

2013 年地市活跃楼市平稳，房企资金面向好

2014 年 1 月 21 日
CRIC 研究中心
www.yanjiu.cric.com

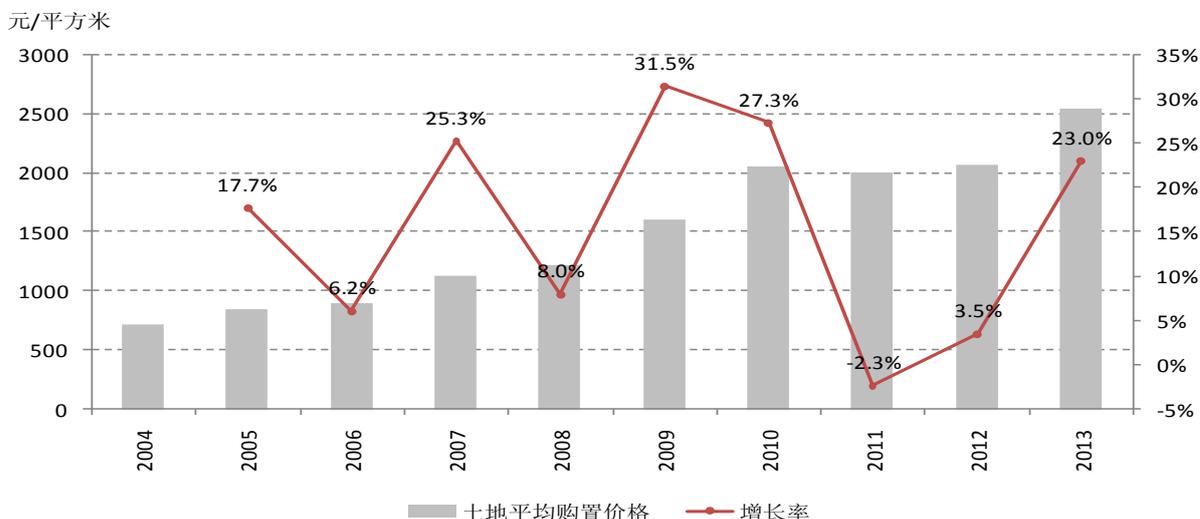
分析师/刘卫卫、朱光

中共中央、国务院印发了 2014 年一号文件，此次意见对比 2013 年，在征地制度和补偿制度方面都有所差异。诸多差异中，可能对房地产行业产生影响的有四个方面，第一，在征地补偿制度中首次提到“留地安置”；第二，在农业转移人口市民化中提到“建立流动人口居住证制度”；第三，在完善宅基地制度中提到“宅基地可以抵押、担保”；此外，今年的文件新增加了一项内容，即引导和规范农村集体建设用地入市。

土地成交量小幅回升，成交价格再创新高

全国土地购置面积小幅正增长，2014 年将平缓下行。2013 年，房地产开发企业土地购置面积 38814 万平方米，比上年增长 8.8%；土地成交价款 9918 亿元，增长 33.9%。**全国土地购置均价持续上升，价格再创历史新高。**2013 年，全国房地产开发企业土地购置均价 2555 元/平方米，同比增长 23%，增速比 1-11 月份提高 3.4 个百分点。从土地价格看，2013 年全年价格继续创造新高，延续了全年整体上行的价格走势。2013 年全国土地市场整体活跃，高溢价现象不断浮现，推动了土地价格的不断走高。预计 2014 年土地价格仍将保持较高水平，但受调控政策影响，土地价格将出现调整。

图1 2004年以来全国房地产开发企业土地平均购置价格及增长率

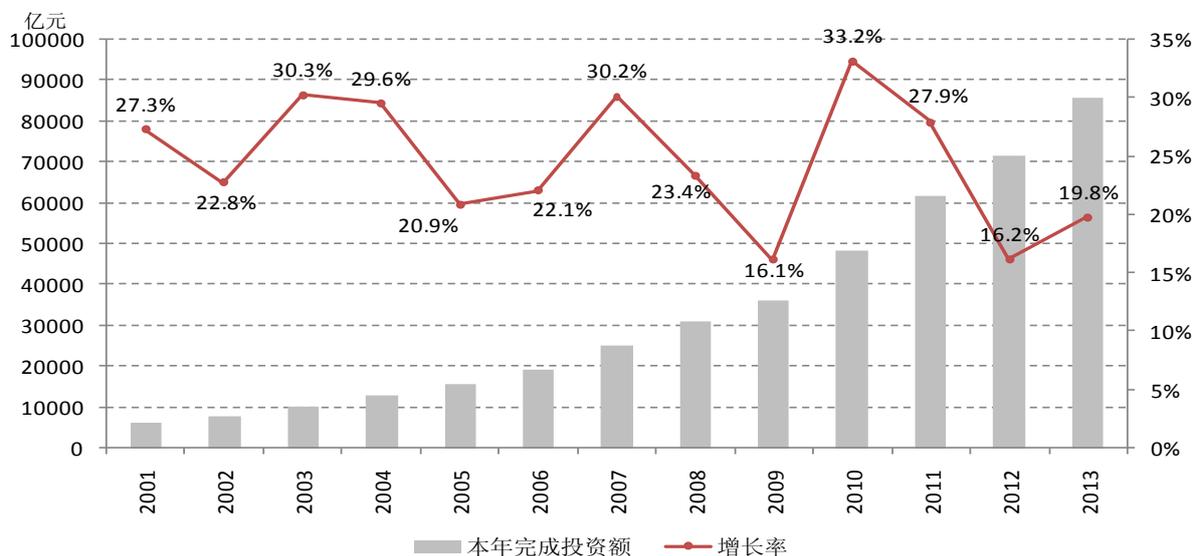


数据来源：国家统计局数据核算

房地产投资增速持续上行，新开工面积增速明显上升

全国房地产开发投资增幅继续上升，整体保持平稳。2013年，全国房地产开发投资86013亿元，比上年增长19.8%，增速比1-11月份提高0.3个百分点，比2012年提高3.6个百分点。从近年来房地产开发投资走势看，2001年以来，全国房地产开发企业投资完成额持续快速上升。具体来看，受招拍挂、清理闲置土地等调控政策的影响，2005至2006年房地产开发投资额的增速有所放缓，但2007年又迅速上升。2008年受国内经济下滑和楼市惨淡影响，投资增速迅速下滑，2009年增速仅为16.1%。2010年随着房地产行情回暖，房地产开发企业加大投资，增长率回升至33.2%。随后国家连续出台多项楼市调控政策，房地产开发投资增幅连续下滑，跌至2012年的16.2%。2013年随着市场回暖，投资增速快速增长。

图7 2001年至今全国房地产开发投资额增幅走势



数据来源：国家统计局

商品房销售增幅加快，价格增幅平稳

商品房销售面积继续上升，商品房销售面积增幅反弹明显。2013年，商品房销售面积130551万平方米，比上年增长17.3%，增速比1-11月份回落3.5个百分点，比2012年提高15.5个百分点。商品房成交均价增幅较上年持平，住宅增幅小幅回落。从分物业的历年数据看，自2008年金融危机以来，各类物业销售均价整体处于上涨态势，但增速自2010年起逐年放缓。2013年，住宅成交均价增速有所回落，办公楼和商业营业用房则有所上升，其中办公楼反弹力度最大。

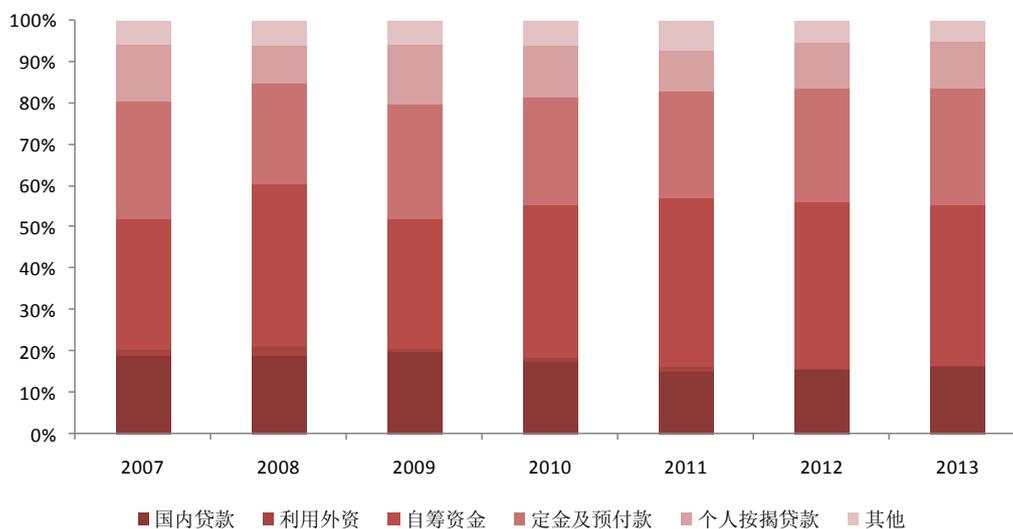
商品住宅待售面积增幅小幅回落，市场库存去化明显。2013年末，商品房待售面积49295万平方米，比11月末增加2489万平方米，比2012年末增加12835万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加1696万平方米，办公楼待售面积增加156万平方米，商业营业用房待售面积增加346万平方米。2013年末，商品住宅待售面积同比增长37.2%，较11月末同比增幅有所回落。近期受年末翘尾因素影响，商品住宅去化明显，预计2014年，随着市场需求的逐步平稳，商品住宅库存将继续保持增长态势。

房企资金增幅加快，销售回款占比继续上升

2013年，房地产开发企业到位资金122122亿元，比上年增长26.5%，增速比1-11月份回落1.1个百分点，比2012年提高13.8个百分点。其中，国内贷款19673亿元，增长33.1%；利用外资534亿元，增长32.8%；自筹资金47425亿元，增长21.3%；其他资金54491亿元，增长28.9%。在其他资金中，定金及预收款34499亿元，增长29.9%；个人按揭贷款14033亿元，增长33.3%。从月度累计情况看，进入2013年，房地产开发企业资金来源同比整体保持高位稳定的增长态势。预计2014年房地产开发企业到位资金同比增幅将延续这一态势。

从开发企业资金来源的构成分析，2013年，国内贷款占16.1%；利用外资占0.4%；自筹资金占38.8%，其他资金占44.6%。相比2012年全年，房企自筹资金比重下降，国内贷款、利用外资、定金及预收款、个人按揭贷款比重均有所上升，房企资金面明显好转。

图 18 2006-2013 年房地产开发企业资金来源构成对比



数据来源：国家统计局

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。