不及 6 月。

房地产开发投资额于新开工、施工和竣工面积一脉相承，新开工、施工和竣工面积越大，则房地产开发投资更高。

具体来看，7 月单月新开工、施工和竣工面积的同环比变化与房地产开发投资额的变动方向具有一致性。新开工方面，7 月单月新开工面积为 2.2 亿平，同比增加 11.3%，环比下跌 19.7%；施工方面，7 月单月施工面积为 2.6 亿平，同比增加 16.6%，环比下跌 15.1%；竣工方面，7 月单月竣工面积为 0.4 亿平，同比下跌 14.0%，环比下跌 21.1%。因此，7 月新开工和施工面积同比增长，使得 7 月房地产开发投资额同比增长 11.7%，而新开工、施工和竣工面积环比下行也导致了开发投资环比下行 25.6%。

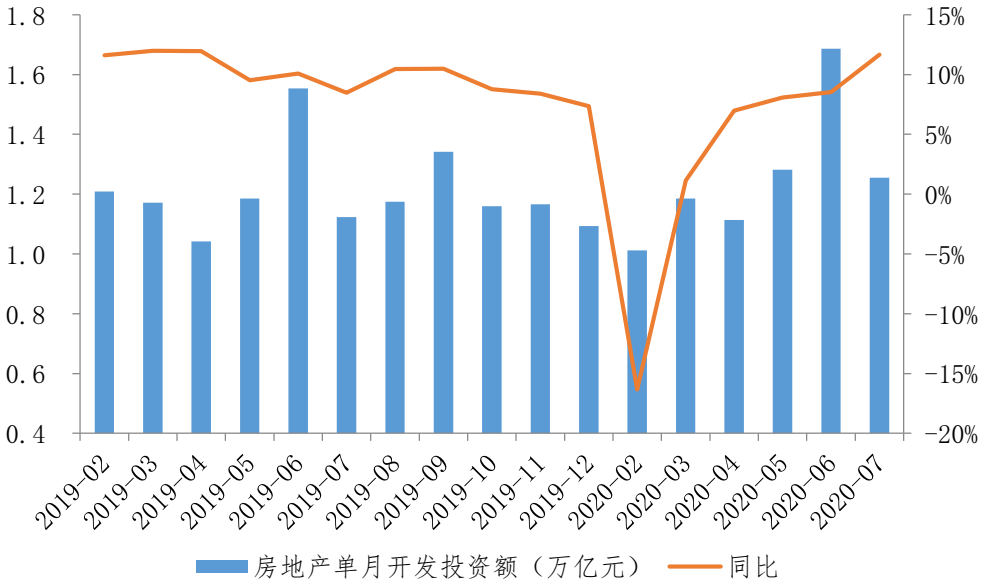
另外，由于 6 月上半年业绩冲刺阶段已过，因此，7 月竣工面积单月同环比均下行，1-7 月累计竣工面积同比下滑 10.9%，跌幅较 6 月扩大了 0.4 个百分点。

图表：2019.02-2020.07 房地产累计开发投资额及增速



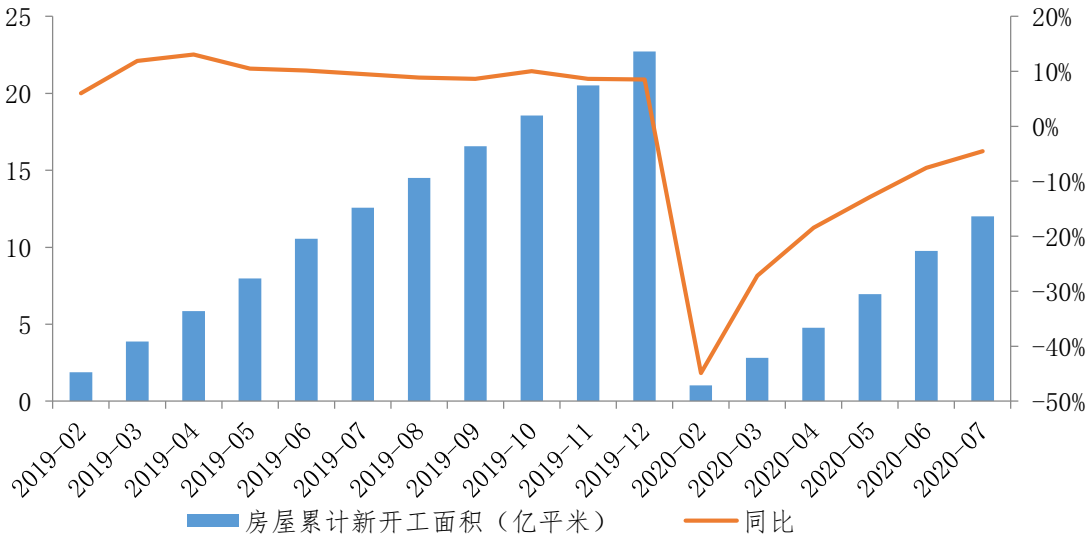
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 房地产单月开发投资额及增速



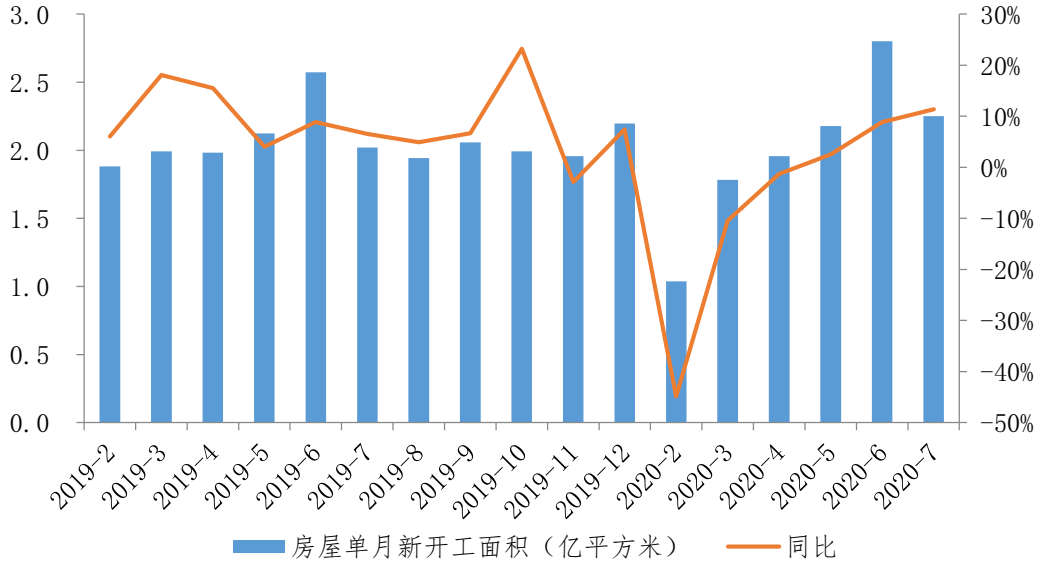
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 累计房屋新开工面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 单月房屋新开工面积及增速



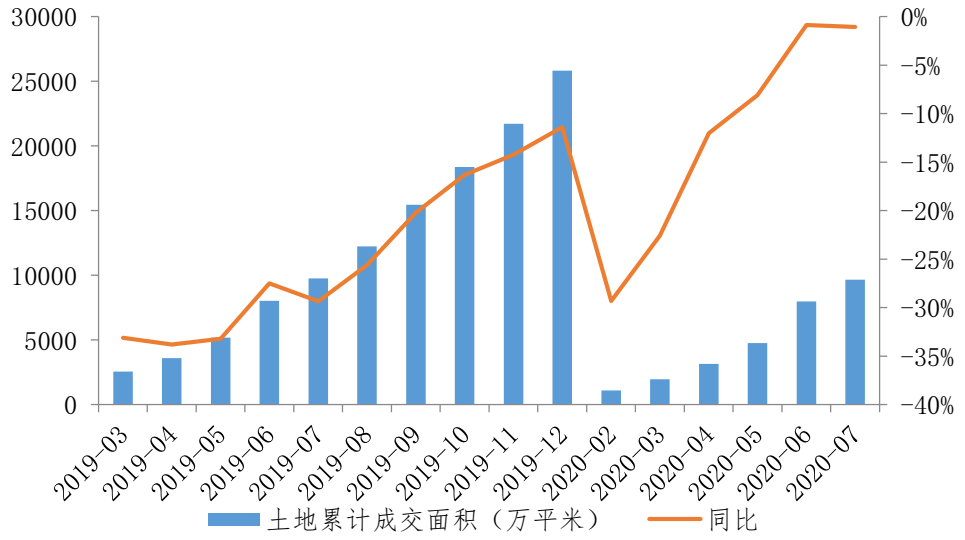
资料来源：亿翰智库、国家统计局

2.2 土地供应减少与地产调控加码，单月土地购置面积环比下滑 47%

2020 年 1-7 月，土地购置面积为 9659 万平米，同比减少 1.0%，降幅较 1-6 月扩大 0.1 个百分点。7 月单月土地购置面积为 1694 万平米，同比下跌 1.9%，环比下跌 47.3%。2020 年 1-7 月土地成交价款为 5382 亿元，同比增加 12.2%。7 月单月土地成交价款 1346 亿元，同比增加 36.8%，环比下跌 16.2%。

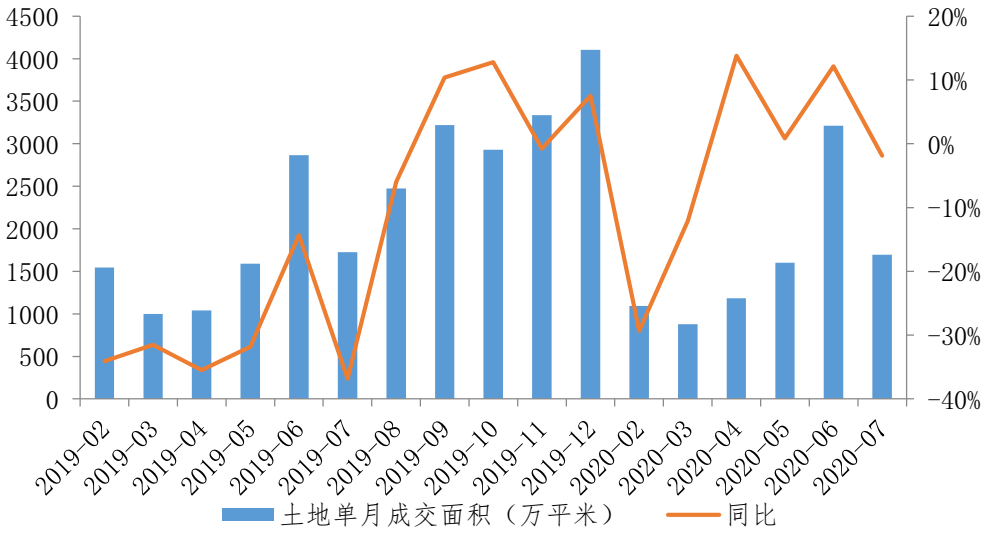
受新冠疫情影响，2020 年 1-6 月地方政府对土地财政依赖度较高，土地供应量大，因此前 6 个月土地购置面积和土地成交价款已基本追平 2019 年同期水平。7 月，根据亿翰监测的土地市场信息，全国 200 城合计供应规划建筑面积 28394.6 万平米，同比增长 5%，环比下降 21%，土地供应降低将直接影响土地成交面积。另外，7 月初，宁波扩大限购范围，引领了 7 月地产调控政策收紧的大趋势，随后，深圳、南京、东莞也相继出台收紧的调控政策。我们认为地产调控政策收紧，将降低地产开发商对房地产行业、局部房地产市场的预期，甚至会使房企在土地投资方面积极性降低，或秉承观望态度，这将使得土地市场的成交活跃度降低，影响土地购置面积和成交价款。在以上两方面因素的作用下，7 月单月土地购置面积同环比分别下跌 1.9%和 47.3%，土地成交价款同比上涨 36.8%，但是环比下跌 16.2%。

图表：2019.02-2020.07 累计土地成交面积及增速



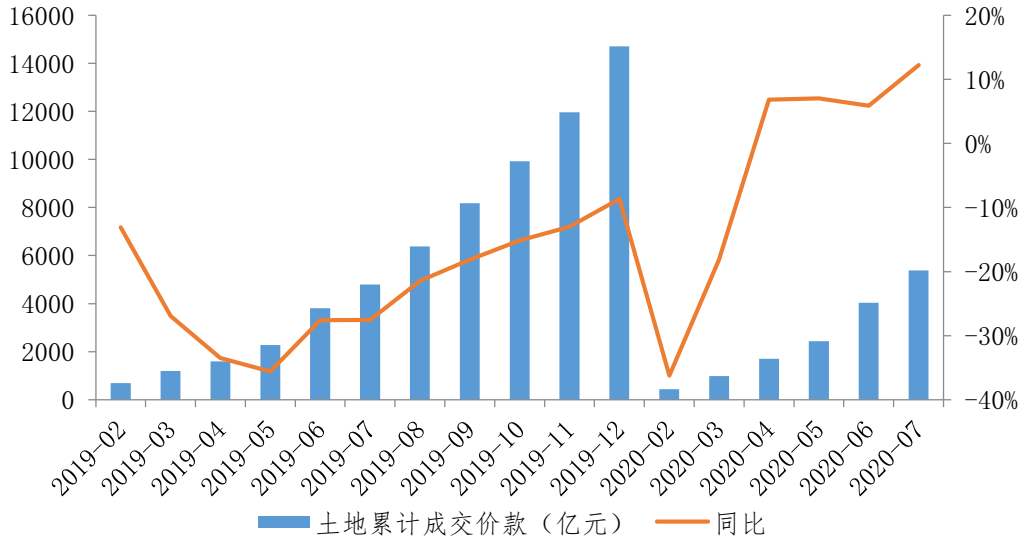
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 单月土地成交面积及增速



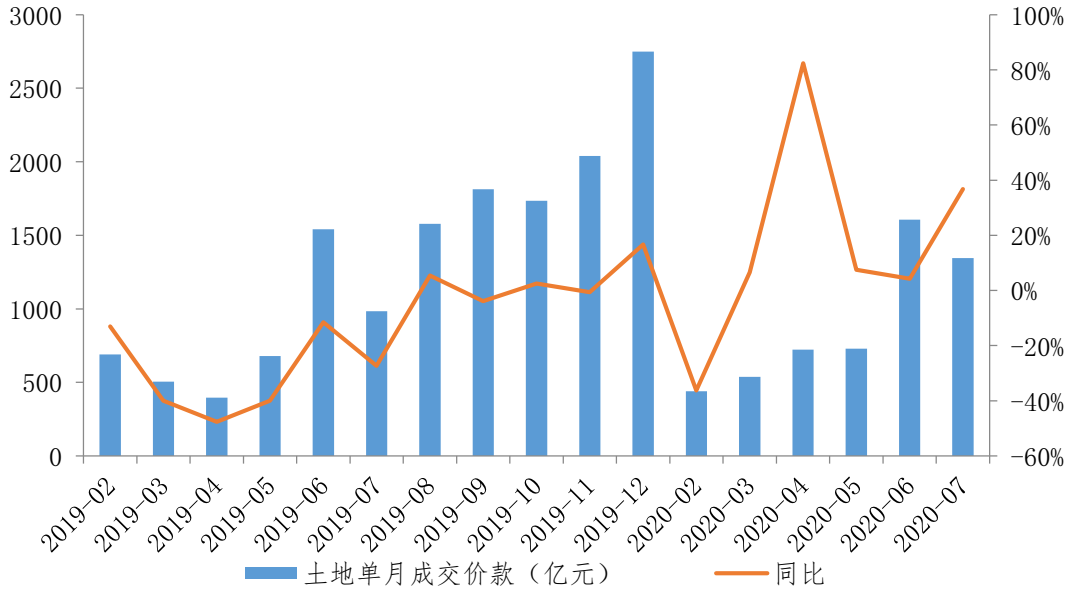
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 累计土地成交价款及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.07 单月土地成交价款及增速

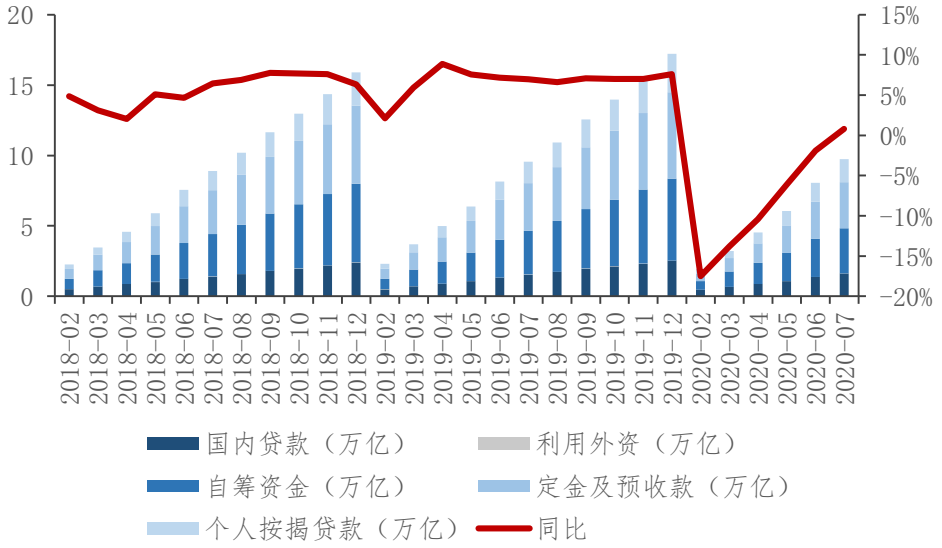


资料来源：亿翰智库、国家统计局

三、累计到位资金小幅增长，自有资金占比上升

1-7 月，房地产开发企业到位资金 10.1 万亿元，同比增长 0.8%，高于 2019 年同期到位资金总额。7 月房地产开发企业到位资金 1.7 万亿元，与 2019 年同期相比增长 16.5%。总量上，1-7 月房地产开发企业到位资金已经高于 2019 年同期水平，同比增速在 2020 年首次回正。

图表：2019.02-2020.07 房地产开发企业累计到位资金及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

2020 年 1-7 月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 16130 亿元，同比增加 4.9%，占比为 16.03%，下跌 0.52pct；
- 利用外资 80 亿元，同比增加 29.9%，占比为 0.08%，上升 0.02pct；
- 自筹资金 32042 亿元，同比增加 3.3%，占比为 31.84%，下跌 0.48pct；
- 定金及预收款 32830 亿元，同比减少 3.4%，占比为 32.63%，上升 0.86pct；
- 个人按揭贷款 16200 亿元，同比增加 6.6%，占比为 16.10%，上升 0.26pct。

从资金的具体来源看，第一，在上半年宽松的货币政策下，房地产行业融资环境小幅改善，因此国内贷款，自筹资金同比增速在 6 月时同比增速已回正，7 月同比增速进一步扩大。就单月来看，由于 7 月份房地产行业融资收紧预期出现，根据亿翰监测的数据，房企加大了信用债的融资力度，加速储备资金，因此，在到位资金方面，7 月单月自筹资金同比增长 18.55%。

第二，商品房市场持续复苏，也使得定金及预收款的同比跌幅不断收窄，个人按揭贷款同比增速加大。7 月单月二者同比分别增长 15.25%和 25.33%，在到位资金中的占比分别为 32.63%和 16.10%，占比分别提升 0.86pct 和 0.26pct。如果下半年房地产行业的融资环境进一步收紧，那么未来房企在房地产开发业务方面对定金及预收款，个人按揭贷款的依赖程度将进一步扩大。

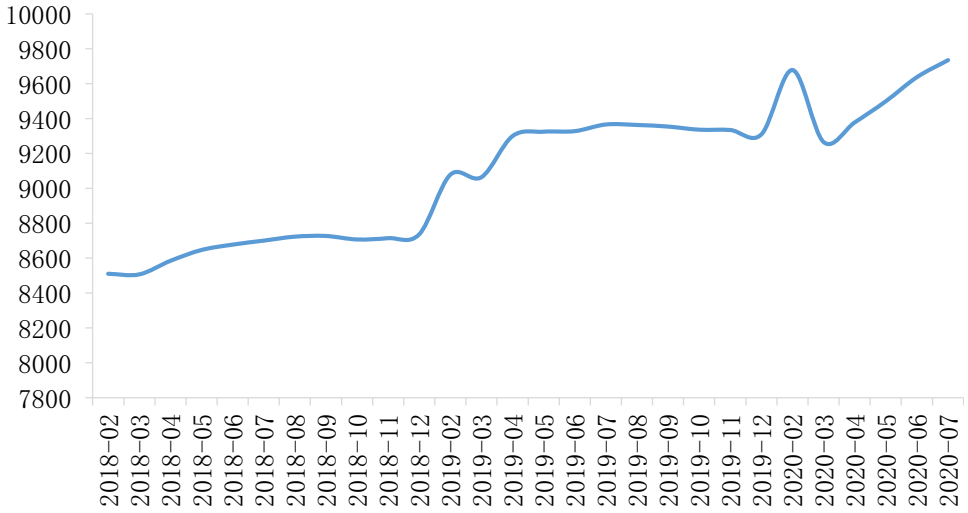
第三，1-7 月累计利用外资 80 亿元，同比增长 29.9%，单月利用外资 34 亿元，同比增长 88.89%，环比增长 183.33%。虽然新冠疫情对全球经济的影响不可忽视，但是目前国内外经济都在恢复，因此海外债融资也逐渐增加。但是海外债在用途方面受限，往往用于偿还债

务，因此，虽然 7 月单月利用外资同环比都有较大的增长，但是到位资金中的外资占比较低，仅 0.08%。

四、7 月全国商品房销售均价环比上涨 2.5%，70 城新建商品住宅销售价格环比回落

2020 年 1-7 月全国商品房销售均价为 9736 元每平米，同比上涨 3.94%。7 月全国商品房销售均价为 10211 元每平米，同比上升 6.5%，环比上涨 2.5%。

图表：2018.02-2020.07 全国商品房累计销售均价（元/平米）



资料来源：亿翰智库、国家统计局

7 月 70 城商品住宅销售价格数据显示，**新建商品住宅销售价格方面，**一线城市销售价格环比上涨 0.5%，涨幅较上月回落 0.1 个百分点，同比上涨 3.6%，涨幅扩大 0.3 个百分点；**二线城市销售价格环比上涨 0.5%，涨幅回落 0.4 个百分点**；三线城市销售价格环比上涨 0.8%，涨幅与上月一致，同比上涨 4.5%，较上月回落 0.1 个百分点。

二手住宅销售价格方面，一线城市环比上涨 0.7%，涨幅回落 0.3 个百分点，同比上升 5.7%，涨幅扩大 0.5 个百分点；二线城市销售价格环比上涨 0.5%，涨幅与上月相同，同比上涨 2.0%，涨幅与上月一致；三线城市销售价格环比上涨 0.5%，涨幅与上月相同，同比上涨 1.8%，涨幅回落 0.2 个百分点。

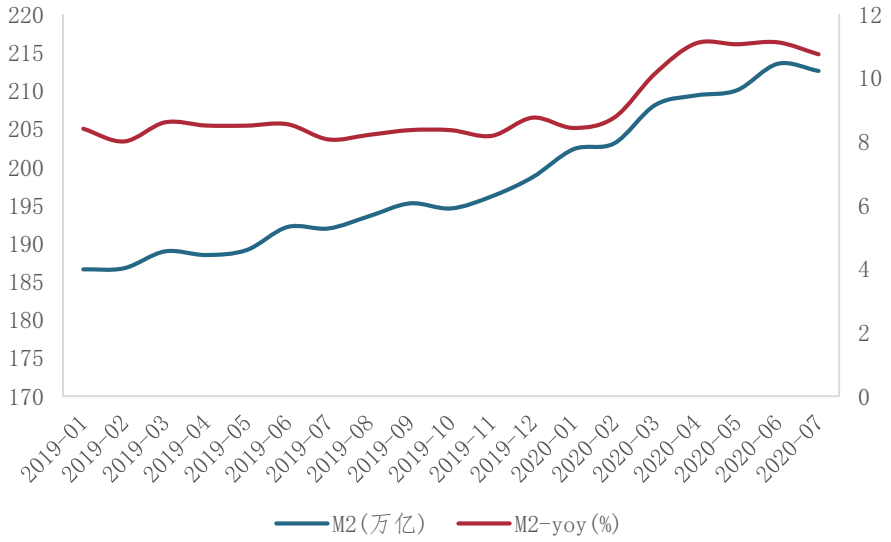
总之，1-7 月全国商品房销售均价和 7 月单月的全国商品房销售均价都呈递增趋势，而 70 城中一二线城市的新建商品房销售价格环比小幅上涨，涨幅回落；三线城市环比涨幅与 6 月一致。二手住宅方面，一线城市销售价格同比涨幅略有扩大，二三线城市涨幅持续回落。我们认为 7 月份对南京等商品房价格上涨过快的城市进行调控，有助于贯彻“房住不炒”的调控基调，也有助于稳房价，以促进房地产市场平稳健康发展。

五、狭义货币和广义货币余额略有回落，同比增速仍处高位

7 月末，广义货币(M2)余额为 212.55 万亿元,同比增长 10.7%，增速比上月末低 0.4 个百分点，比上年同期高 2.6 个百分点；狭义货币(M1)余额 59.12 万亿元，同比增长 6.9%，增速比上月末高 0.4 个百分点，比上年同期高 3.8 个百分点；流通中货币(M0)余额 7.99 万亿元,同比增长 9.9%。当月净投放现金 408 亿元。

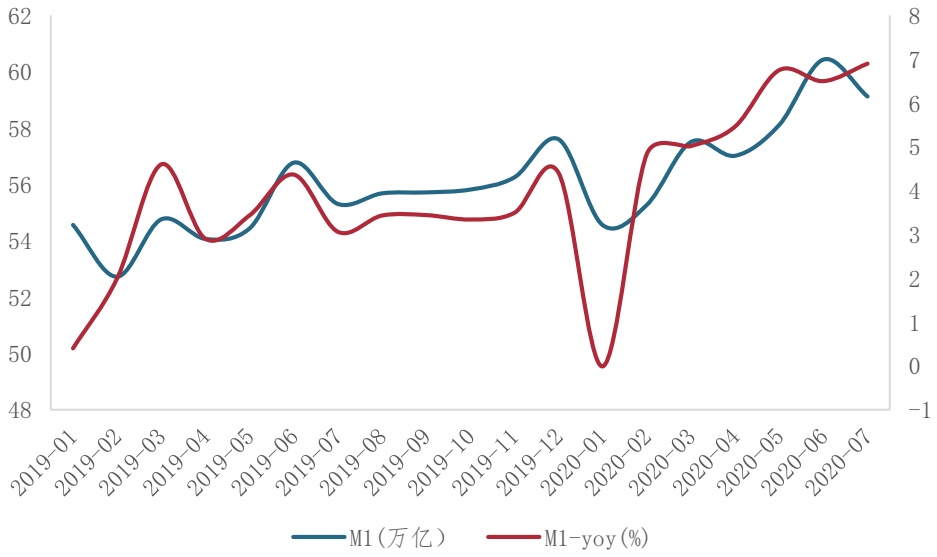
目前宏观经济继续从新冠疫情的冲击中恢复,后续货币政策对经济的支持力度可能减弱。从宏观金融数据看，7 月末 M1 和 M2 余额回落，宽松的货币政策呈收紧之势。但是近期央行也多番表态，“坚持总量政策适度，有效发挥结构性货币政策工具的精准滴灌作用，提高政策的直达性”，因此，我们预计下半年货币政策可能由全面宽松转为结构性宽松。

图表：2019.01-2020.07 广义货币（M2）余额及同比增速



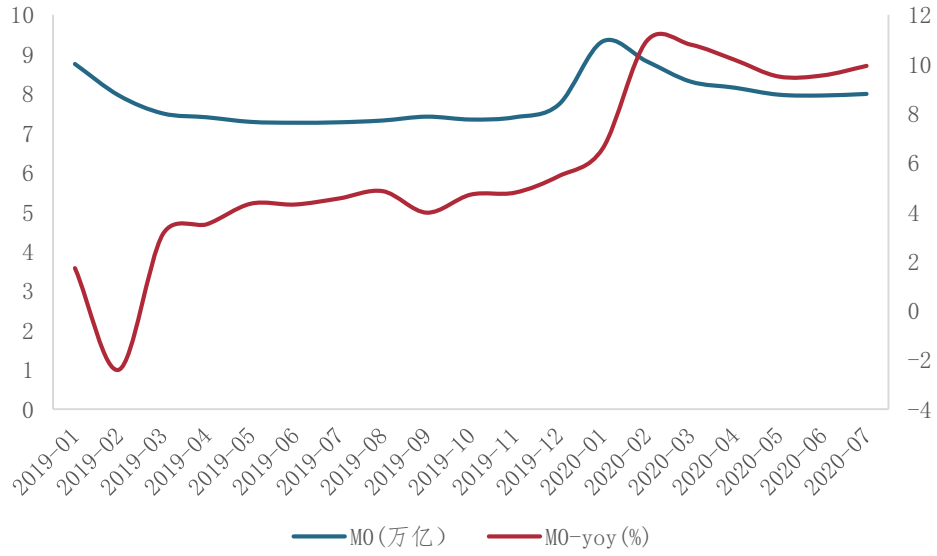
资料来源：亿翰智库、中国人民银行

图表：2019.01-2020.07 狭义货币（M1）余额及同比增速



资料来源：亿翰智库、中国人民银行

图表：2019.01-2020.07 流通中货币（M0）余额及同比增速



资料来源：亿翰智库、中国人民银行

【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

【关于我们】

全联房地产商会原名全国工商联房地产商会（英文名称：China Real Estate Chamber of Commerce，简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

企业研究分会是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。