



NAES 月度经济（住房）分析

（2014 年 7 月 总第 4 期）

中国社会科学院财经战略研究院 编

- 住房市场调整深化，主要指标均持续 4 ~ 6 个月下跌或增速回落
- 房地产资金增速持续 5 个月回落，自筹资金成为主要资金来源
- 70 个大中城市房价增速持续 6 个月回落，一线城市回落最为显著

投资增速持续 5 个月回落，开发商资金紧张及预期共同导致增速趋缓

住房投资增速连续 5 个月回落，持续低位运行。1 ~ 6 月住房投资为 28689 亿元，同比增长 13.7%，增速较 1 ~ 5 月和 1 ~ 2 月分别回落 0.9 个和 4.7 个百分点¹。

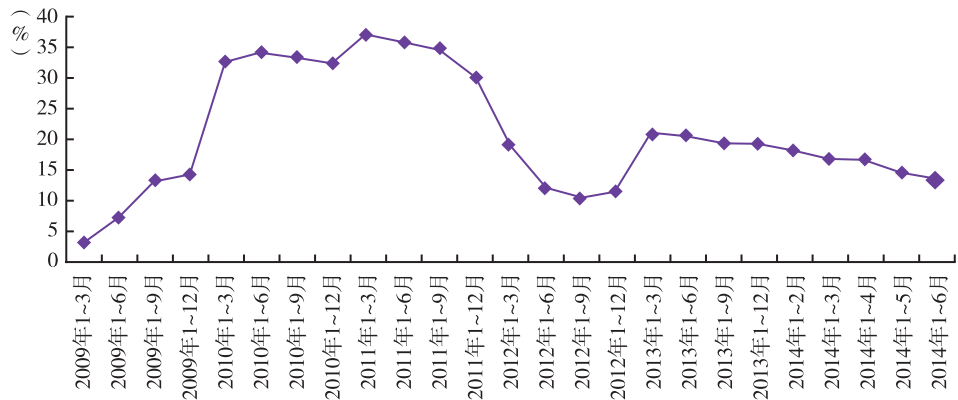


图 1 住房投资增速

销售低迷致住房库存持续上升；开发商预期悲观；同时开发信贷收缩，共同导致住房开发进度缓慢

住房施工面积增速持续 4 个月回落，竣工面积增速小幅回升但仍处于历史低位，新开工面积跌幅收窄但仍接近 -20%。1 ~ 6 月住房施工面积为 437195 万平方米，同比增长 8.3%，增速较 1 ~ 5 月和 1 ~ 2 月分别回落 0.8 个和 5.2 个百分点。住房竣工面积为 29168 万平方米，同比增长 6.3%，增幅较 1 ~ 5 月和 1 ~ 2 月分别扩大 1.0 个和 16.9 个百分点。住房新开工面积为 56674 万平方米，同比下降 19.8%，降幅

¹ 数据来源：国家统计局，下同。

较 1 ~ 5 月和 1 ~ 2 月分别收窄 1.8 个和 9.8 个百分点。

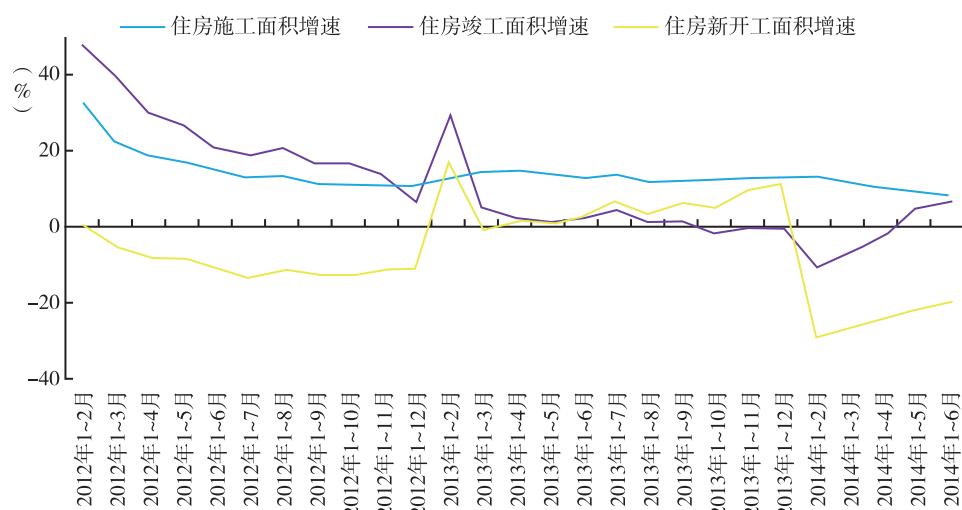


图2 住房新开工面积、施工面积及竣工面积增速

住房供求结构的转变直接导致住房供给大于需求，住房价格在供求基本面的作用下持续下跌。销售低迷致使库存进一步增加

住房销售面积、销售额与销售价格均持续 5 个月下跌，待售面积增速持续 5 个月提高。1 ~ 6 月住房销售面积为 42487 万平方米和 25632 亿元，同比分别下降 7.8 个和 9.2 个百分点。住房销售价格为 6033 元 / 平方米，同比下降 1.5%。住房待售面积达 35917 万平方米，同比增长 25.0%，增速较 1 ~ 2 月提高 2.1 个百分点。

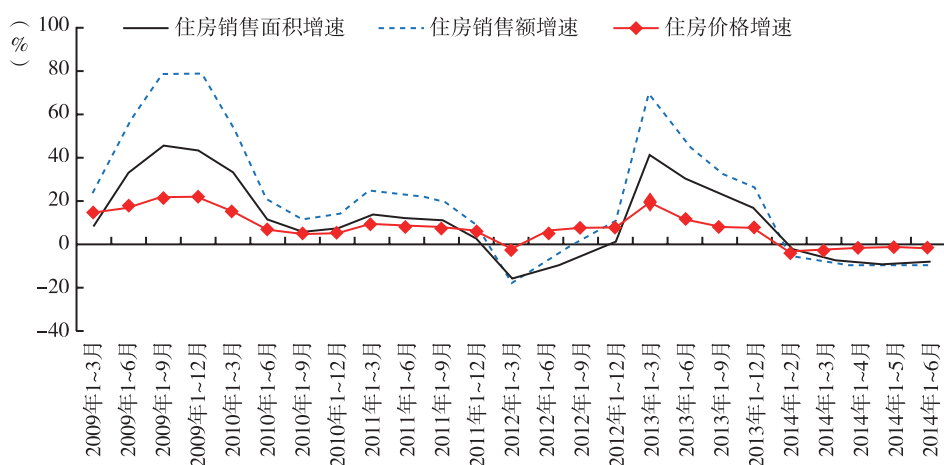


图3 住房销售面积、销售额及销售价格增速

前期住房市场销售低迷，房地产开发商预期悲观；销售业绩不佳及银行信贷政策收紧，开发商资金趋紧，拿地热情剧降

土地购置面积持续 4 个月负增长，成交价款持续低位增长。1 ~ 6 月房地产开发土地购置面积 14807 万平方米，同比下降 5.8%，降幅较 1 ~ 5 月和 1 ~ 2 月份分别扩大 0.1 个和 12.3 个百分点；土地成交价款 2954 亿元，同比增长 9.0%，增幅较 1 ~ 5 月和 1 ~ 2 月份分别扩大 0.3 个和 0.1 个百分点。

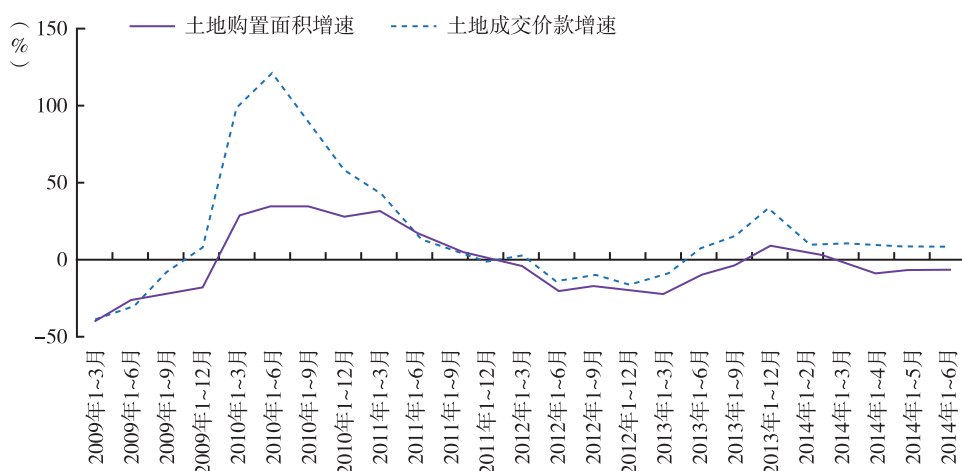


图4 土地购置面积与成交价款增速

房地产开发到位资金增速连续5个月回落，自筹资金比重上升明显。1~6月房地产开发企业到位资金共计58913亿元，同比增长3.0%，增速较1~5月和1~2月分别回落0.6个和9.4个百分点。到位资金增速回落的直接原因是各项资金来源增速的普遍下滑，同比降幅最大为利用外资(-20.6%)和其他资金(其中，定金及预收款-9.3%；按揭贷款-3.7%)，在其他资金来源有限背景下自筹资金比重上升明显。

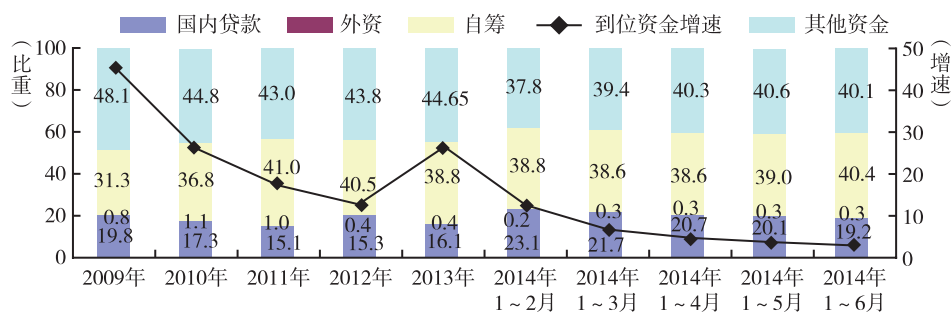


图5 房地产开发企业到位资金增速及比重

70个大中城市房价增速持续6个月回落，一线城市增速回落最为显著。6月新建商品房价同比上涨的城市有69个，下降的城市有1个。同比上涨幅度最大为厦门(9.4%)，最低为温州(-5.3%)。一、二、三线城市房价涨幅均值分别为7.6%、4.7%和3.5%，较1月份分别回落11.6个、5.4个和4.4个百分点。

总体而言，1~6月全国住房市场调整持续深化，住房投资、供给、需求、价格及土地购置均出现连续超过4个月的负增长或增速回落。从70个大中城市来看，一、二、三线城市住房价格增速均持续回落。在住房市场低迷背景下，不少城市已经开始采取刺激楼市政策。6月份呼和浩特成为全国第一个正式发文松绑限购的城市，同时

销售低迷，房地产开发信贷及消费信贷收紧导致开发商到位资金增速持续回落。其他资金增加有限背景下自筹资金成为开发商主要资金来源

70个大中城市房价增速持续6个月回落，一线城市增速回落超10个百分点

总结：全国住房市场调整深化，各类型城市房价增速均持续回落，不少城市开始采取刺激楼市政策

预测：下半年中央“分类指导”和“双向调控”对住房市场有一定刺激作用，但受供求基本面影响其作用有限，市场调整将继续深化

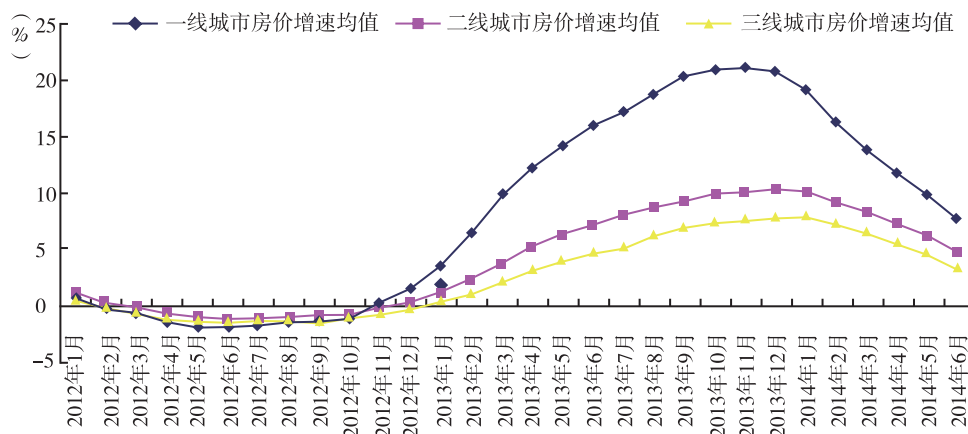


图6 一线、二线和三线城市房价增速均值

还有诸多城市通过放松户籍制度、调整公积金、契税补贴等间接措施松绑限购。

下半年在中央“微刺激”保障宏观经济稳中趋稳的大背景下，住房市场调控将继续关注中长期制度建设，同时在“分类指导”和“双向调控”思想指导下，地方政府进行局部调控的自主空间扩大，调控政策也将更趋于灵活，对住房市场各项指标回升将有一定刺激作用。但鉴于上半年成交低迷导致的库存不断攀升及前两年大量施工建设住房的陆续入市，住房供给在下半年将保持较为饱和的状态；而受前期住房销售低迷影响，消费者观望情绪仍将持续，住房需求增加有限。因此住房市场难以有较大幅度回升，调整趋势将延续至下半年。

建议：市场机制为主推进住房市场深化调整，同时有效推进“分类指导”和“双向调控”思想，确保住房市场稳定健康发展

下半年住房市场调控要继续充分发挥市场机制的作用，通过市场机制促进住房市场深化调整，逐渐解决长期以来住房市场存在的供求量及供求结构的不合理问题，促进住房市场健康发展。但是也要尊重区域性特征，正确研判各类城市住房市场波动的根本原因，严格按照“分类指导”和“双向调控”要求确保住房市场稳定健康发展。

(执笔人：倪鹏飞 杨 慧)

NAES 月度经济分析系列

- 财税
- 物价
- 内贸
- 进出口
- 住房
- 服务业
- 改革动态

地址：北京阜外月坛北小街2号
 邮编：100836
 电话：010-68024601
 邮箱：cjyzyb@cass.org.cn
 网址：www.naes.org.cn