2020 年 1-6 月房地产开发与销售数据点评

——房地产单月销售保持增长，累计投资增速转正

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

2020 年 6 月房地产销售表现较好

2020 年 6 月，全国房地产销售面积为 2.07 亿平方米，YOY+2.1%；销售金额为 2.06 万亿元，YOY+9%。开发商为达成年中目标加速推盘，销量连续 2 个月保持同比正增长。6 月房地产销售均价为为 9964 元/平方米，MOM+1.9%,YOY+6.7%。1-6 月，全国房地产销售面积和销售金额分别为 6.9 亿平方米和 6.7 万亿元，YOY 分别为-8.4%和-5.4%，降幅继续分别收窄 3.9 和 5.2 个百分点；销售均价为 9638.5 元/平方米，YOY+3.3%。上半年销售市场在疫情缓解后恢复较快。

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，土地交易大幅增加、新开工继续改善

2020 年 6 月房地产投资金额为 1.69 万亿元，YOY+8.5%，实现较快增长。1-6 月累计房地产投资金额为 6.3 万亿元，YOY+1.9%，同比增速转正。分区域看，本月西部和东部的表现相对较强，6 月投资额 YOY 分别为+13%和+10%。累计看，1-6 月东部、西部和东北部累计投资额同比均有提升，YOY 分别为+2.3%、+7.6%和+1%；中部地区受疫情影响较大，投资额小幅下降，YOY-4.8%。

房企资金情况继续改善，6 月房地产开发企业到位资金 2.07 万亿元，YOY+13%，同比增速较 5 月提升 3 个百分点。由于销售情况较好，来自定金和预收款的资金为 6995 亿元，YOY+15.2%，个人按揭贷款 3048 亿元，YOY+19.3%。当前市场流动性充足，房企自筹资金 6837 亿元，YOY+5.9%；国内贷款 3089 亿元，YOY+20.3%。

分投资方向看，6 月土地交易量大幅增加，土地购置面积为 0.32 亿平方米，MOM+101%，YOY+12.2%，同比增速较上月大幅提升 11 个百分点；土地成交价款 1607 亿元，YOY+4.2%。随着销售情况好转，新开工增速继续提升，6 月新开工面积为 2.8 亿平方米，MOM+28.7%,YOY+8.9%。本月竣工面积 YOY-6.6%。1-6 月，累计土地购置面积和土地成交价款 YOY 分别-0.9%、+5.9%，反映上半年房企拿地稳健；新开工面积和竣工面积 YOY 分别为-7.6%和-10.5%，新开工随着市场好转加快修复；竣工端仍未发力，预计下半年增速将有所提升。

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

上半年房地产市场在疫情缓解后恢复较快，针对区域性房地产市场热度较高的情况，地方政府也相应地收紧了房地产政策，比如近期深圳出台了严格的限购政策，对其他热度较高的城市来说是一个调控的信号。下半年 “房住不炒”的政策路线将延续，房地产销售热度预计会有所下降，全年增速在疫情影响下预计将小幅下滑。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

	6 月	MOM	YOY	1-6 月	YOY	1-6 月增速较 1-5 月变动
投资金额	16860	31.54%	8.54%	62780	1.90%	提升 2.2 个百分点
新开工面积	2.80	28.66%	8.86%	9.7536	-7.60%	降幅收窄 5.2 个百分点
销售面积	2.07	40.54%	2.14%	6.9404	-8.40%	降幅收窄 3.9 个百分点
销售金额	20626	43.18%	8.99%	66895	-5.40%	降幅收窄 5.2 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。