

## 房地产行业月报 | 销售增速单月回正，投资开工持续复苏

工商企业二部 谢瑞 谷建伟

### 一、行业基本面

**销售端：疫情好转复工深化，供需双向改善推动销售快速修复，单月销售增速年内首次回正，预计在政策维稳、按揭投放趋稳及需求回补下，三季度销售增速将继续修复**

5月随着国内疫情缓解复工深化，在房企推盘力度加大叠加积压购房需求释放下，销售业绩持续改善。2020年1~5月，全国商品房累计销售面积48703万平方米，同比下降12.3%，降幅较1~4月收窄7.0个百分点，商品房销售额46269亿元，同比下降10.6%，降幅收窄8.0个百分点；其中5月单月销售面积同比增速年内首次回正至9.7%；5月单月商品房销售面积14730万平方米，同比增长9.7%。6月1日至21日，30大中城市商品房成交面积较5月持续显著修复，较去年同期增长2.3%。

预计三季度随着疫情影响的进一步缓解，房地产市场供给节奏将进一步加快，购房需求的释放和房企推盘销售的提升将有助于商品房销售面积的修复。目前各城市复工投产持续推进，大部分房企销售施工基本满血恢复，部分房企积极推出“以价换量”“全民营销”等促销策略。“房住不炒”主基调不变，“渡难关”政策趋于缓和，多地政策向户籍、土地等长期改革层面转变，地方需求政策托底、按揭投放趋稳，流动性相对宽松的支持下，三季度销售增速料将持续得到修复。此外，需警惕北京地区疫情反复对销售造成的区域性影响，及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。

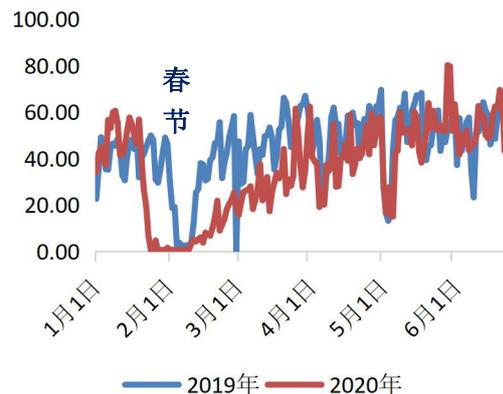
图表 1：全国商品房销售情况（累计）

单位：%



图表 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

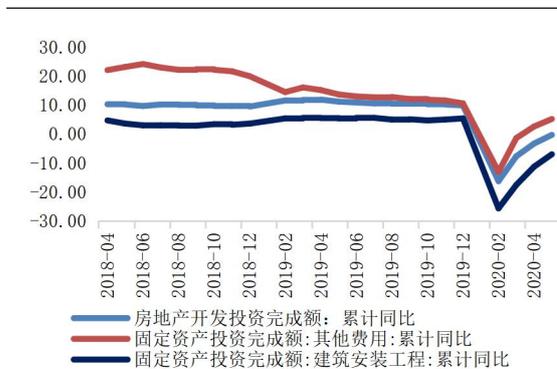
**投资端：新开工及补库存积极，投资规模继续修复，预计三季度投资增速在土地市场回暖、开复工提升的情况下继续得到改善**

5月，房地产行业基本已实现全面复工复产，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。1~5月，房地产开发投资完成额45920亿元，同比减少0.3%，降幅较1~4月收窄3.0个百分点，开发投资额修复明显，其中5月开发投资完成额12817亿元，同比增长8.1%，增幅环比扩大1.1个百分点。1~5月新开工面积69533万平方米，累计同比下降12.8%，降幅收窄5.6个百分点；全国房屋竣工面积23687万平方米，累计同比下降11.3%，降幅收窄3.2个百分点；施工面积762628万平方米，累计同比增长2.3%，仍保持增长趋势。土地市场在相对宽松的融资环境、销售回升及政府供地提升下有所升温，房企补库存提升，1~5月，全国土地购置面积4752万平方米，同比下降8.1%，降幅较1~4月收窄3.9个百分点；土地成交价款2429亿元，同比增长7.1%，增速环比小幅提升；100大中城市供应土地占地面积30021万平方米，累计同比增长12.5%。

预计三季度，在相对宽松的融资环境、政府供地提升和房企补库存需求的带动下，土地市场预计呈现回暖趋势，同时复工及赶工进度加快对新开工和施工进度产生促进作用，销售回款的提升将对房企施工及拿地提供资金支持，房企土地购置、施工及竣工进度预计进一步改善，房地产企业投资增速在三季度有望持续回升。

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：%



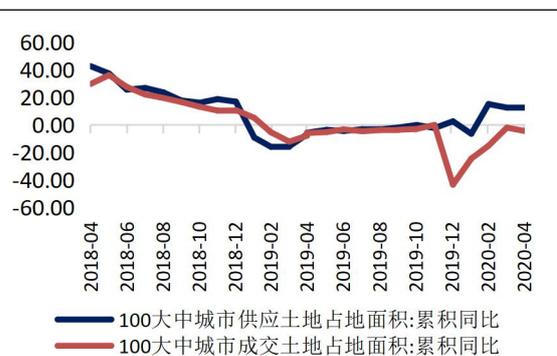
图表 5：土地购置及成交价款情况

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：维持“房住不炒”主基调，销售和投资显著回暖下，“渡难关”政策趋于缓和，多地政策向户籍、土地等长期改革层面转变**

近期，国务院总理李克强在政府工作报告中进一步强调了“房住不炒”，同时要求深入推进新型城镇化建设、加快落实区域发展战略以及城镇老旧小区改造等。随着疫情得到有效缓解，房地产项目已全面复工，同时在销售和投资显著回暖的趋势下，“渡难关”政策趋于缓和，多地政策向户籍、土地等长期改革层面转变，其中包括惠州、天津、江西、山东等地放松人才限贷政策，南宁降低人才补贴认定门槛，西安出台新人才补贴政策。另一方面，多地政府为防止交易价格异动，规范房地产市场健康发展推出相关政策，如苏州整治土地乱象，对土拍行为进一步规范；东莞要求不得过度炒作备案价格误导消费者购买行为；深圳则对部分二手房挂牌价格居高行为进行排查。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。

预计三季度，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，不排除部分城市通过放宽落户、加大人才引进力度等政策释放城市购房需求的可能，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
5月19日至6月24日	国务院、发改委	全国	政府工作报告重申房住不炒、推进新型城镇化、加快落实区域发展战略、新开工改造老旧小区计划；推动各类城市放开、放宽落户限制，推动常住人口基本公共服务均等化，完善以居住证为载体。
5月19日至6月24日	苏州、东莞、深圳	城市供给端	部分城市：完善土拍规则、不得过度炒作备案价格、排查二手房违规现象
5月19日至6月24日	惠州、天津、厦门、 郑州、济南、江西、 山东	城市需求端	部分城市：放宽落户政策、放开人才购房政策

数据来源：公开整理，东方金诚

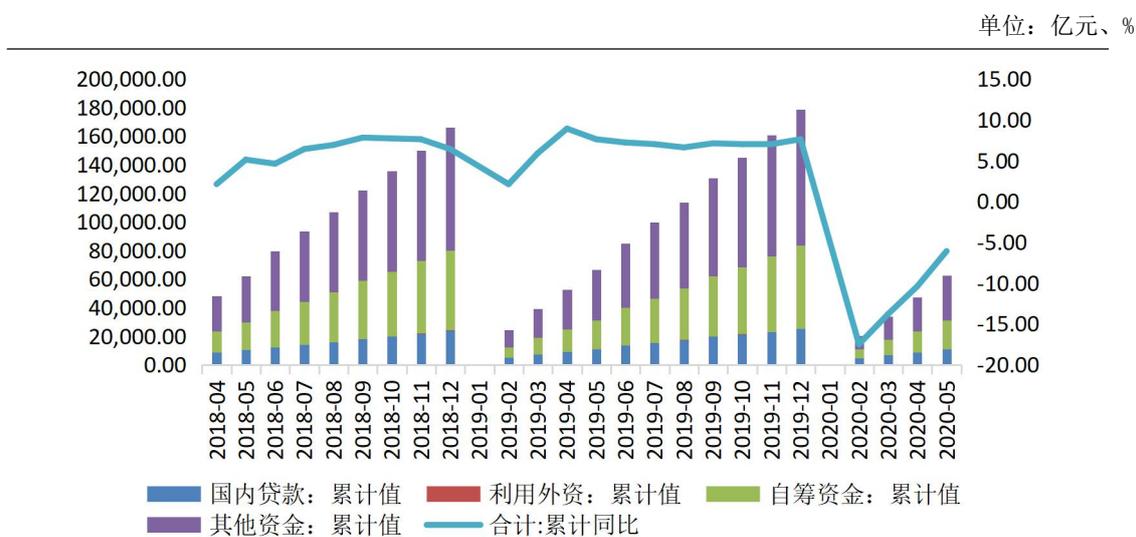
**到位资金：房企造血能力回升及融资改善带动到位资金提升，预计三季度在销售回暖及政策对冲下，房企资金压力将进一步缓解**

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，5月房企到位资金降幅继续收窄。1~5月，房地产开发企业到位资金62654亿元，同比下降6.1%，降幅环比收窄4.3个百分点，其中，其他资金中定金及预收款及个人按揭贷款分别为19479亿元和10154亿元，同比分别下降13.0%和0.9%，降幅环比分别收窄5.9个百分点和4.5个百分点，市场需求回暖及推盘节奏加快导致销售回款增加，对房企资金形成显著支撑；债券等融资放量，资金面压力可控，自筹资金20106亿元，同比下降0.84%，降幅环比收窄4.3个百分点；此外，国内贷款10703亿元，同比下降0.5%；利用外资34亿元，同比增长15.3%。

预计三季度，随着国内疫情逐步缓解，房企销售及回款将持续回暖，同时在“渡难关”因城施策的密集实施以及“降息周期”导致资金面相对宽松的环境下，房企的融资成本将处

于可控水平，房企到位资金有望继续改善，资金压力将有所缓和。此外，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



资料来源：Wind，东方金诚整理

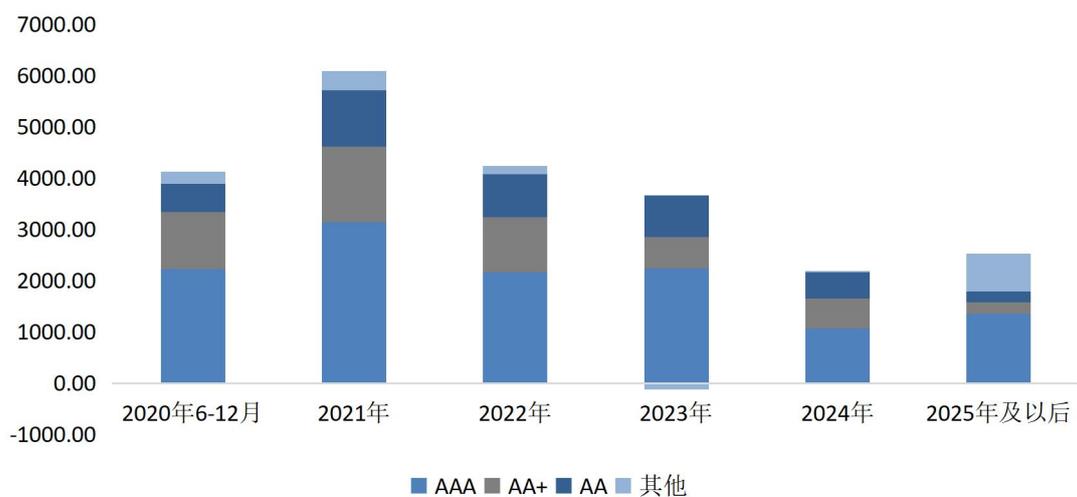
## 二、债券发行与到期情况

图表 9：2020 年 1~5 月房地产企业境内债券发行情况

概览	只数	2020 年 1~5 月		
		规模(亿元)	规模占比 (%)	规模同比 (%)
超短期融资债券	95	754.80	21.32	32.17
定向工具	30	214.50	6.06	-11.33
交易商协会 ABN	3	30.10	0.85	-57.65
可交换债	1	24.00	0.68	-
私募债	37	300.76	8.50	-49.82
一般短期融资券	13	99.50	2.81	-0.50
一般公司债	61	870.89	24.60	17.32
一般企业债	3	29.60	0.84	-
一般中期票据	64	699.40	19.76	71.13
证监会主管 ABS	85	516.69	14.59	43.97
<b>合计</b>	<b>392</b>	<b>3540.24</b>	<b>100.00</b>	<b>14.45</b>

资料来源：Wind，东方金诚整理

图表 10：截至 2020 年 5 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力，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。