

行业指标继续跌，库存量再创新高

——评国家统计局发布的 2015 年 1-2 月全国房地产数据

2015 年 3 月 11 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

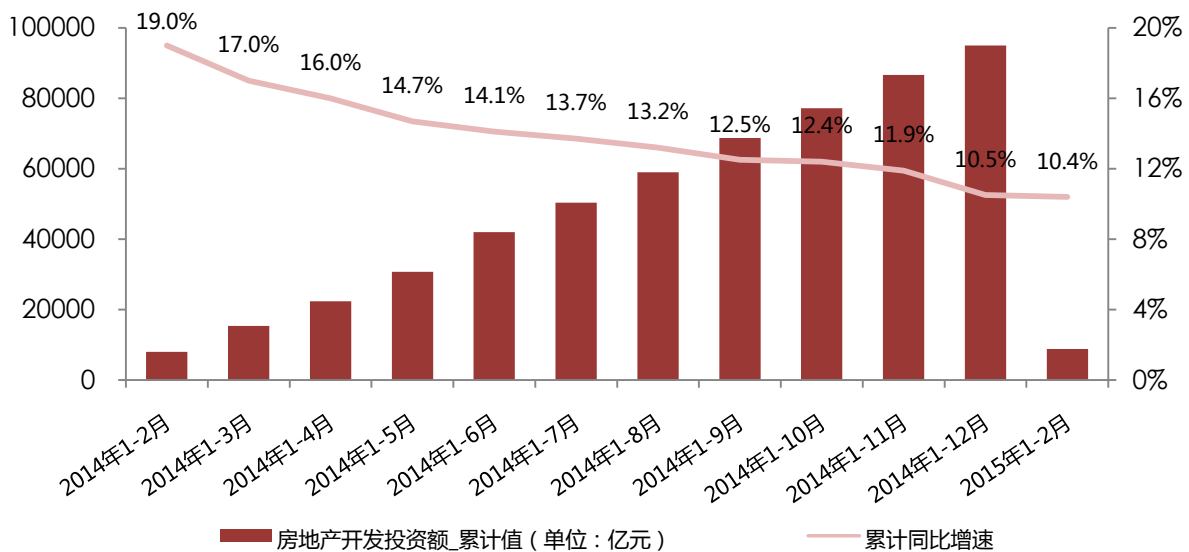
研究员/杨科伟

今天国家统计局公布了 2015 年 1-2 月的房地产数据，从各个数据的表现来看，基本符合市场预期。多数数据不容乐观，部分指标仍在恶化。反映到指标上我们可以看到投资增速在下滑、拿地面积出现大幅度的缩减、新开工面积降幅继续扩大。除了数据本身具有滞后性之外，主要还在于房地产行业供大于求的基本面并未实质改变。在目前经济下行风险不断加大下，房地产行业稳增长压力也不轻，经过四季度的市场反弹之后，想要走出低谷，迎来一波“小阳春”并非易事。对未来的市场走势判断，我们仍持谨慎勿乐观的态度。2015 年楼市主旋律依然是去库存，只有积极以价换量去库存的房企才可能取得较好业绩，行业也才能回归到正常的运行轨道上。

一、房地产开发投资：同比增速下行趋缓，上半年有望低位企稳

2015 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 8786 亿元，同比名义增长 10.4%，增速比去年全年回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资 5922 亿元，增长 9.1%，回落 0.1 个百分点。

图：全国房地产开发累计投资及增速（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

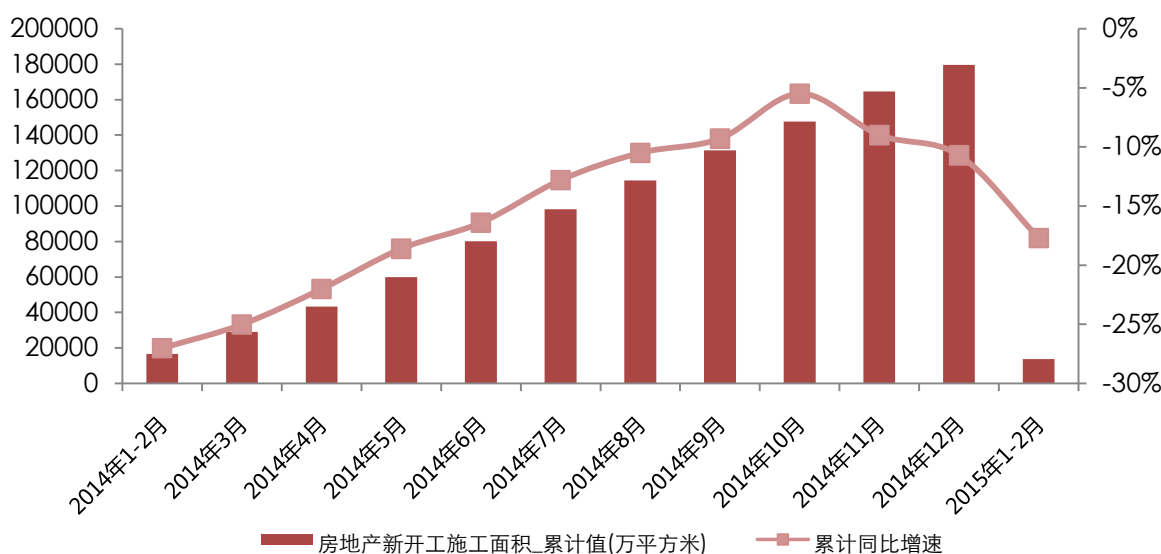
点评：房地产投资额延续了去年以来整体逐步回落的态势。主要是房企将重心放在去库存和回笼资金上，而且春节假期影响，都导致房企投资力度放缓。同时，随着年内政策环境尤其是资金面宽松已成事实，房地产投资增幅已趋平稳，下滑幅度明显收窄。

从“两会”来看，2015年的GDP增速目标已经被制定在7%左右，经济下行压力不容小觑。而房地产投资已经和中国经济密切相连，如果房地产投资继续大幅下滑，中国经济也将遭遇更大危机。随着“稳增长”下货币政策调整以及稳定住房消费的各项政策落地，市场也会逐渐回稳，企业投资的信心也随着成交的上涨而得到提振，一、二线城市以及基本面相对较好的三四线城市房地产开发投资也将低位企稳。

二、新开工：企业开工信心不足，同比降幅继续扩大

1-2月份，房地产开发企业房屋施工面积570097万平方米，同比增长7.6%，增速比去年全年回落1.6个百分点。其中住宅施工面积397877万平方米，增长4.4%。房屋新开工面积13744万平方米，下降17.7%。其中，住宅新开工面积9852万平方米，下降19.8%。

图：全国房地产新开工面积走势（单位：万平方米）



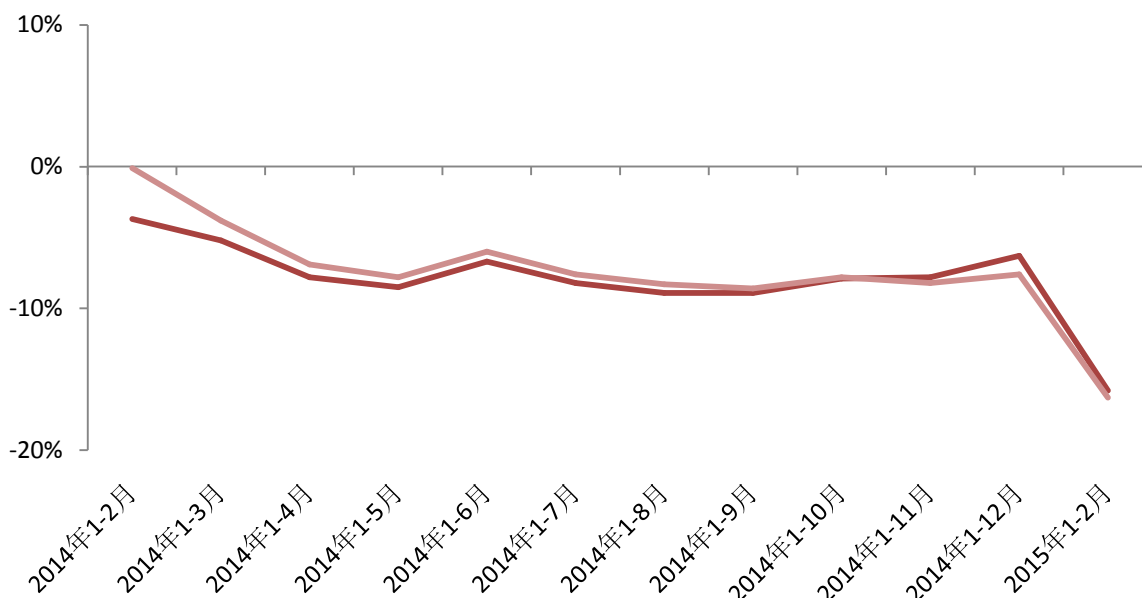
数据来源：国家统计局

点评：前2月全国新开工面积增幅继续下滑，延续了10月份以来急速下行趋势，且降幅进一步扩大。一方面受去年政策刺激而来的市场阶段性回暖，企业紧抓窗口期、将精力主要放在消化存量、回笼资金上，持续收缩投资规模；另一方面是受到行业调整和整体经济下行的影响，房企对未来行业信心不足，带来新开工面积的下降。随着去年同期基数的相对较低以及今年国家支持住房消费对行业的正向激励，预计房企新开工面积将逐步触底回升，同比降幅将逐渐收窄。

三、房地产销售：购房需求不振及春节假期因素，商品房销售加速下滑

1-2月份，商品房销售面积 8764 万平方米，同比下降 16.3%。其中，住宅销售面积下降 17.8%。商品房销售额 5972 亿元，下降 15.8%。其中，住宅销售额下降 16.7%。

图：全国商品房销售面积及销售额增速



数据来源：国家统计局

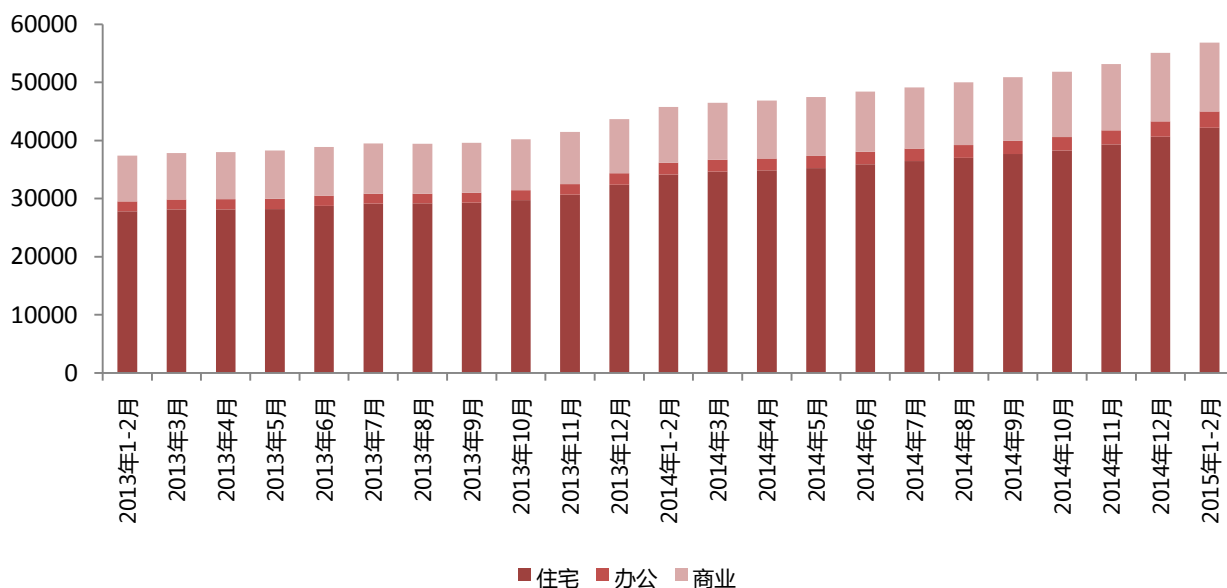
点评：从商品房销售面的同比增幅来看，今年前2月仍处在负区间。在经过四季度市场回暖后，全国房地产销售大幅下滑，累计数据同比增幅也大幅减少。供应量的减少和营销力度减弱也是造成销售下滑的重要原因。开发企业经过去年四季度以来的触底回升行情，资金得以回笼，且年初业绩压力较小，推盘节奏放缓；而各项目营销依然积极，努力去化，但折扣力度普遍收窄。

年前央行多次利用逆回购释放流动性，给楼市带来一定刺激。但是整体而言购房者观望情绪依然浓厚。随着中央和政府也会政策上继续宽松，整体市场成交将得到提升。在目前市场格局下，城市分化也将更加明显，一线和部分二线城市将会率先复苏。

四、待售面积：房企库存量继续攀升，年内去库存压力山大

到2月末，全国商品房待售面积达 63922 万平方米，同比大幅增长 24.4%，比去年末增加 1753 万平方米。其中，住宅待售面积增加 1493 万平方米，办公楼待售面积增加 211 万平方米，商业营业用房待售面积增加 47 万平方米。

图：全国月度累计商品房各类物业待售面积走势（单位：万平方米）



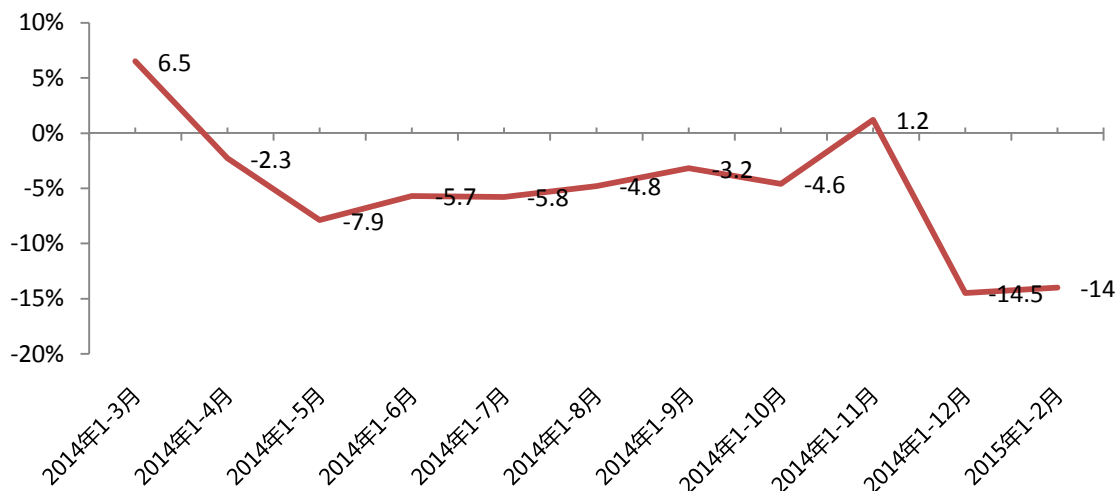
数据来源：国家统计局

点评：商品房库存继续增加24.4%，其中商品住宅待售面积同比上升23.4%，库存量继续攀升，再创新高。尽管从去年下半年开始，房地产行业各类救市政策频频，市场成交量有所回升，行业库存得到了一定消化。但由于去年房企普遍完成业绩压力较大，年底企业紧抓去库存窗口期，推盘力度也在加大，因此又给行业去库存进程带来较大压力。加上1-2月正值春节，市场进入淡季，去化能力也受到一定影响。预计今年上半年在货币政策宽松的情况下，市场信心会缓慢复苏，需求逐渐释放，库存压力或有所缓解，但前景依然不容乐观。

五、土地购置：土地市场分化明显，企业拿地逐步向一、二线靠拢

1-2月份，房地产开发企业土地购置面积2773万平方米，同比下降31.7%，去年全年为-14%；土地成交价款699亿元，下降30.2%。

图：全国房地产开发企业土地购置面积增速



数据来源：国家统计局

点评：土地购置依然延续去年末的下行趋势，仍处在负增长区间。一方面由于2014年初土地市场仍旧火热，基数较高导致同比增幅大幅回落。另一方面，部分二线及大量三、四线城市土地市场见顶信号已愈发明显，企业拿地积极性下降，政府推地节奏放缓，而更受青睐的一、二线土地稀缺也导致土地成交面积总量持续减少。

目前市场调整仍在继续，市场库存也不容乐观，但地价持续坚挺，房企利润率持续下滑，陷入规模增加而利润减少的怪圈，这也是房企不再盲目拿地的主要原因。白银时代下，房地产企业集中度更高，使得有实力的房企拿地也更加小心谨慎，逐步回归产品溢价更高的一、二线城市，今年土地市场分化仍将持续。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。