

# 楼市淡季进行时 量价同比不降温

2015年7月房地产数据点评

2015年8月18日

点评机构：交通银行金融研究中心

点评人员：夏丹（高级研究员）

联系方式：021-32169999-1066

xiadan@bankcomm.com

## 观点摘要

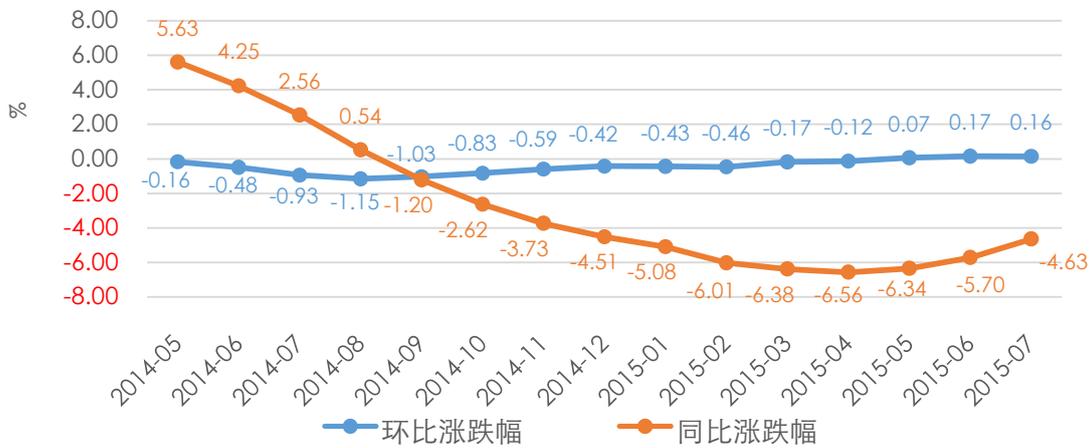
7月房地产市场进入传统淡季，量价环比虽有所降温，同比却继续改善。预计8月情况类似，9月起新盘上市量加大，淡季后购房者看房热情提高，下半年第一个交易高峰将出现，房价向上提升动力将增强。总体库存增长速度虽放缓，但实际去库存情况并不乐观。房地产投资增速仍在下滑，新开工情况不甚理想和土地市场交易冷清是拖累投资的主要负面因素。

## 正文

7月量价同比继续向好，预计8月情况类似，9月有望现高峰。7月全国70个大中城市新建商品住宅均价环比涨幅为0.16%，较上月略有缩窄；其中，一线、二线、三线城市环比分别为2.70%、0.18%和-0.15%。同比来看，降幅继续缩小至-4.63%，已连续三个月均价同比降幅收窄。结合成交情况，1-7月商品房销售面积与销售额同比分别增长6.1%和13.4%，增速较上期继续提高。7、8月为传统淡季，7月单月销售面积和销售额均较6月环比下降约三成，但同比增幅仍高达18.9%和33.4%，表明当前的市场热度相比去年同期仍有很大提升。

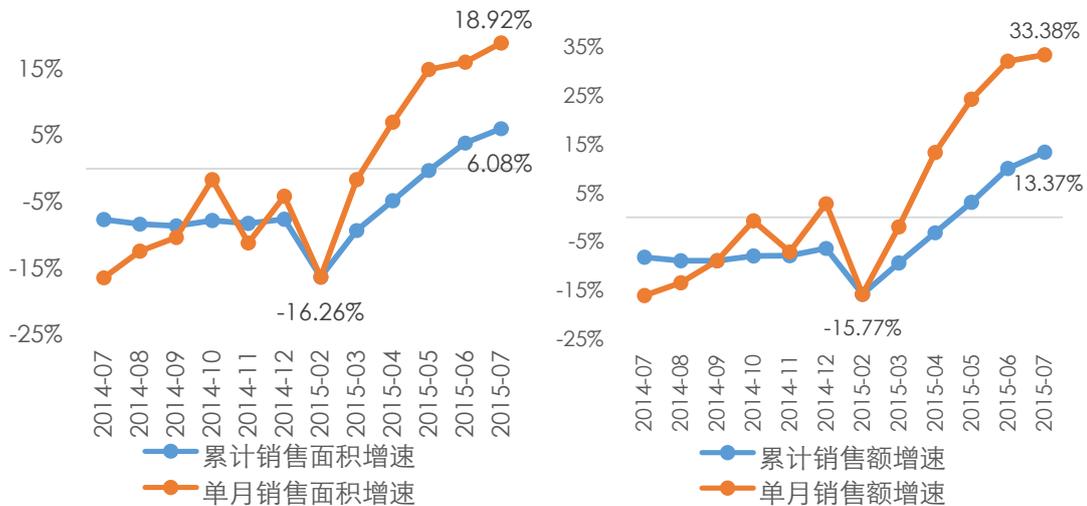
预计9月起新盘上市量加大，淡季后购房者看房热情也会提高，下半年第一个交易高峰将在“金九银十”出现，房价向上提升动力将增强；年末开发商为冲刺业绩优惠力度通常会加大，也可能出现另一个小高峰。然而下半年不会再出现类似“3·30”的强力政策刺激，井喷式的疯狂较难出现，考虑基数效应，商品房成交量将以既定步伐稳步提升，房价同比年内有望转正。

图1：全国70个大中城市新建商品住宅均价走势



数据来源：国家统计局，交银金研中心

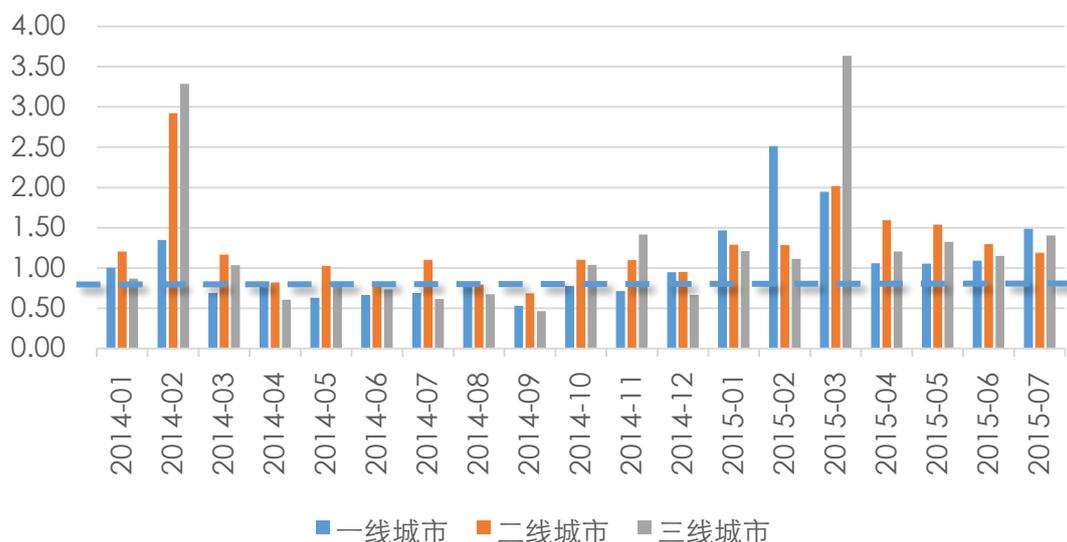
图2：全国商品房销售累计与单月同比增速  
(a) 销售面积 (b) 销售额



数据来源：国家统计局，交银金研中心

各线城市库存消化速度差异较大。截至7月末，商品房待售面积66259万平方米，比6月末增加521万平方米，其中住宅待售面积增加221万平方米。总体库存的增长速度放缓，库存问题似有好转，但细化分析的情况并不乐观。一线城市自4月起销供比持续上升，最近一个月尤为明显，二线城市整体则恰好相反。反映出库存下降较快的城市多为本已供应紧张的城市，而较高库存城市消化速度依旧较慢。

图3：各线城市销供比情况比较



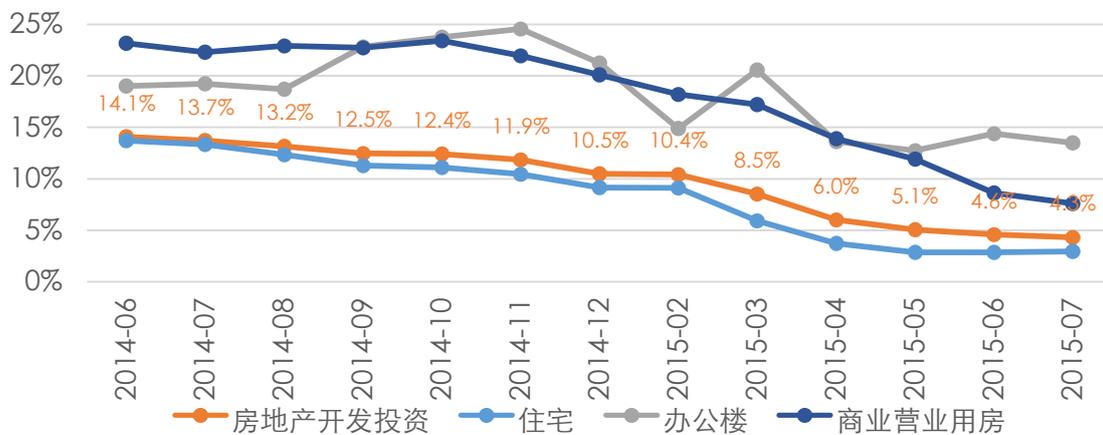
数据来源：各城市房管局或建委，交银金研中心

房地产投资增速仍在下滑，但降幅已连续三个月缩窄。1-7月，全国房地产开发投资同比名义增长4.3%，增速比上期回落0.3个百分点。拖累房地产投资的负面因素主要来自两个方面：一是新开工情况不甚理想，前7月房屋新开工面积同比下降16.8%，降幅虽然比去年有所收窄，但两位数的降幅依然很大；加之去年的低基数，当前总体开工情况并没有出现明显改善，对库存缓解作用亦有限。二是土地

市场交易冷清，前7月房地产开发企业土地购置面积和成交价款同比去年大幅度滑坡 32.0%和 25.6%；单月成交似有回温，但趋势性尚不明朗。由于销售确定性提升下，开发商在一二线城市补库存的意愿是具备的，因此推测造成这种局面很可能源自官方的有意控制。

而好的方面也有两个：一是占房地产投资比重高达 67%的住宅投资同比增长 3.0%，增速提高 0.2 个百分点，为自去年初以来的首次抬头。二是目前商品房成交阶段性企稳已经确立，且销售增速回升幅度可观，其对于资金回笼好转、进而改善前端投资的传导效应正在逐渐显现。综合起来可以预见的是，投资增速在销售端带动下将在年内实现触底企稳。

图4：房地产各类型开发投资增速



数据来源：国家统计局，交银金研中心

近期人民币贬值对流动性格局、进而对房地产行业资金面的影响值得关注。8月11-13日三个交易日内，人民币对美元汇率中间价大幅贬值 2848 个基点。在过去人民币兑美元长期升值、恰逢房地产市场快速增长时期，相当一部分流入国内的避险外资都沉淀在了房地产

领域，若人民币贬值预期伴随着资本外流，则对房地产行业的直接影响偏负面。而考虑到央行在大幅矫正汇率后，可能会应对市场变化动态调整并进行反向操作，因此总的来看对房地产市场的冲击预计不会太大。

---

#### 免责声明

本报告由交通银行金融研究中心撰写发布。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但交通银行对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告仅为报告出具日的观点和预测。该观点及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，交通银行金融研究中心可能会发布与本报告观点和预测不一致的研究报告。