



1-7月房地产市场延续弱复苏态势

作者：郭 桢

电话：010下降88052647

邮箱：guozhen@xinhua.org

编辑：杜少军

审核：张 骥

官方网站：www.cnfin.com

客服热线：400下降6123115



8月15日，国家统计局发布1-7月份全国房地产市场基本情况。数据显示，当前房地产行业面临供需关系不平衡和较大的资金压力，房产市场探底。商品房销售面积和销售额持续下降，房企到位资金降幅扩大，销售回款仍然困难。随着政策端发力，各地促销力度加大，上半年“保交楼”竣工情况取得积极进展，房地产复苏的概率增大。

目录

一、销售面积单月降幅略有修复.....	3
二、房企到位资金降幅扩大，销售回款仍然困难.....	4
三、新开工和投资降幅加大 “保交楼”竣工面积回升.....	5

图表目录

图表 1：全国商品房销售面积及销售额增速（%）	3
图表 2：全国房地产开发企业本年到位资金增速（%）	4

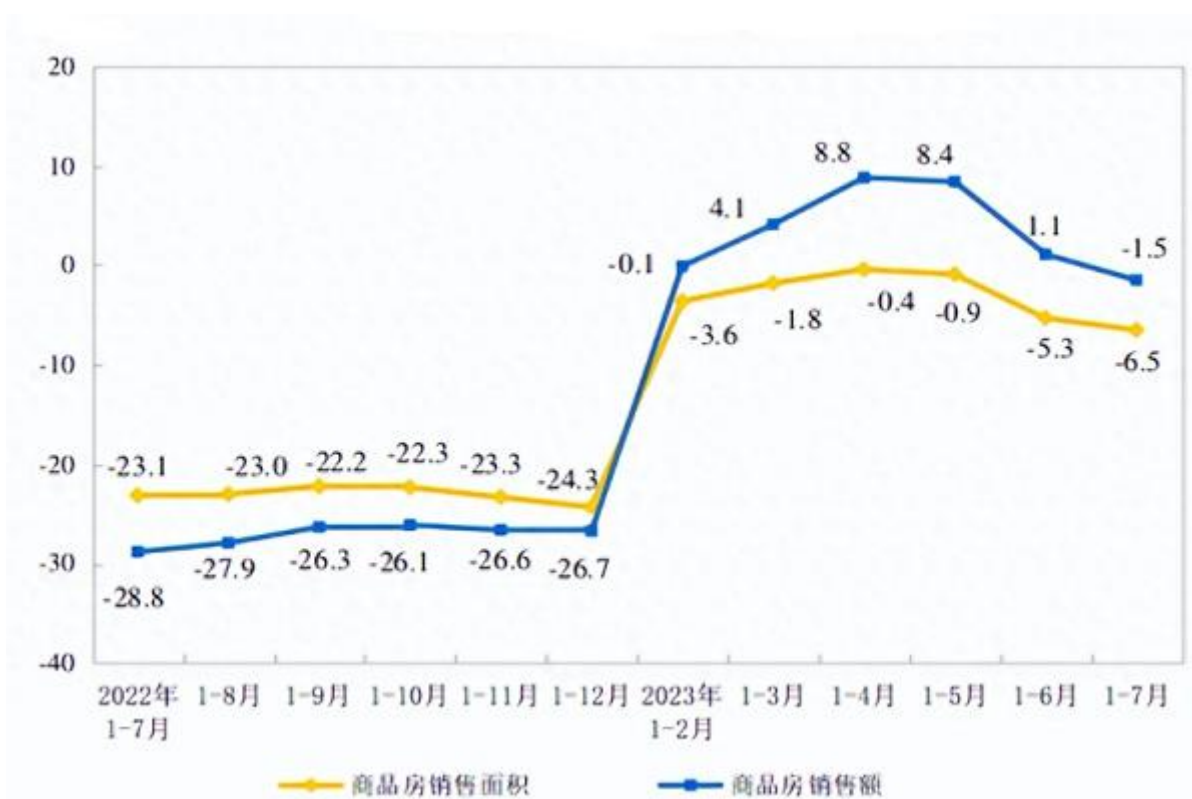
1-7 月房地产市场延续弱复苏态势

8月15日，国家统计局发布1-7月份全国房地产市场基本情况。数据显示，当前房地产行业面临供需关系不平衡和较大的资金压力，房产市场探底。商品房销售面积和销售额持续下降，房企到位资金降幅扩大，销售回款仍然困难。随着政策端发力，各地促销力度加大，上半年“保交楼”竣工情况取得积极进展，房地产复苏的概率增大。

一、销售面积单月降幅略有修复

据国家统计局数据，1-7月份，商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%，其中住宅销售面积下降4.3%。商品房销售额70450亿元，下降1.5%，其中住宅销售额增长0.7%。7月末，商品房待售面积64564万平方米，同比增长17.9%。其中，住宅待售面积增长19.5%。

图表 1：全国商品房销售面积及销售额增速（%）



来源：国家统计局

从单月销售数据来看，7月单月销售面积环比下降46.1%，同比下降15.5%，同比降幅略有修复；7月单月销售金额环比下降44.7%，同比下降19.3%。7月销售环比回落幅度略超预期，市场仍延续弱复苏的态势。

从销售均价来看，7月全国商品房销售均价环比提升，同比降幅扩大。7月单月商品房销售均价为10440元/m²，环比增长2.6%，同比下降4.5%。销售均价同比下降存在结构性原因，分区域来看，1-7月东部/中部/西部/东北部销售面积同比分别为-1.1%/-11.1%/-11.2%/+0.1%，7月单月销售面积同比分别为-18.2%/-9.3%/-13.6%/-28.7%。中部、西部、东北区域销售面积单月同比降幅有所收窄，但此前销售表现较好的东部区域降幅有所扩大。

7月销售市场指标再度下滑，在连续多月市场下行下，市场预期持续下跌。近期中央及地方，尤其一线城市表态研究部署新政策出台，将在一定程度上提振市场活跃度，市场四季度有望企稳回升。政策端发力推动房地产业复苏，近期住建部提出大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率；改善性住房换购税费减免；个人住房贷款“认房不认贷”；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付；要深化住房供给侧结构性改革，希望建筑企业和房企积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。北京、深圳、广州、上海等地方政府也相继发声将研究落实相关政策，郑州、南京等代表性二线城市需求端优化政策落地持续推进。对市场情绪有比较明显的提振效果，对刚性和改善性住房需求的释放起到正面作用。

二、房企到位资金降幅扩大，销售回款仍然困难

1-7月份，房地产企业到位资金78217亿元，同比下降11.2%，累计同比降幅扩大。其中，国内贷款9732亿元，下降11.5%；利用外资30亿元，下降43.0%；自筹资金23916亿元，下降23.0%；定金及预收款27377亿元，下降3.8%；个人按揭贷款13950亿元，下降1.0%。销售相关分项同比降幅扩大。而7月到位资金9420亿元，按照可比口径推算同比下降16.2%，单月到位资金同比降幅收窄。

图表 2：全国房地产开发企业本年到位资金增速（%）



来源：国家统计局

销售维持弱复苏的态势下，后续销售回款将持续拖累到位资金修复。外部融资相关分项仍存在缺口，支持政策延续。7月10日，央行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，对2022年11月11日发布的金融十六条中有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至2024年12月31日，其余政策长期有效。本次延期主要是为2023年5月11日之后到期的存量贷款展期不调整贷款分类提供政策依据，但是不能解决展期之后再次需要展期的问题。到今年第四季度，部分房企资金压力可能会边际趋紧，或重新进入融资端支持政策的观察点。

三、新开工和投资降幅加大 “保交楼” 竣工面积回升

1-7月房地产新开工面积为56969万立方米，同比下降24.5%。从单月数据来看，7月新开工面积同比下降25.9%，单月降幅有所修复。1-7月房地产竣工面积为38405万立方米，同比增长20.5%，增幅扩大。从单月数据来看，7月单月竣工面积同比增长33.1%，竣工单月增速回升。

1-7月房地产投资同比下滑8.5%。7月全国房地产开发投资额为9167亿元，按照可比口径推算单月同比下滑12.2%，连续三个月单月降幅超10%。当前新开工和竣工分歧延续，施工面积持续承压，1-7月房地产开发企业房屋施工面积同比下降8.5%，较1-6月降幅扩大1.9个百分点，施工面积同比降幅加速扩大，对房地产投资的支撑走弱；房企投资拿地无明显放量趋势，去年以来土地成交价款降幅较大对今年土地购置费构成拖累，共同制约房地产投资修复速度。新开工持续承压的原因主要

在于销售热度回落影响房企信心，去库存化率和成交价无明显改善，房企补库存动力不足；土地成交缩量趋势未改，此前地方城投拿地项目入市节奏缓慢加剧新开工缺口。

从竣工面积数据看，“保交楼”工作取得了积极有成效的进展，在今年下半年“保交楼”工作需要进一步落实各类资金，积极促进各类资金优先导入到楼盘建设中。根据国房景气指数显示，7月份的房地产开发景气指数为93.78，显示市场整体还保持一定的活力。

综合以上数据分析，房地产市场目前面临着较大的调整压力，供需关系不平衡和资金压力是主要原因。未来，政府应加大调控力度，促进市场稳定发展。

重要声明

新华财经研报由新华社中国经济信息社发布。报告依据国际和行业通行准则由新华社经济分析师采集撰写或编发，仅反映作者的观点、见解及分析方法，尽可能保证信息的可靠、准确和完整，不对外公开发布，仅供接收客户参考。未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用。