



7 月销售、投资回落叠加经济下行，下阶段行业仍需维稳

杨科伟、姚郑康

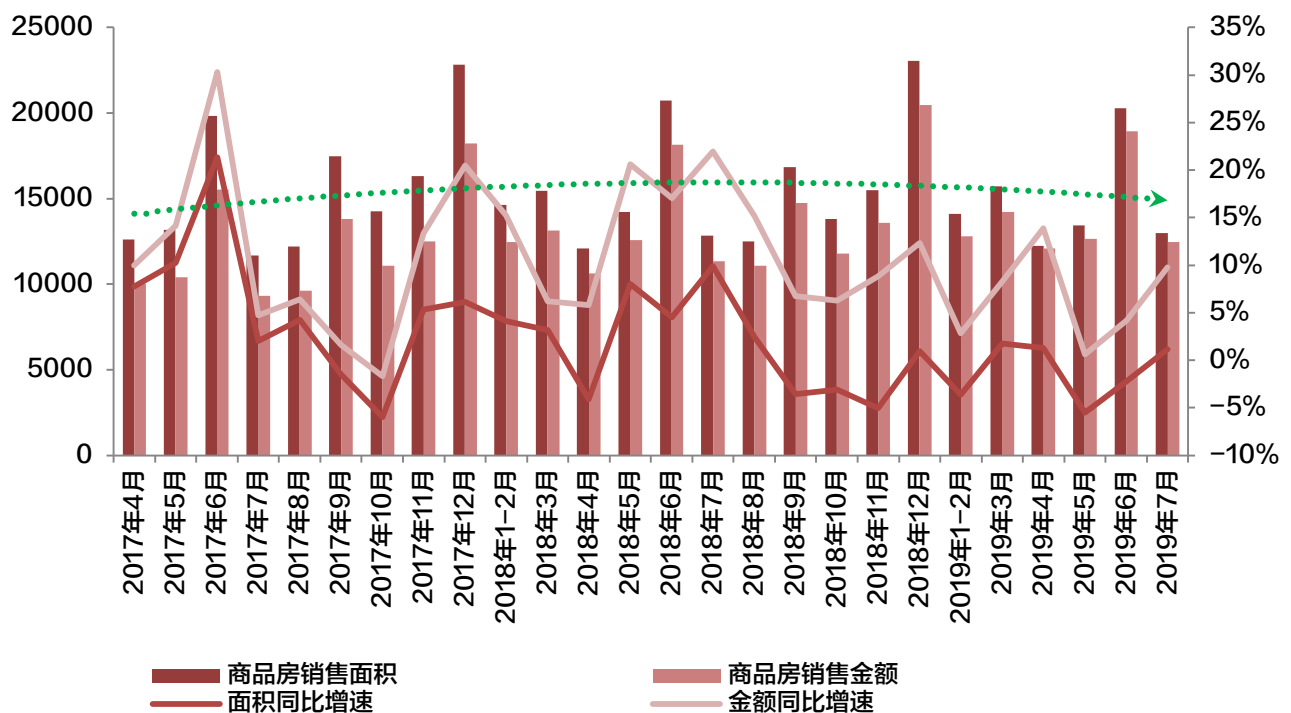


今天上午，国家统计局公布了一系列经济运行数据和前7月全国房地产业数据：能源消耗、固定资产投资、社会消费、工业增加值等增幅回落，而CPI和失业率在上升。在宏观经济下行压力加大的同时，房地产业同样增长乏力、疲态显现：7月商品房销售面积同比仅增1.2%，新开工面积累计增速跌破10%，土地购置面积累计增速跌幅扩大1.9个百分点，受此影响下开发投资额累计增速回落至10.6%，房地产投资保持平稳态势，预期也相对稳定，未来房地产市场仍需维持平稳运行。

一、7月销售面积同比仅增1.2%且相比5月降3%，整体下行趋势已明确

总的来看，7月全国新房市场维持在平稳水平，但下行相对明显。2019年7月全国商品房销售面积为1.3亿平方米，销售金额为1.25万亿元，两者相比2018年同期分别增长了1.2%和9.8%。与年内其他月份相比来看，销售面积相比5月下降了3%，对比除去6月以外的年内高点3月份更是锐减17%。实际上，从7月实际开盘销售情况来看，热点一、二线城市销售去化表现均有下降，可见下行趋势的确已成定局。

全国月度商品房销售面积、销售金额及其同比走势（单位：万平方米、亿元）



数据来源：国家统计局

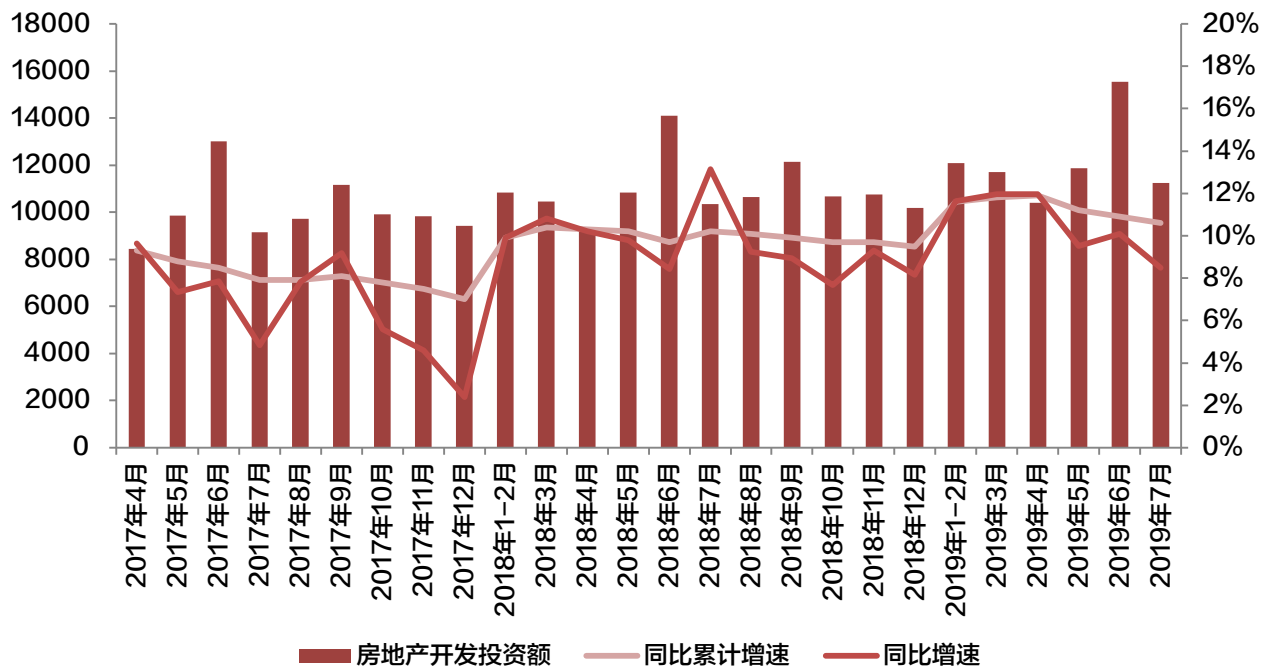
二、新开工与土地购置拖累开发投资额增速高位回落至10.6%，但施工建安增速加快

开发投资额增速再度放缓但仍保持较高水平，2019年1-7月全国房地产开发投资额7.3亿元，累计同比增速为10.6%，相比1-6月继续下降了0.3个百分点，但仍保持两位数的较高增速。从7月单月的数值来看，开发投资额为1.12亿元同比增6.55%，对比往年来看依旧处于历史相对高位，保持着较高水平。

7月房企新开工面积和土地购置面积双双大幅回落是开发投资额增速收窄回落的主要原因。由

于新房市场销售逐渐转凉，房企对于后势的判断趋于谨慎，一方面放缓了项目的新开工进度，另一方面收敛了拿地欲望，在土地购置方面变得保守，全国土地流拍率再次升高。但与此同时，前7月份，房地产开发企业房屋施工面积同比增长9.0%，增速比1—6月份加快0.2个百分点。房屋竣工面积降幅收窄1.4个百分点。房企加快施工和竣工速度使得建安投资仍处高位，总体而言，在新开工和土地购置下行而建安投资加速相叠加之下，开发投资增速或将小幅回落但仍能保持高位运行。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



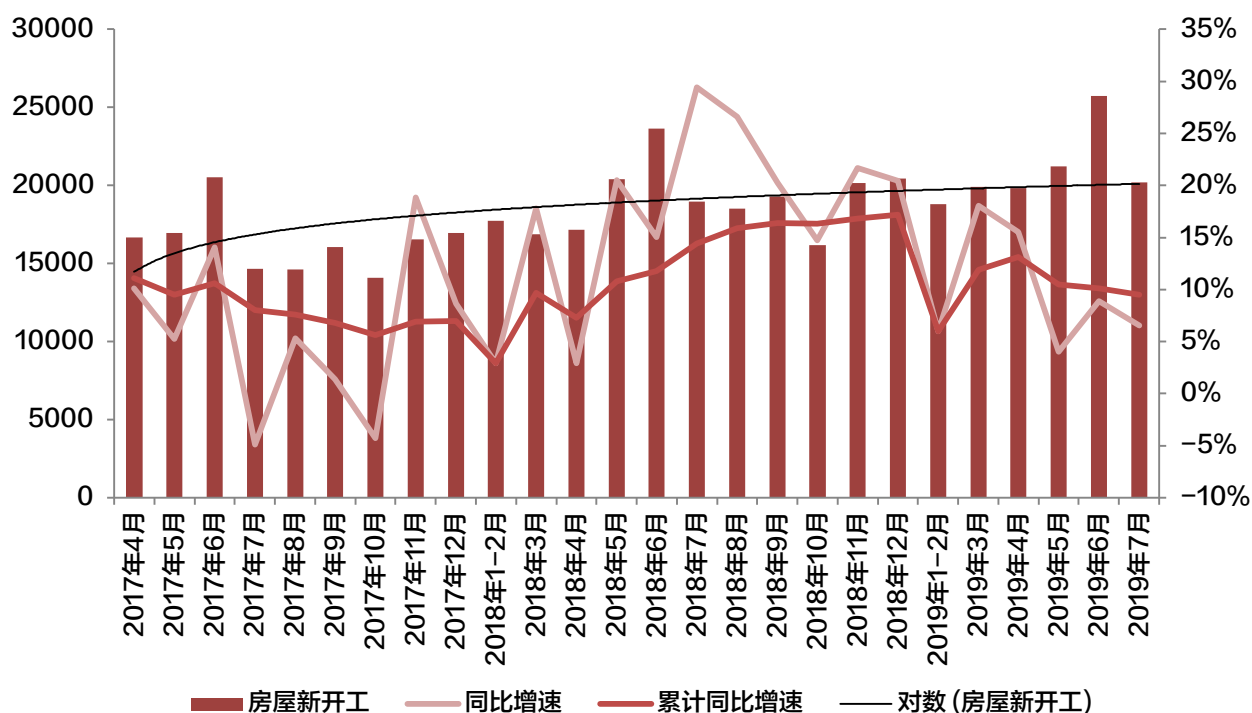
数据来源：国家统计局

三、新开工面积累计增速跌破10%，土地购置面积累计增速跌幅扩大1.9个百分点

从新开工面积来看，房企开工面积单月处低值且增速大幅回落。1—7月房屋新开工面积累计增速收窄0.6个百分点降至9.5%，跌破之前保持的两位数增速。单月来看，7月房屋新开工面积2.02亿平方米，同比增速回落2.33个百分点至6.6%，与5月份的2.12亿平方米相比下跌5%。

从新开工面积的单月绝对值与整体累计增速可以看到，可开发土地储备不足叠加新房市场销售遇冷，房企对于市场的预期发生转变，制约了新开工进度。

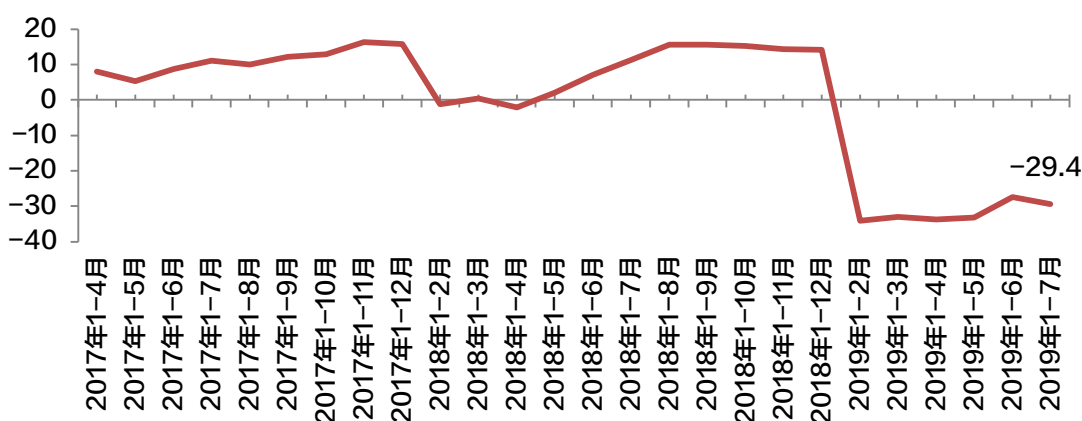
房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

从土地购置面积来看，土地成交在短暂拉升后 7 月继续下行，2019 年 1-7 月土地购置面积同比增速下降 29.4%，相比 1-6 月扩大 1.9 个百分点。由于房企融资环境的收紧加上新房销售的热度回落，房企的拿地热情趋于冷静，审慎拿地下土地购置面积回落至低位。

全国房地产开发企业土地购置面积增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

四、经济下行压力加大叠加外围货币宽松，“压舱石”的房地产业仍需“维稳”运行

从宏观经济的诸多方面综合来看，经济下行压力继续加大。正向指标方面，如工业增加值、社会消费品零售总额、固定资产投资等同比增速与累计同比增速均有不同幅度的收窄，全国城镇调查失业率相比 6 月上升了 0.2 个百分点、CPI 同比增 2.8% 仍不断上升。加之当前国际环境更趋严峻复杂，外围经济体进入新一轮货币宽松，经济发展面临新的风险挑战，下行压力有所加大。

7 月全国宏观经济各项指标变化情况

指 标	7 月		1-7 月	
	同比增长	增速变动	同比增长	增速变动
	(%)	(pts)	(%)	(pts)
规模以上工业增加值	4.8	-1.5	5.8	-0.2
其中：发电量（亿千瓦时）	0.6	-2.2	3	/
原油加工量（万吨）	4	-3.7	5.6	/
天然气生产(亿立方米)	6.1	-7	9.7	/
社会消费品零售总额（亿元）	7.6	-2.2	8.3	-0.1
固定资产投资（不含农户）（亿元）	/	/	5.7	-0.1
全国城镇调查失业率	/	0.2	/	/
居民消费价格	2.8	0.1	2.3	/

数据来源：国家统计局

综上，房地产行业作为中国经济的“压舱石”，虽然中央明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，但其作用仍不容质疑和忽视。我们认为：在当前宏观经济持续下行的背景下，加码激进调控政策概率不大，预计后续楼市将继续以“稳”为主。下半年新房销售表现将有明显降温；此次随着房企融资环境的收紧，房企的投资计划将有所调整，未来在新项目开工与土地购置方面均将适度谨慎，但基于房企施工建安投资加速，开发投资额累计增速仍将会保持相对高位运行。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。