

中国房地产 快评



6 月商品房销售量价跌幅收窄、投资降幅趋稳

6月商品房销售量价跌幅收窄、投资降幅趋稳

文/杨科伟、俞倩倩

7月15日上午，国家统计局公布了上半年宏观经济和房地产行业数据。经济层面，在加大宏观政策实施力度之下，工业、出口、就业、物价等主要指标总体改善，国民经济延续回升向好态势。商品房销售因利好新政加持、房企年中冲刺等短期利好因素影响，延续弱修复态势，绝对量达年内高点；新开工、竣工止跌企稳、环比持增，开发投资额累计同比降幅持稳10.1%。

上半年经济总体改善，M1/M2增速持续回落、居民加杠杆意愿仍显不足

上半年，国民经济运行总体平稳，稳中有进：初步核算上半年国内生产总值616836亿元，按不变价格计算，同比增长5.0%。生产稳定增长，需求持续恢复，就业物价总体稳定，居民收入继续增加，新动能加快成长，高质量发展取得新进展。

整体来看，第一，工业生产较快增长，装备制造业支撑作用明显。上半年，全国规模以上工业增加值同比增长6.0%。装备制造业增加值增长7.8%，高技术制造业增加值增长8.7%，增速分别快于全部规模以上工业1.8和2.7个百分点。第二，消费需求稳中有升、固定资产投资规模扩大、货物进出口较快增长。上半年社会消费品零售总额235969亿元，同比增长3.7%；高技术制造业和高技术服务业投资分别增长10.1%、11.7%。货物进出口总额211688亿元，同比增长6.1%。第三，就业、物价总体稳定。上半年，全国城镇调查失业率平均值为5.1%，比一季度下降0.1个百分点，比上年同期下降0.2个百分点。上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨0.1%，一季度为同比持平。单6月份，全国居民消费价格同比上涨0.2%，环比下降0.2%。

但从6月金融数据来看，内需不足、购买需求相对疲弱的态势延续。一方面货币供应增速继续回落，6月M1同比增速回落0.8个百分点至-5.0%，M2同比增速回落0.8个百分点至6.2%；另一方面，6月社融存量同比增长8.1%，增速较上月下降0.3个百分点。

值得关注的是，当前居民信贷需求依然不足。上半年，居民短期贷款净增长0.3万亿，是2009年以来上半年净增量的最低值。居民中长期贷款净增长1.2万亿，是2013年以来上半年净增量的最低值。偏弱的贷款增长意味着居民不愿意加大债务负担，加杠杆消费意愿明显不足。

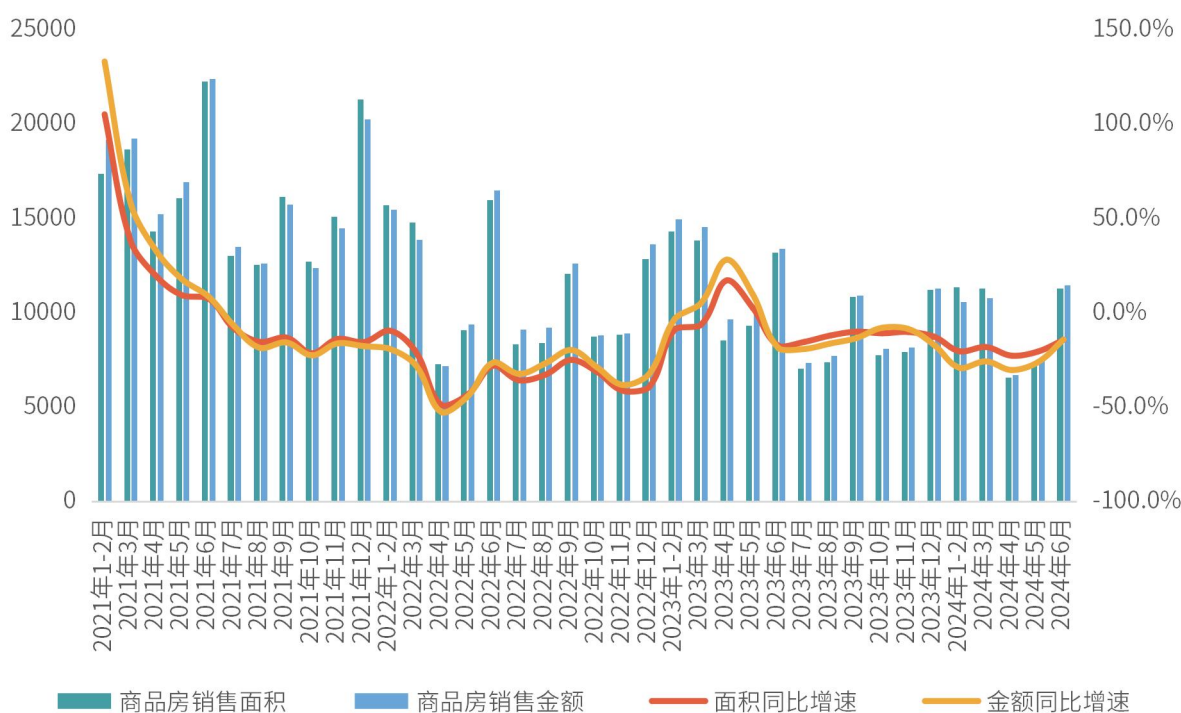
6月政策刺激叠加年中因素，商品房销售面积、金额环增50%同比降幅收窄

6月因政策利好持续发酵，叠加房企年中冲刺季，推盘节奏加快、折扣力度增加，销售达到年内高点：6月新建商品房销售面积为11274万平方米，销售金额为11468亿元，环比涨幅均在50%以上，同比降幅分别较上月收窄6.2pcts和12.1pcts。上半年销售面积和金额累计同比降幅分别

为 19%和 25%。

6 月销售面积与 3 月小阳春基本持平，销售金额则创年内新高，究其原因，一是 6 月仍处于 517 新政利好释放期，从 CRIC 监测数据来看，核心一二线城市诸如上海、广州、深圳、杭州、苏州等 6 月新房成交显著放量，环比增幅均在 4 成以上，对全国楼市起到了很好的支撑作用。二是因年中房企业绩冲刺，加快推盘节奏同时优化了供给结构，折扣力度亦有所增加，刺激了一波存量需求释放。

全国月度商品房销售面积、销售金额（单位：万平方米、亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

70 城一二手住宅销售价格环比降幅收窄，房价下降城市个数减少

2024 年 6 月份，70 个大中城市一二手住宅销售价格环比降幅略有收窄，同比降幅仍在扩大。

同比来看，新房和二手房同比持降，新房整体降幅由 5 月末的 4.3%增至 6 月末的 4.88%，二手房降幅由 5 月末的 7.49%增至 6 月末 7.87%，从趋势变化来看，新房和二手房降幅差距有收窄态势，二手房跌幅仍超新房。事实上，二手房价格同比下降城市数量较多已达峰值，截止 2024 年 6 月，全部 70 个城市均呈现下跌态势，而新房销售价格同比下降城市数量为 68 个。

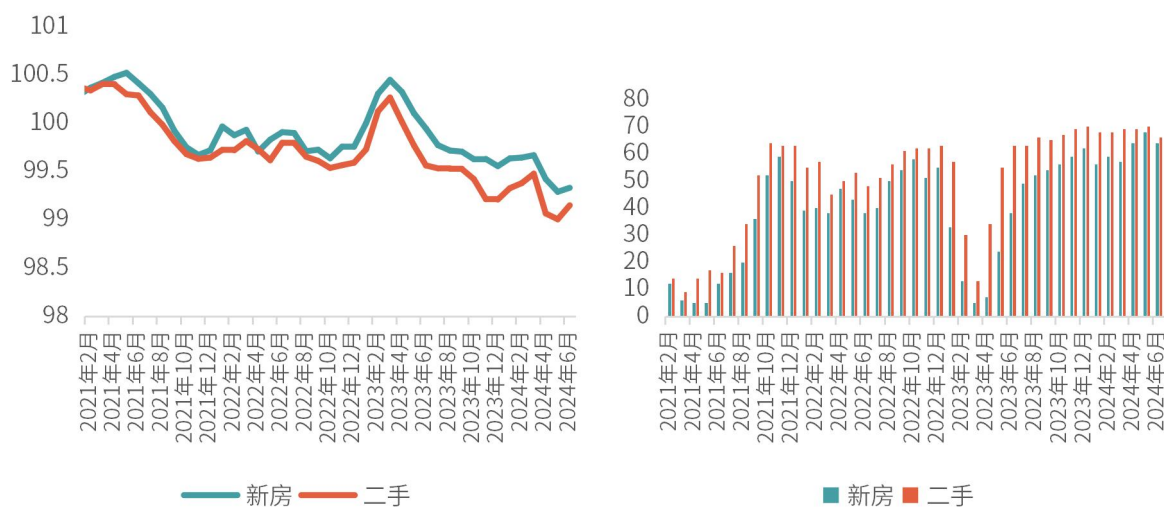
图：2021年1月以来70城新建商品住宅和二手住宅价格指数同比走势及下降城市数量



数据来源：国家统计局

环比来看，6月70城一二手房房价指数环比跌幅有收窄态势，新房整体降幅由5月末的0.71%收窄至6月末的0.67%，二手房降幅由5月末的1%收窄至6月末0.85%，房价下跌城市数量减少，6月70个大中城市中有64城新建商品住宅价格环比下降，66城二手住宅销售价格环比下降。

图：2021年1月以来70城新建商品住宅和二手住宅价格指数环比走势及下降城市数量



数据来源：国家统计局

值得关注的是，6月重点城市二手房成交规模持增，虽然增幅不及新房，但是整体延续高位震荡，26个重点城市二手成交环比增7%，同比增23%，累计同比下降7%。从新房和二手房量价表现来看，本月成交量增价稳，房价环比降幅收窄，整体延续弱复苏走势。

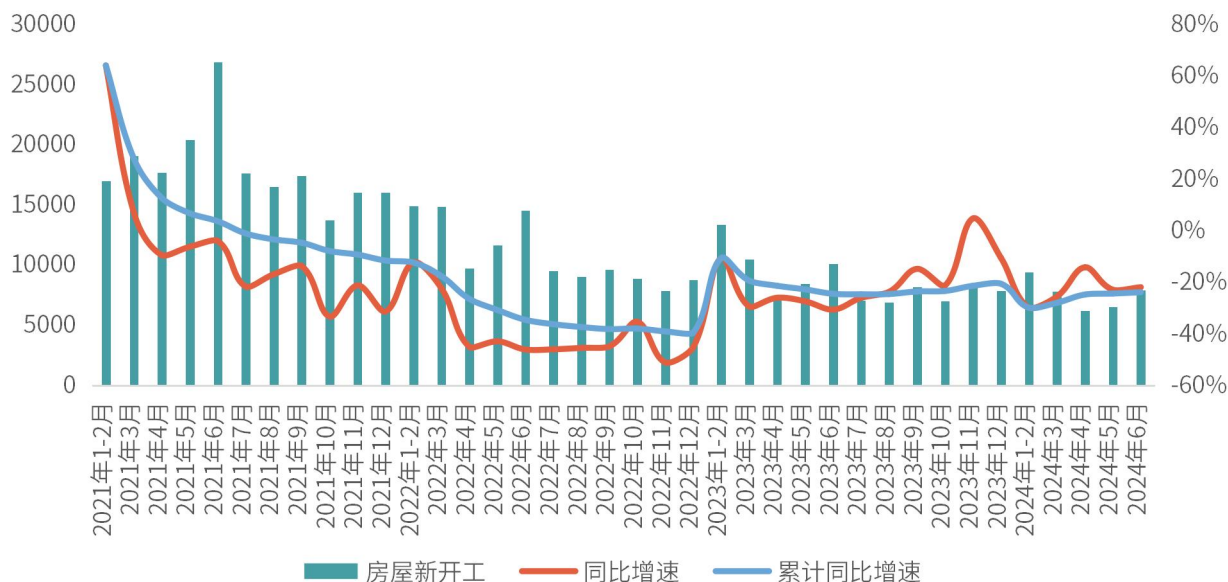
新开工、竣工环比回升，上半年累计同比跌幅分别为23.7%和21.8%

1—6月份，房地产开发企业房屋施工面积696818万平方米，同比下降12.0%。房屋新开工面积38023万平方米，下降23.7%。其中，住宅新开工面积27748万平方米，下降23.6%。房屋竣工面积26519万平方米，下降21.8%。其中，住宅竣工面积19259万平方米，下降21.7%。

本月新开工、竣工面积环比略有回升，但降幅始终保持在低位运行。

新开工面积累计降幅连续四个月收窄，6月新开工面积7933万平方米，环比上涨21%，同比下降21.7%，从绝对量上看，企业新开工稳中有增，略好于3月小阳春水平。

房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）

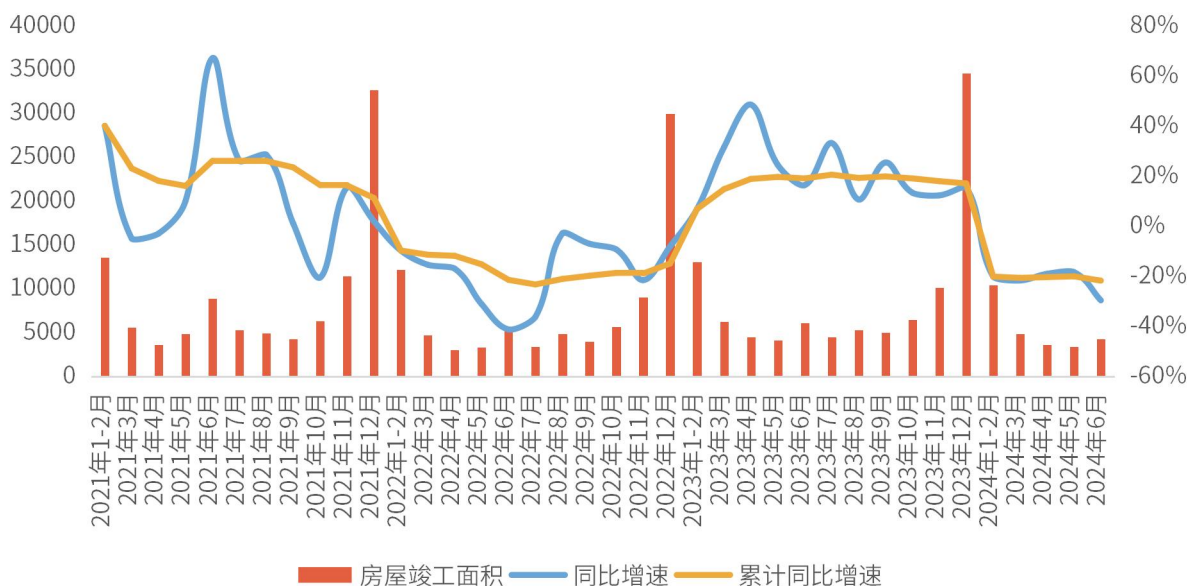


备注：自2023年4月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

6月房企竣工面积环比增长26.3%，同比下降29.7%，累计同比下降21.8%，降幅较上月均有扩大趋势，考虑到保交楼仍是化解当前市场风险的重要一环，预期随着后续工程进度的逐步推进，竣工面积降幅有望低位企稳，边际修复。

房地产开发企业竣工面积月度走势（单位：万平方米）



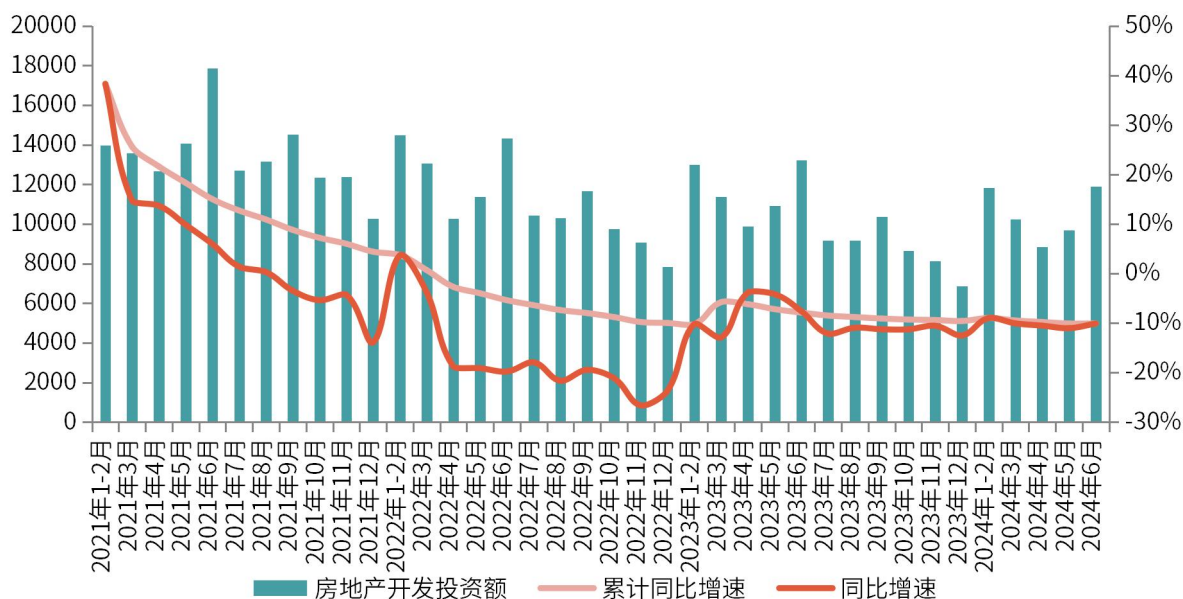
备注：自2023年4月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

6月开发投资额延续弱修复，累计同比降幅10.1%低位持稳

1—6月份，全国房地产开发投资52529亿元，同比下降10.1%，降幅与1—5月基本持平，**累计同比降幅低位持稳，降幅并未扩大**。一方面是房企新开工积极性回升，对开发投资的拉动有一定积极作用；另一方面，本月土地成交规模低位回升，6月全国300城经营性土地成交面积5759万平方米，成交金额1749.3亿元，环比分别上涨18%和48%。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



备注：自2023年4月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

综上，我们对于后市给出如下判断：

预判7月，我们认为，得益于5月以来从中央到地方利好政策不断，目前仍处于存量需求释放周期，加之当前供应、成交基本也降至阶段性低位，后期大概率延续企稳态势，同比降幅也将继续收窄。不同城市仍然呈现出显著的分化行情，北上广深杭等核心一二线城市受短期新政影响，仍有一波购房需求有待释放，尤其是因二手房回暖之后，部分潜在置换需求被激发，有望带动新房成交回稳。对于多数弱二线和三四线城市而言，短期降首付、降利率新政落地效果较差，后续若无明显扩充购买力新政出台，成交大概率没有起色。

三季度行业数据预期延续弱修复：商品房销售面积、金额或将持平二季度，考量到去年三季度基数较低，同比降幅还将持续收窄。而在“保交楼”政策的推动下，2024年三季度的竣工面积仍有支撑，但整体仍呈现下降趋势，房地产开发投资的增速，预计仍将筑底震荡。