

房地产行业月报 | 核心指标延续修复趋势，拿地复苏先行一步

工商企业二部 谢瑞 王黎娅

一、行业基本面

销售端：疫情好转复工深化，商品房销售降幅继续收窄，预计在政策维稳、按揭投放趋稳及需求回补的影响下，二季度销售增速将持续修复

随着国内疫情逐步得到控制，4月份房企推盘力度加大叠加积压购房需求释放下，销售数据继续回升。2020年1~4月，全国商品房累计销售面积33973万平方米，同比下降19.3%，降幅较1~3月收窄7.0个百分点，销售增速继续回升；商品房销售额31863亿元，同比下降18.6%，降幅收窄6.1个百分点。4月单月商品房销售面积11995万平方米，同比降低仅2.1%。5月1日至19日，30大中城市商品房成交面积较4月份继续修复，已恢复至去年同期85%以上。

预计二季度随着疫情影响的进一步消退，房地产市场供给节奏和购房需求将得到有效释放，上半年商品房销售面积增速有望明显修复至-13.8%左右。目前各城市复工投产持续推进，线下售楼处重新开放，部分房企积极推出“以价换量”打折促销等营销策略，同时“渡难关”因城施策密集实施释放出一定程度托底及维稳的信号，“三稳”基调不变，按揭投放趋稳，加之货币政策和部分城市政策边际宽松可期，二季度销售增速料将持续得到修复。此外，仍需关注海外疫情下外需下滑、失业增加、国内居民购买力下降的不确定性因素。

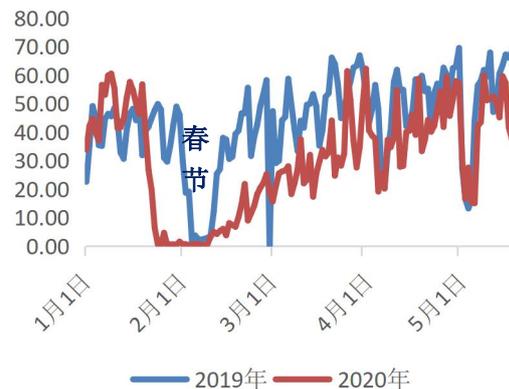
图1：全国商品房销售情况（累计）

单位：%



图2：30大中城市商品房成交面积（单日）

单位：万平方米



资料来源：Wind，东方金诚整理

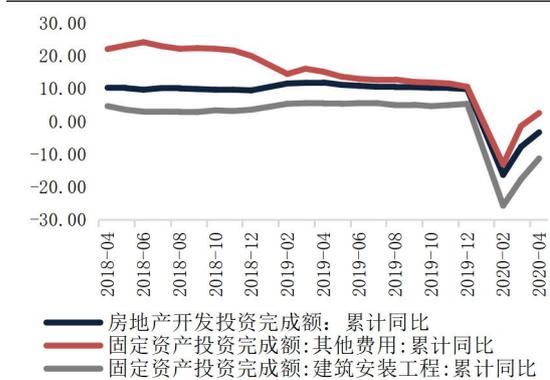
投资端：新开工及补库存积极，投资规模继续修复，预计二季度投资增速在销售回款增加、拿地及开复工回暖的情况下进一步向上修复

4月，随着返工复工的持续推进，新开工及补库存积极，施工保持增长，拉动房地产开发投资规模继续修复。1~4月，房地产开发投资完成额33103亿元，同比增速修复至-3.3%，其中4月开发投资完成额11140亿元，同比增长7.0%，增幅环比扩大5.8个百分点。1~4月新开工面积47768万平方米，累计同比下降18.4%，降幅收窄8.8个百分点；全国房屋竣工面积19286万平方米，累计同比下降14.5%，降幅收窄1.3个百分点；施工面积740568万平方米，累计同比增长2.5%，仍保持增长趋势。土地市场在相对宽松的融资环境、销售预期回升及政府供地提升下有所升温，房企补库存提升，1~4月，全国土地购置面积3151万平方米，同比下降12.0%，降幅较1~3月收窄10.6个百分点；土地成交价款1669亿元，同比增长6.9%，增速由负转正；100大中城市供应土地占地面积21216万平方米，累计同比增长6.0%。

预计二季度，随着各地复工进度加快及复工率的提升，在部分地方政府适度支持政策以及整体宽松的融资环境下，房企土地购置、新开工及施工将在销售回暖的条件下继续得到改善，复工程度的增加及结转高峰的到来对竣工增速提升亦可提供保障，总体来看，房地产投资增速预期进一步向上修复。

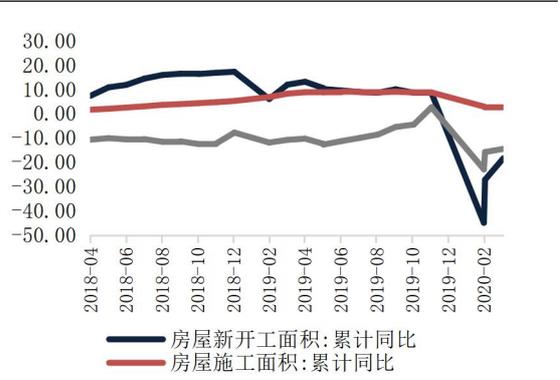
图表 3：全国房地产开发投资情况

单位：%



图表 4：新开工面积、施工面积和竣工面积情况

单位：%



图表 5：土地购置及成交价款情况

单位：%



图表 6：100大中城市土地供应及成交情况

单位：%



资料来源：Wind，东方金诚整理

政策：中央政治局再提“房住不炒”，地方聚焦人才政策

近期，中央政治局会议再提“房住不炒”，在“三稳”的目标不变的基础上，通过供给端和需求端支持区域内房地产市场平稳健康发展，房地产政策大概率保持边际宽松。供给端，长春、深圳、北京和沈阳等城市出台楼市放松政策，扶持房地产企业“渡难关”，包括放宽预售资金提取条件、放宽预售许可条件、优化预售证办理流程等。需求端，一方面更多地区包括南昌、杭州、南京及宁波等进一步放宽人才落户门槛，同时兰州的降低首付款比例，东莞放宽限售政策；另一方面佛山的公积金提取政策收紧，荆州撤回支持楼市新政，有松有紧的政策表明政策重点仍是缓解房企压力，促进房地产市场平稳健康发展。

预计二季度，国内房地产市场调控仍将保持“三稳”为政策背景，同时各地政府的“因城施策”将更加灵活，政策面在保持“房住不炒”的调控定力同时，不排除部分城市适度政策放松支撑财政托底经济的可能。预计或将有更多城市调整人才落户门槛，加大引才力度，部分经济基础薄弱的三四线城市因前期销售较弱存在更大的微调空间。

图表 7：近期中央及部分省市出台政策中涉及房地产行业相关内容简述

时间	城市/部门	调控途径	主要调控政策
4月4日至 5月18日	政治局会议、国务院、 发改委、住建部	全国	政治局会议强调坚持房住不炒，促进房地产平稳健康发展，降准、降息；提及户籍制度的改革，推动都市圈的发展；计划改造城镇老旧小区翻番
4月5日至 5月18日	沈阳、深圳、长春、 北京、沈阳	城市供给端	部分城市：放宽预售资金提取和监管条件、延期缴纳土地出让价款、放宽预售许可条件、优化预售证办理流程、
4月5日至 5月18日	杭州、南京、广州、 南昌、中山、兰州、 宁波、山东、东莞	城市需求端	部分城市：放宽落户政策、放宽公积金提取、降低首付款比例、放宽限售政策

数据来源：公开整理，东方金诚

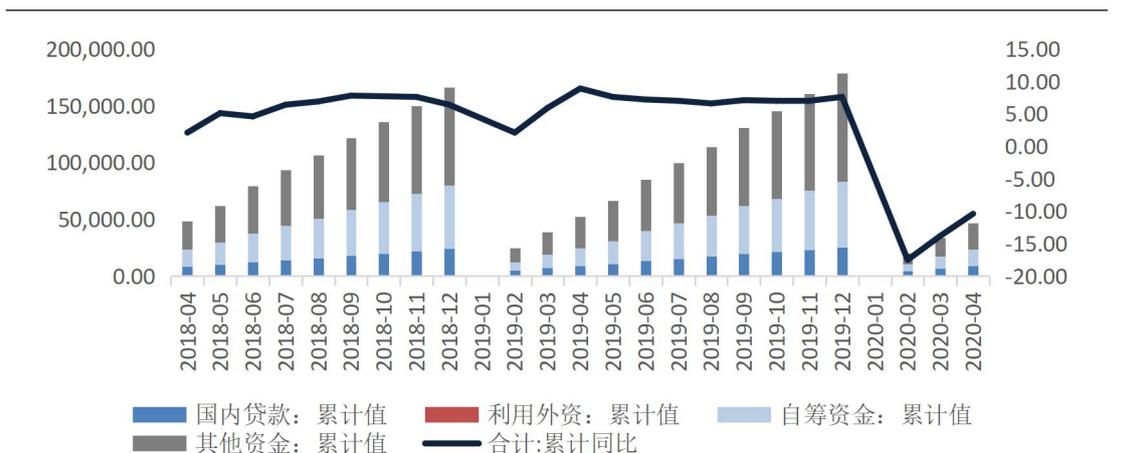
到位资金：销售修复及宽信用下房企到位资金延续改善趋势，预计二季度在销售回暖及政策对冲下，房企资金压力将进一步缓解

受益于销售回款、银行资金面继续保持宽松以及房地产调控政策边际宽松，4月房企到位资金降幅继续收窄。1~4月，房地产开发企业到位资金47004亿元，同比下降10.4%，降幅环比收窄3.4个百分点，其中，债券发行规模大幅增加导致自筹资金规模增幅较大，自筹资金14875亿元，同比下降5.2%，降幅环比收窄6.6个百分点；其他资金中定金及预收款及个人按揭贷款分别为13990亿元和7601亿元，同比分别下降18.9%和5.4%，降幅环比分别收窄3.5个百分点和2.0个百分点，市场需求逐步回暖下回款有所增长；此外，国内贷款8730亿元，同比下降2.5%；利用外资23亿元，同比下降31.6%，3月中旬以来房企美元债市场剧烈波动，海外疫情不确定、美股熔断、美债市场流动性紧张，境外融资需求转向境内。

预计二季度，在销售复苏、政策支持以释放流动性的影响下，房企到位资金有望继续改善。随着疫情得到控制，房企销售将逐步恢复，同时“渡难关”因城施策密集实施及“降息周期”资金面相对宽松环境下，房企的资金压力将有所缓和。融资集中度或将进一步提升，融资渠道更为通畅、净负债率较低的龙头房企将更加受益。

图表 8：房地产开发企业到位资金情况

单位：亿元、%



资料来源：Wind，东方金诚整理

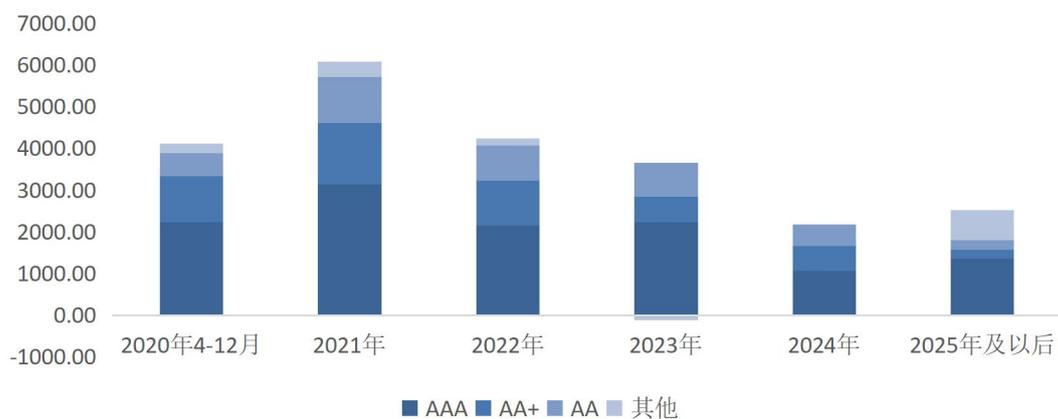
二、债券发行与到期情况

图表 9：2020 年 1~4 月房地产企业境内债券发行情况

概览	只数	2020 年 1~4 月		
		规模(亿元)	规模占比 (%)	规模同比 (%)
超短期融资债券	88	703.60	22.73	27.21
定向工具	27	195.50	6.31	-12.29
交易商协会 ABN	3	30.10	0.97	-57.65
可交换债	1	24.00	0.78	-
私募债	33	253.68	8.19	-43.70
一般短期融资券	11	85.50	2.76	-14.50
一般公司债	51	668.69	21.60	6.68
一般企业债	3	29.60	0.96	-
一般中期票据	55	623.30	20.13	56.33
证监会主管 ABS	72	481.97	15.57	45.44
合计	344	3095.94	100.00	12.39

资料来源：Wind，东方金诚整理

图表 10：截至 2020 年 4 月末房地产行业存量债券到期期限结构



资料来源：Wind，东方金诚整理

声明：本报告是东方金诚的研究性观点，并非是某种决策的结论、建议等。本报告引用的相关资料均为已公开信息，东方金诚进行了合理审慎地核查，但不应视为东方金诚对引用资料的真实性及完整性提供了保证。本报告的著作权归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构和个人未经授权不得修改、复制、销售和分发，引用必须注明来自东方金诚且不得篡改或歪曲。