

2014 年行业全面降温

2015 年 1 月 21 日
CRIC 研究中心
www.cricchina.com

研究员/上海易居房地产研究院 朱光

1 月 20 日上午，国家统计局召开新闻发布会，公布了 2014 年度多项经济数据。从整体情况看，2014 年行业全面降温，只有地价继续高涨。

土地成交量回落明显，成交价格创历史新高

全国土地交易量负增长，预计 2015 年趋于复苏。2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%，降幅比 1-11 月份收窄 0.5 个百分点；土地成交价款 10020 亿元，同比增长 1.0%，1-11 月份为下降 0.1%。

从 2014 年土地购置面积增幅走势看，整体基本处于负增长区间。前三月进入负增长区间后，整体呈现平缓收窄态势，全年土地购置面积跌幅处于一年半以来的较低水平，主要与去年同期基数大幅上升有关。预计 2015 年随着 2014 年同期基数的逐步回落，土地购置面积同比跌幅将逐步放缓，土地交易量将趋于复苏。

图 全国年初累计土地购置面积同比增幅走势

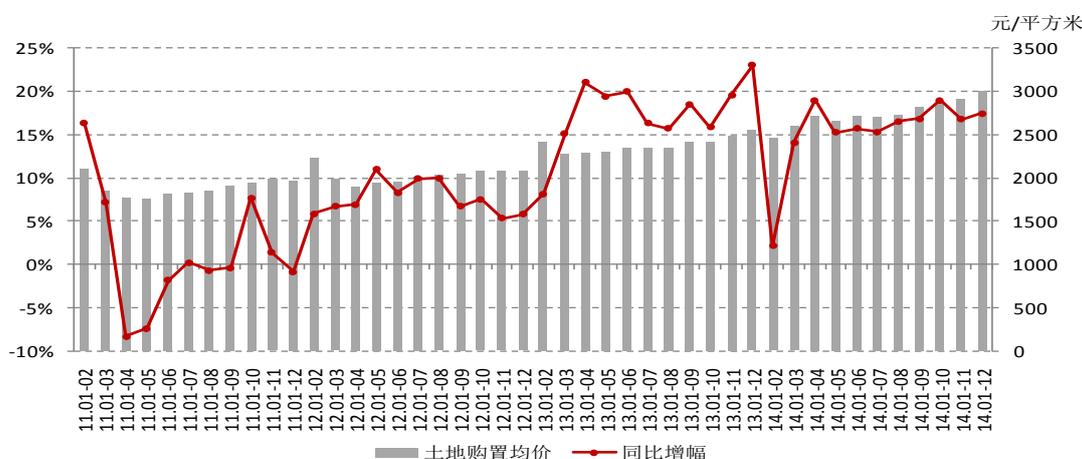


数据来源：国家统计局

从近年来的土地购置面积走势看，2009 年和 2012 年房企土地购置面积增幅为历史较低水平。随着 2009 年房市转暖，2010 年土地购置面积快速上升，2011 年创历史最高值，其后呈振荡下滑态势。2014 年，由于行业持续低迷，楼市库存压力大，房企资金趋于紧张，购地也有所放缓，土地市场的低迷将对未来商品房的供应形成一定的制约。

全国土地购置均价显著上涨，价格创历史新高。2014 年，全国房地产开发企业土地购置均价 3001 元/平方米，同比增长 17.5%，增幅较 1-11 月份扩大 0.7 个百分点，比 2013 年回落 5.5 个百分点。从土地价格看，全年土地价格整体呈现平稳上行态势，价格继续创历史新高。主要是随着年底临近，市场供应有所上升，优质地块的出现加剧了房企的竞争，地价也持续走高。预计 2015 年年初，随着土地市场的平稳，土地价格仍将继续上行，但增幅趋于放缓。

图 全国房地产开发企业完成土地购置均价走势



数据来源：国家统计局

房地产投资增速明显回落，新开工面积有所回落

全国房地产开发投资增幅持续放缓，增幅创近十四年新低。2014 年，全国房地产开发投资 95036 亿元，同比增长 10.5%，增速比 1-11 月份回落 1.4 个百分点，比 2013 年回落 9.3 个百分点。其中，住宅投资 64352 亿元，增长 9.2%，增速比 1-11 月份回落 1.3 个百分点。12 月份，全国房地产开发投资 8435 亿元，同比下降 1.9%。其中，住宅投资 5676 亿元，同比下降 2.8%。

从房地产投资额同比增幅走势看，2014 年以来整体呈现逐步回落的态势。主要是近期行业依旧处于调整期，房企为了冲击年度销售业绩，年末将更多注意力放在了去库存和回笼资金上，因此投资力度有所放缓。预计 2015 年，随着市场的调整企稳，房地产投资同比增幅也将趋于平稳。

图 全国年初累计房地产开发投资同比增幅走势

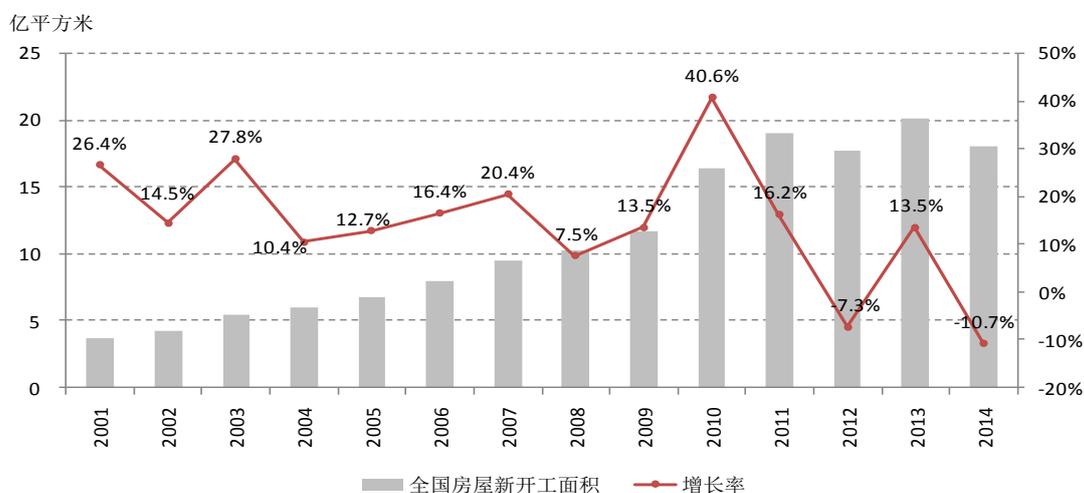


数据来源：国家统计局

全国房屋新开工量回落明显，2015年或将正增长。2014年，房地产开发企业房屋新开工面积179592万平方米，同比下降10.7%，降幅扩大1.7个百分点。其中，住宅新开工面积124877万平方米，下降14.4%。12月份，房屋新开工面积同比下降26.1%。其中，住宅新开工面积同比下降26.8%。

从近年来房屋新开工面积的走势看，2010年增幅达到了近十几年最高值。2011-2013年新开工量一直处于较高水平，与“十二五”规划要求建设3600万套保障房的目标有一定关系。2014年受到行业环境的整体下行以及保障房建设量下降等因素影响，房屋新开工面积明显回落。

图 2001 年至今全国房屋新开工面积及增长率



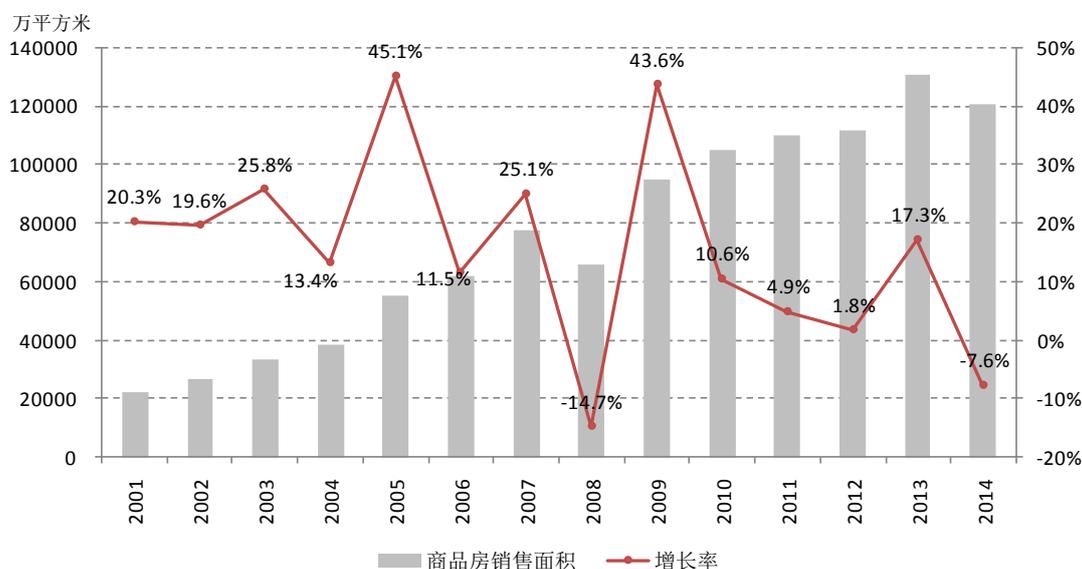
数据来源：国家统计局

商品房销售量负增长，价格同比微涨

商品房销售量呈现回落，预计 2015 年将转为正增长。2014 年，商品房销售面积 120649 万平方米，比上年下降 7.6%，降幅比 1-11 月份收窄 0.6 个百分点，2013 年为增长 17.3%。其中，住宅销售面积下降 9.1%。商品房销售额 76292 亿元，下降 6.3%，降幅比 1-11 月份收窄 1.5 个百分点，2013 年为增长 26.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%。

从近年来商品房销售面积走势看，多数年份商品房销售面积同比增幅均在 10% 以上，仅有 2008 年楼市表现惨淡，在全球金融危机的影响下，2008 年全国商品房市场陷入低迷，商品房销售面积同比大幅下跌了 14.7%。2012 年，受限贷、限购、限价等多重限制性调控政策叠加效应的影响，销售面积增幅受到遏制，仅好于 2008 年。2013 年商品房市场明显回暖，销售面积同比增幅快速回升。2014 年市场降温，同比下跌，是近十几年来第二个下跌的年份。

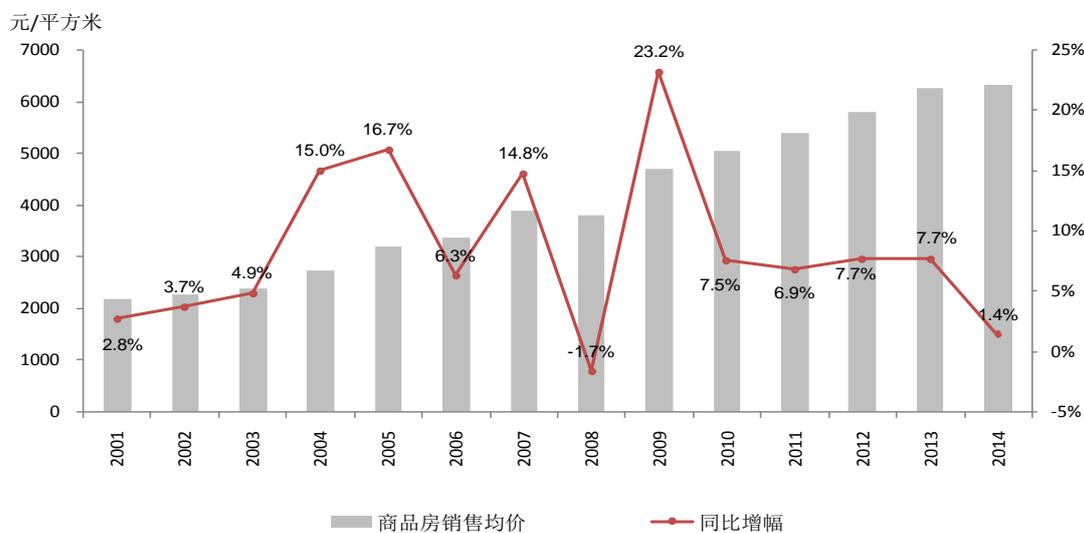
图 2001 年以来全国商品房销售面积走势



数据来源：国家统计局

商品房价增幅回落，仅好于 2008 年。 2014 年，全国商品房成交均价同比增长 1.4%，增速较 1-11 月份上升 0.96 个百分点，较 2013 年缩小 6.3 个百分点。从历史数据看，2001 年以来，全国商品房成交均价整体呈现上涨趋势。2008 年在金融危机的影响下，成交均价曾一度微幅下跌。2009 年在救市政策的拉动下，成交均价增幅达过去十几年最高。2010 年国家实施严厉调控政策以来，成交均价增速受到压制，2010-2013 年，房价增速基本稳定，保持在 7% 左右。2014 年受行业调整及楼市库存压力较大的影响，房价增速明显回落，仅略好于 2008 年。

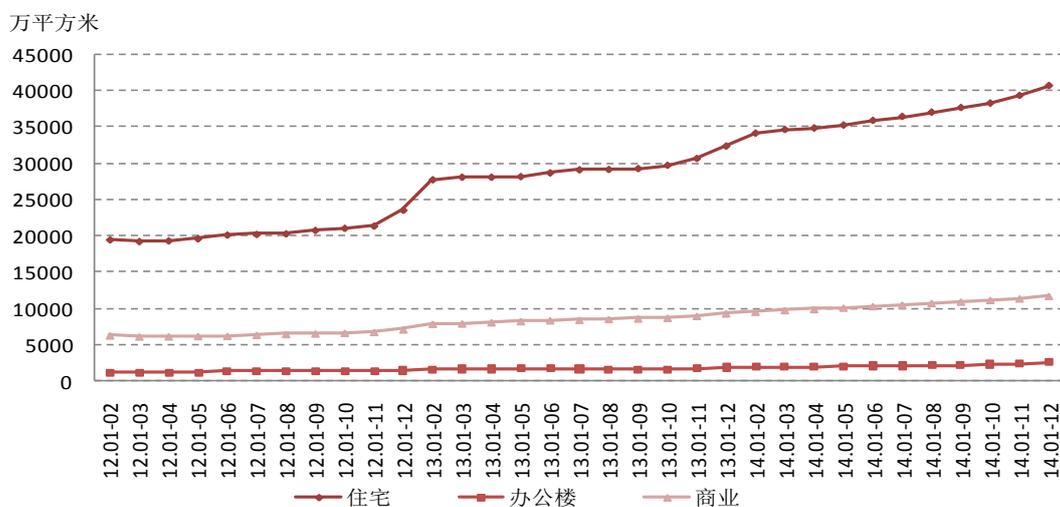
图 2001年以来全国商品房销售均价走势



数据来源：国家统计局数据核算

商品住宅待售面积增幅继续回落，市场库存压力有所缓解。2014年末，商品房待售面积62169万平方米，比11月末增加2374万平方米，比2013年末增加12874万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加1352万平方米，办公楼待售面积增加202万平方米，商业营业用房待售面积增加361万平方米。

图 全国年初累计商品房各类物业待售面积走势



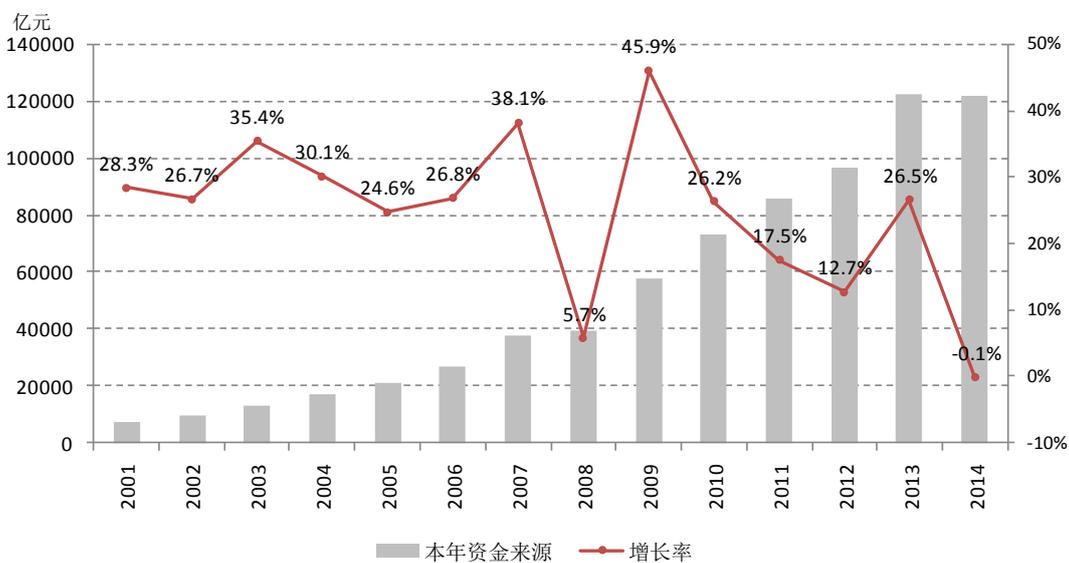
数据来源：国家统计局

房企到位资金首现回落，销售回款资金回落明显

从月度累计情况看，2014年以来房地产开发企业到位资金同比增幅呈现逐步回落态势，虽然前十月小幅回升。但11月后，同比增幅继续回落，全年房地产开发企业到位资金较2013年出现回落，这与2008年1.8%的增幅相比，也有所逊色。主要是2014年下半年以来，虽然中央出台信贷松绑以及降息等一系列刺激政策，但多家商业银行并未完全落实，因此房企资金压力依旧较大，房企降价促销力度不减。随着政策的逐步落实以及市场的改善，预计2015年房企资金同比增幅也将平稳上行。

从近年来房地产开发企业资金来源情况看，整体保持了高速增长态势。2008年，受金融危机及楼市低迷影响，房地产开发企业资金来源曾大幅下降。2011年及2012年受调控政策影响，房地产开发企业融资环境恶化、资金回笼不畅。进入2013年，市场回暖带动量价齐升，房企资金回笼显著。2014年，受行业调整以及市场低迷的影响，房企资金来源明显回落。

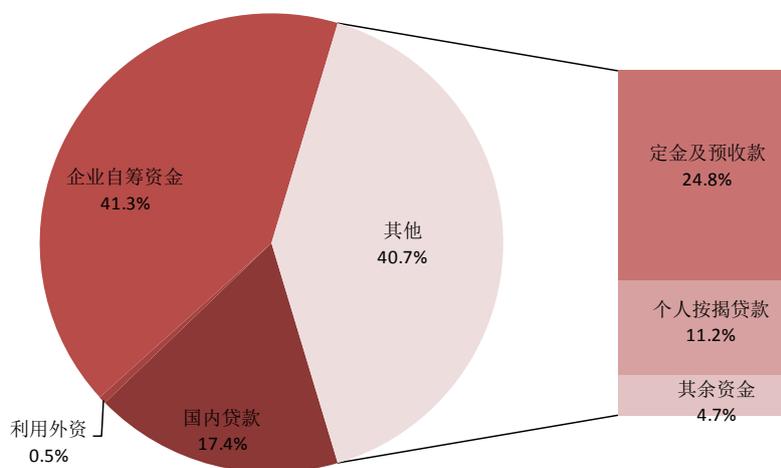
图 2001年以来房地产开发企业资金来源及增长率



数据来源：国家统计局

从开发企业资金来源的构成分析,2014年国内贷款占17.4% 利用外资占0.5% ;自筹资金占41.3% ,其他资金占40.7%。相比2013年全年,房企自筹资金、国内贷款、利用外资占比均有所上升,而定金及预收款、个人按揭贷款比重则有所回落,房企资金面压力较大。

图 2014 年企业本年资金来源构成



数据来源：国家统计局

2014 年全国楼市下行明显，2015 年将有所回暖

总体而言，2014 年全国楼市调整态势明显。从土地市场看，整体呈现量跌价升的态势；从房地产投资情况看，增速明显回落，房屋新开工量也呈现回落；从商品房市场看，虽然年底一线城市和部分二线城市成交量继续上升，市场库存有所消化，但全国整体依旧低迷，楼市库存压力依旧明显；从房企资金情况看，同比呈现回落态势，反映出受市场低迷的影响，全年房企的资金回笼压力仍然较大。预计 2015 年年初，全国楼市仍将继续调整，随着地方放松政策效应的逐步释放，部分城市将会率先复苏。2015 年全国楼市将逐步企稳回升。

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，组件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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。