



7 月房地产行业月报(第 37 期): 住宅与土地市场低迷 严控投销比下 房企投资节奏或改变



投资要点:

政策速览：严控投销比保护企业持续发展，定向调控稳定市场预期 7 月出台的政策主要包括对房地产金融方面的管控和针对二手房、学区房的调控。

7 月央行降准，预期宏观经济流动性加强，社会融资成本降低，将提高实体经济的活跃度，但是对地产行业影响仍是相当有限，对投销比监管重申，能够倒逼房企主动降低负债，实现健康可持续发展。对二手房与学区房的定向管控是政府持续贯彻的细化要求，二者分别从供应端和需求端打击投资者，降低二手房与学区房的市场热度，调整市场预期，以实现资源的更优配置，促进市场平稳健康运行。

住宅市场：热点城市普遍回调，武汉放量淡季不淡根据亿翰智库监测的 40 城数据，7 月商品住宅销售面积为 2382.11 万平米，同比增长 0.6%，环比下降 7.0%。总体来看，一线和核心二线城市表现相对较好，普通二线和三四线城市成交相对低迷，同环比均下降。

不同能级城市的成交同比分化明显，其背后的逻辑也不同。对于高能级城市，成交量较高，同比维持正增长，但是高能级城市中也有部分城市成交量同环比下降，比如深圳和广州经历了严格的地产调控或监管，成交量下降明显。对于低能级城市，长三角和珠三角这些城市基本面更好，新冠疫情控制后，住宅市场也相对恢复，但随着需求持续释放，政策加码，以及还可能的价格上涨，这将导致购房资格和购买力进入积累期，热度回

调。中西部三四线城市 2020 年需求已经释放，因此成交和热度回归至常规水平。

土地市场：集中供地空档期，土地供应成交齐下降 2021 年 7 月，亿翰智库监测城市住宅用地供应建筑面积 14862.2 万平米，同环比分别下降 37%及 36%。成交总建筑面积为 10468.4 万平米，同环比分别下降 47%及 42%。

7 月，各城市能级的土地供应规模同环比均下降，其中一二线城市处于集中供地的空档期，三四线城市虽未实行集中供地举措，但供应规模依旧下降。随着集中供地的推进，预计 8 月将迎来新一轮供地高峰。受土地供应规模下降的影响，各城市能级的成交规模也随之下降。核心二线城市土地成交多集中在县域地区，热度相对较低，因此溢价率和楼面价同环比均下行。普通二线城市的溢价率及楼面价同环比均呈现上升趋势，主要由于西安、常州、温州等城市土地市场热度较高所致。三四线城市地块质量较好，推升成交楼面价水平，但部分城市土地出让条件较为严格，导致溢价率略有下降。

企业表现：销售增速和投资力度均放缓，融资通道持续封堵投资方面，7 月 22 城暂停土地供应，房企投资力度随之下降。销售方面，TOP200 房企的 1-7 月累计销售金额同比上升 29.0%，单月销售金额同比增速连续两月为负，疫情期间房企降价促销带来了需求提前释放，因此 2021 年或进入积累阶段，这种情况下半年会表现的更加明显。融资方面，信用债和海

外债发行规模环比上行，但依旧难掩融资难的事实。资本市场方面，受调控政策的影响，投资者信心不足，地产股表现整体低迷。

关键词: 疫情

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_34222

