

中国社会科学院
财经战略研究院
National Academy of Economic Strategy, CASS

NAES 月度经济（住房）分析

（2014 年 12 月 总第 9 期）

中国社会科学院财经战略研究院 编

- 住房市场上月回升后本月下调，多数指标增速回落或降幅扩大
- 消费者预期有所好转，住房销售价格首次止跌反涨
- 开发商信心持续悲观，土地购置量价急剧大幅下降

住房投资增速持续回落，开发商预期仍旧不乐观

住房投资增速连续 10 个月回落，回落幅度在上月收窄后放宽。1 ~ 11 月住房投资为 58676 亿元，同比增长 10.5%，增速较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月分别回落 0.6 和 7.9 个百分点¹。

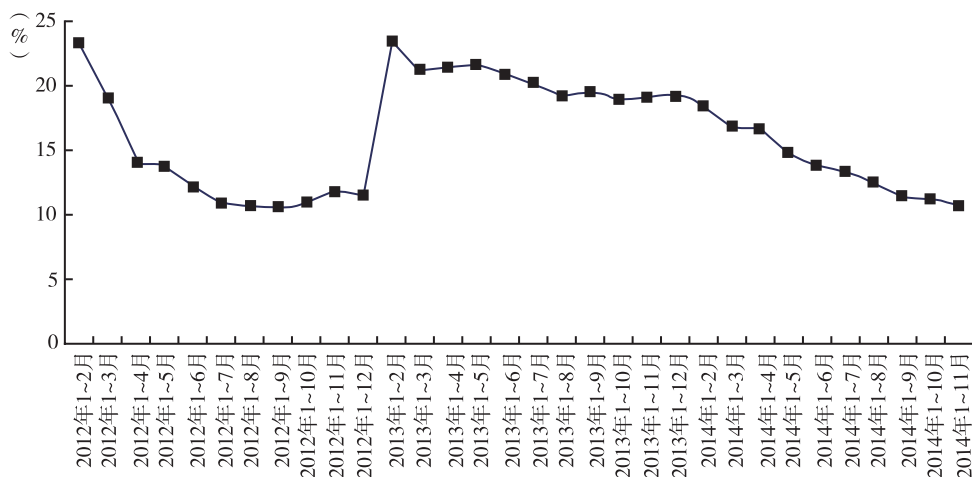


图 1 住房投资增速

住房施工增速回落，新开工降幅进一步扩大，开发商预期较为悲观；住房竣工增速持续上升，加速回笼资金成为开发商重要策略

住房施工面积增速在上月小幅提高后又回落，竣工面积增速小幅提升，新开工面积降幅持续多月收窄后首次扩大。1 ~ 11 月住房施工面积为 504915 万平方米，同比增长 6.8%，增幅较 1 ~ 10 月和年初分别回落 2.0 个和 6.7 个百分点。住房竣工面积为 57236 万平方米，同比增长 5.5%，增幅较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月提高 0.4 个和 16.1 个百分点。住房新开工面积为 114637 万平方米，同比下降 13.1%，降幅较 1 ~ 10 月扩大 3.3 个百分点，较年初收窄 16.5 个百分点。

住房销售量和销售额持续负增长，住房销售价格首次止跌反涨，住房待售面积持续攀升但增速有所回落。1 ~ 11 月住房销售面积和

¹ 数据来源：国家统计局，下同。

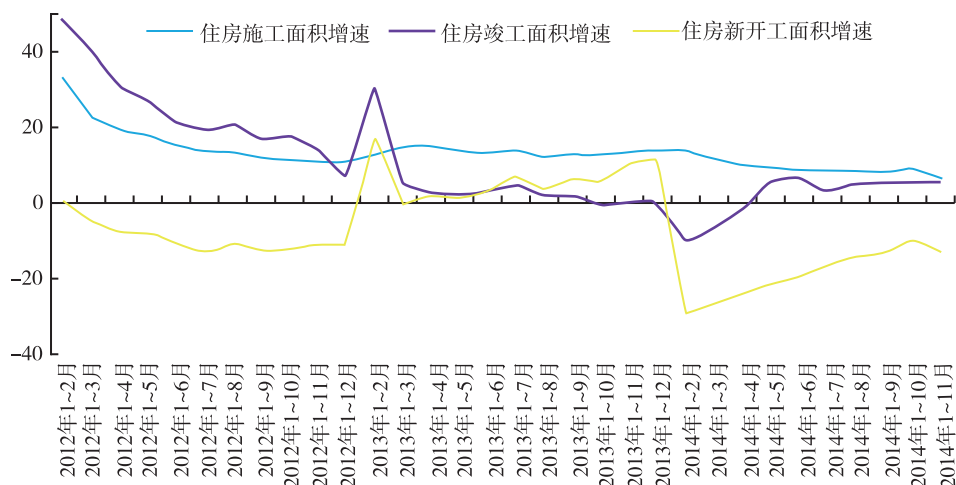
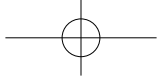


图2 住房新开工面积、施工面积及竣工面积增速

住房销售量持续负增长，住房需求仍旧较为低迷；住房价格首次止跌反涨，对市场主体预期及其他指标未来走势具有重要指示作用

销售额分别为 89014 万平方米和 53012 亿元，同比分别下降 10.0% 和 9.7%。住房销售价格为 5955 元 / 平方米，同比上涨 0.3%，增幅较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月分别提高 0.8 个和 4.2 个百分点。住房待售面积达 39332 万平方米，同比增长 28.1%，增幅较 1 ~ 10 月收窄 0.5 个百分点，较 1 ~ 2 月扩大 5.2 个百分点。

年初以来住房市场下行趋势持续，开发商拿地趋于谨慎。在开发商预期持续悲观及上年高基数的共同作用下，土地购置及成交价款急剧下滑

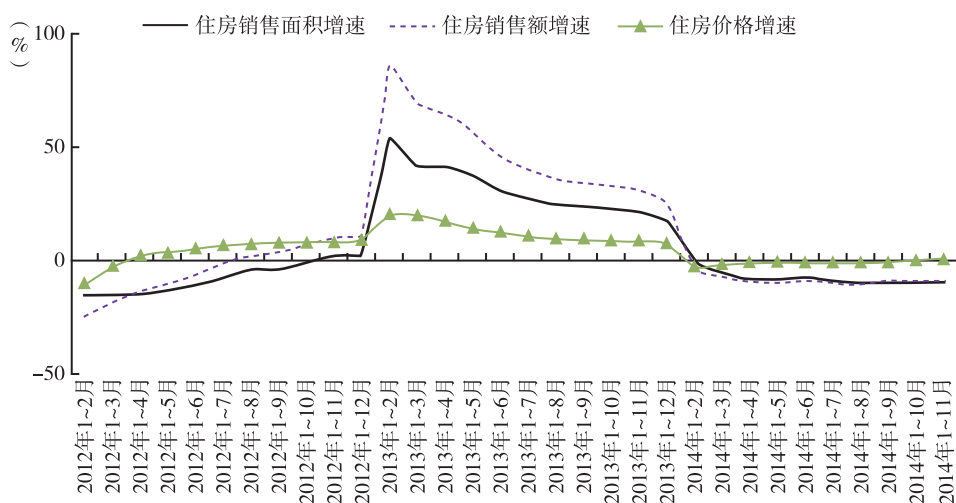


图3 住房销售面积、销售额及销售价格增速

土地购置面积与成交价款急剧下降，成交价款出现年初以来的首次负增长。1 ~ 11 月房地产开发土地购置面积 29736 万平方米，同比下降 14.5%，降幅较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月分别放宽 15.7 个和 21.0 个百分点；土地成交价款 8657 亿元，同比下降 0.1%，降幅较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月分别放宽 20.5 个和 9.0 个百分点。

到位资金总额、国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金（定金预收款）增幅回落或降幅扩大，仅其他资金中的按揭贷款降幅持续收窄。1 ~ 11 月房地产开发企业到位资金共计 110115 亿元，同比增

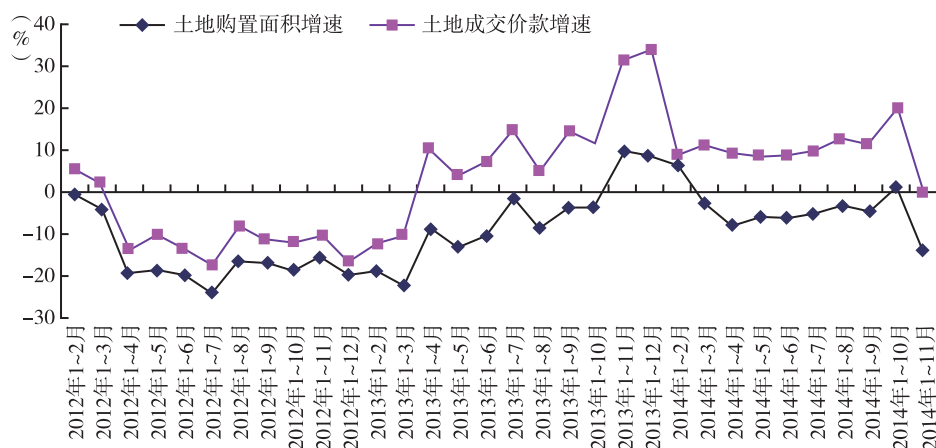
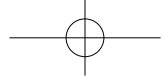


图4 土地购置面积与成交价款增速

长 0.6%，增幅较 1 ~ 10 月缩小 2.5 个百分点。其中，国内贷款 19252 亿元，同比增长 9.0%，增速较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月分别回落 2.1 个和 15.8 个百分点；利用外资 530 亿元，同比增长 11.8 个百分点，增速较 1 ~ 10 月回落 5.8 个百分点，较 1 ~ 2 月扩大 55.0 个百分点；自筹资金 46243 亿元，增速较 1 ~ 10 月和 1 ~ 2 月分别回落 5.6 个和 4.4 个百分点；其他资金共计 44089 亿元，同比下降 9.3%，降幅较 1 ~ 10 月扩大 0.3 个百分点。

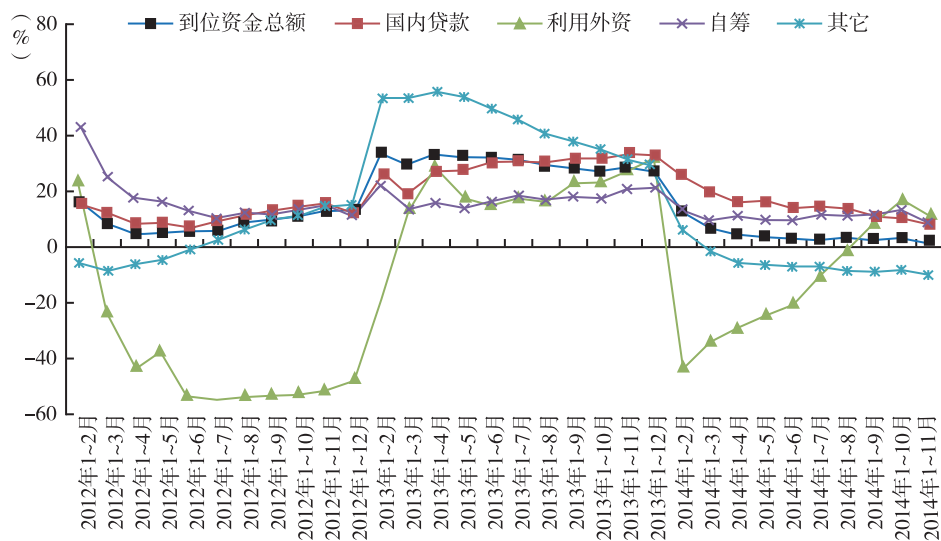


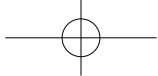
图5 房地产开发企业到位资金增速

总体而言，1 ~ 11 月住房投资、施工面积、新开工面积、销售量、土地购置面积及成交价款、资金来源主要指标均出现增速下降或降幅扩大趋势，住房竣工面积增速有所提高，住房销售价格连续多月下降后首次上涨。由此可见，住房市场主要指标在上月出现回暖迹象后再次波动出现下调，住房市场在回暖过程中波动性较大。

到位资金总额增速在上月好转后本月开始回落，国内贷款、自筹资金、其他资金中的定金预付款增速的下滑是资金总额增速持续回落的主要原因

总结：全国住房市场主要指标上月回升后本月波动性下调，但住房价格止跌反涨。住房市场波动性较大，未来走势有赖于住房供求及宏观调控政策的共同作用

预测：12 月宏观政策环境有利于市场回暖；购房者预期将持续好转；但房企库存较为严重，悲观预期难以较大改观。预计去库存仍为 12 月主基调



建议：坚持住房市场去行政化的调控主线，通过住房市场自主调整促进住房市场供求均衡

从宏观调控政策来看，930 房贷新政后，虽然部分银行房贷利率优惠已经开始实施，但是优惠力度有限。10 月 29 日，国务院总理李克强在国务院常务会议上指出要“稳定住房消费”，意味着严厉住房调控政策将趋于稳定。随着住房市场全面深度调整的持续，中央和地方层面的住房宏观调控政策对市场回暖将起到积极促进作用；从住房供给来看，住房销售面积持续负增长导致住房库存不断攀升，加之年底放弃冲刺销售业绩的影响，开发商以价换量仍为其主要的策略，所以 12 月在住房库存及新增住房供给持续增多的态势下，住房供给量仍较为充足，住房市场仍将以去库存为主；从住房需求来看，随着宏观调控政策的刺激作用日益凸显，消费者消费信心有所增强，一线城市住房销售量不断攀升，全国住房销售价格出现止跌反涨，都在一定程度上说明宏观调控政策对购房者预期的引导作用开始显现。综上，12 月住房宏观调控政策持续利好市场，住房需求将在价格回涨及宏观政策双重刺激下有所好转，但是住房库存仍旧较为严重，去库存仍旧为 12 月主基调。

住房市场主要指标在上月出现全面回升的情况下，本月又出现了全面回落。很大程度上说明住房市场在供给、需求及住房宏观调控三大因素影响下，波动起伏性较大。未来住房市场在前期逐步去行政化的背景下，宏观调控仍要坚持市场自主调控为主，通过市场力量消化现有库存，平衡供求促进住房市场健康发展。

（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：cjyyzb@cass.org.cn
网址：www.naes.org.cn