



6 月统计局数据点评及房地 产月报：销售有所降速 投资 保持高位



6 月销售有所降速，投资增速维持高位。1-6 月全国商品房销售金额累计同比增长 38.9% (较 2019 年同期增长 31.4%)；销售面积累计同比增长 27.7% (较 2019 年同期增长 17.0%)，但单月销售出现明显降速。1-6 月，开发投资累计同比增长 15.0% (较 2019 年同期增长 17.2%)。受土地供应“两集中”下核心城市供地节奏波动影响，1-6 月购置土地面积与土地成交价款分别下降 11.8%和 5.7%。整体而言，1-6 月房地产投资及拿地维持了前期较高的热度，但随着资金面压力逐步显现，未来核心城市土地市场热度或出现一定下降。

集中供地影响拿地节奏，新开工增速有所下滑。集中供地使得核心城市土地供应推后，一定程度影响了近月的新开工节奏。1-6 月，房地产开发企业房屋新开工面积同比增长 3.8% (1-5 月：增长 6.9%)；房屋竣工面积同比增长 25.7% (1-5 月：增长 16.4%)。1-6 月新开工面积增长相对较慢，且速度显著慢于销售增速；随着前期购置土地逐步开工，未来市场供需矛盾或出现一定的缓解。

开发资金增速继续回落，国内贷款增速开始转负。1-6 月，房地产开发资金来源累计同比增长 23.5% (1-5 月：增长 29.9%)。拆分来看，国内贷款累计下降 2.4% (1-5 月：增长 1.6%)；自筹资金累计同比增长 11.9% (1-5 月：增长 12.8%)；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比增长 49.7%和 23.9% (1-5 月分别增长 62.9%和 32.0%)。销售端的快速增长带动开发资金来源中定金及预收款和个人按揭贷款增速明显提升，成为推升整体资

金来源增速的主要因素。展望后市，销售回款将成为支撑开发资金增速的重要来源。

一线销售增长较快，去化整体有所上升。6月，44城新房成交面积环比上升4%，同比下降9%；当年累计成交面积同增39%（上月为56%），一、二、三线城市分别上升70%、42%及上升27%。芜湖、福州、武汉和泰州累计增幅较大，而柳州、泉州、嘉兴、东营累计降幅较大。截至6月末，14城新房去化周期为13.0个月，上月末平均为12.1个月。二手房方面，6月，15城二手房成交面积环比上升6%，同比下降14%；截至6月末，15城累计成交面积同增27%（上月为41%）。北京、厦门、佛山二手房成交面积累计增幅居前。三四线二手房挂牌量指数有所反弹，各线城市挂牌价指数近期小幅上升。

各线宅地成交增速回落，溢价率小幅下降。1-6月，百城住宅用地累计成交建面同比下降17.9%；其中，一线城市下降1.6%，二线城市下降6.6%，三线城市下降31.0%，集中供地对于成交节奏有所扰动。成交楼面均价方面，6月单月出现一定回落。溢价率方面，经历了前期的市场躁动后，各线城市住宅用地成交溢价率开始回落，6月单月溢价率环比有所下降。

投资建议：业绩逐步进入验证期，维持“强于大市”评级。在金融下行周期，房企资金面压力逐步加大，部分过去两年过度追求规模的房企风险有所暴露，使得板块资产价格出现一定回调。但实际上，基本面的调整

给予了投资者判别公司真实价值的机会，在投资、运营、资金管理方面具备综合优势的房企能够在当前市场环境下有效扩大市占率。随着中报验证期的临近，板块内部的分化也将继续加大。维持“强于大市”评级。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33131

