



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 5 月 总第 2 期）

中国社会科学院财经战略研究院 编

- 全国住房供求结构调整继续，开发商与消费者预期未有明显好转
- 东部价格持续三月负增长，中部增幅回升，西部增幅下降
- 70 个大中城市价格总体上涨，东部三、四线城市价格下跌最突出

住房投资仍保持低位运行，开发商悲观预期未有好转

住房投资增幅持续回落，达 2013 年以来的最低增速。1 ~ 4 月住房投资为 15299 亿元，同比增长 16.6%，增速较 1 ~ 3 月回落 0.2 个百分点，较 1 ~ 2 月回落 1.8 个百分点¹。1 ~ 4 月住房投资受住房市场供求结构转变及 2014 年初以来销售低迷的影响，房地产开发商继续保持观望，住房投资增速持续回落。

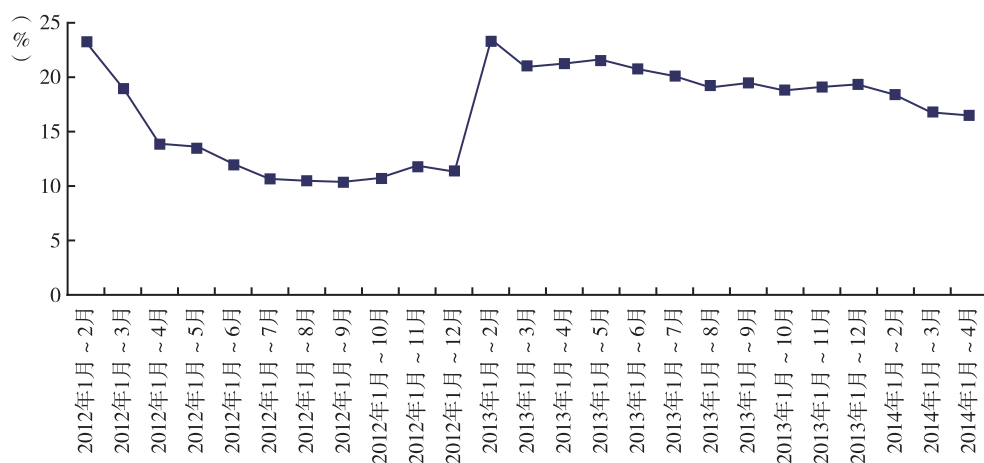


图1 住房投资增速

开发商信心不足，竣工与新开工面积持续下降，房地产开发进度趋缓

住房施工面积增幅持续回落，竣工与新开工面积持续下降但降幅有所收窄。1 ~ 4 月住房施工面积为 405408 万平方米，同比增长 9.9%，增速较 1 ~ 3 月回落 1.5 个百分点，较 1 ~ 2 月回落 3.6 个百分点。住房竣工面积为 17883 万平方米，同比下降 2.1%，降幅较 1 ~ 3 月收窄 5.2 个百分点，较 1 ~ 2 月收窄 8.5 个百分点。住房新开工面积为

1 数据来源：国家统计局，下同。

31184 万平方米，同比下降 24.5%，降幅较 1 ~ 3 月收窄 2.7 个百分点，较 1 ~ 2 月收窄 5.1 个百分点。新开工面积虽然降幅有所收窄，但是仍然高达 -24.5%，开发商信心不足。

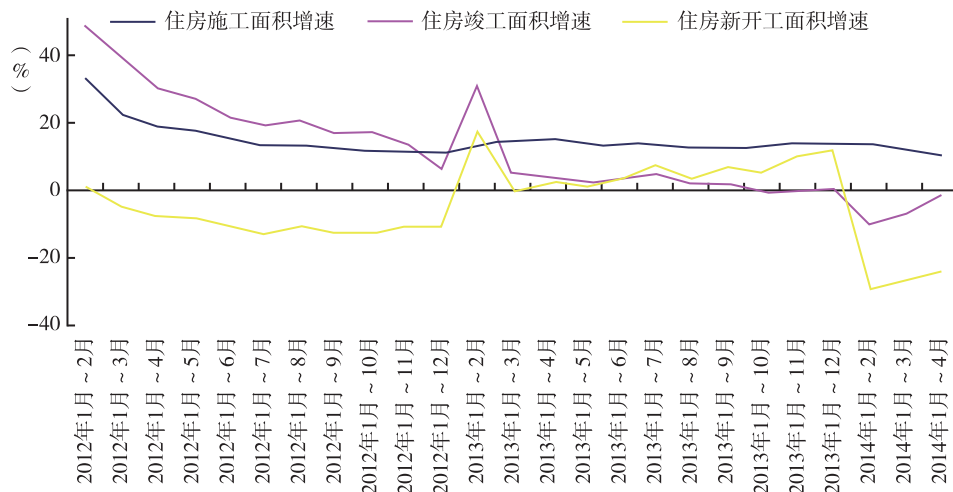


图2 住房新开工面积、施工面积及竣工面积增速

购房者悲观预期及房地产消费信贷收缩，共同导致住房销售面积与销售额持续下降，住房库存不断扩大

住房销售面积与销售额连续三月负增长，待售面积持续上升。1 ~ 4 月住房销售面积为 24515 万平方米，同比下降 8.6%，降幅较 1 ~ 3 月扩大 2.9 个百分点，较 1 ~ 2 月扩大 7.4 个百分点。住房销售额为 15259 亿元，同比下降 9.9 个百分点，降幅较 1 ~ 3 月扩大 2.2 个百分点，较 1 ~ 2 月扩大 4.9 个百分点。随着住房销售低迷的持续，住房待售面积达 34878 万平方米，较 1 ~ 3 月增幅扩大 0.7 个百分点，较 1 ~ 2 月增幅扩大 1 个百分点。

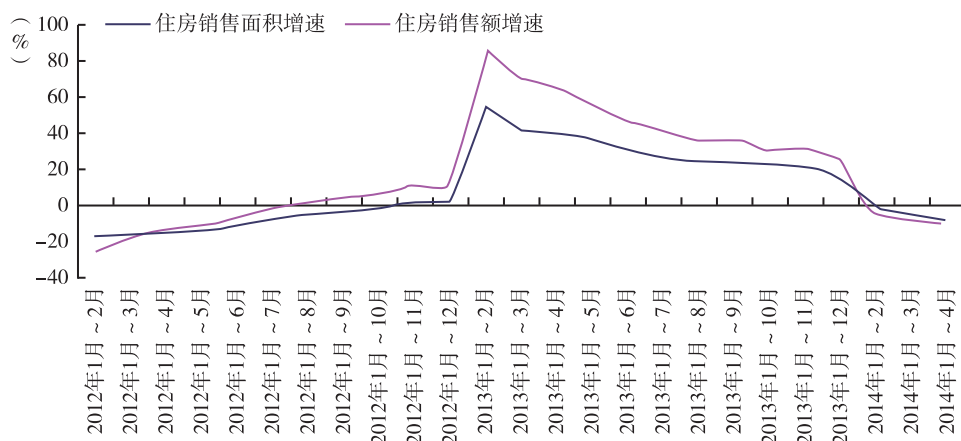


图3 住房销售面积与销售额增速

销售低迷导致开发商资金紧张，以价换量成为开发商回笼资金的重要手段

全国住房价格连续三个月下跌，降幅有所收窄。1 ~ 4 月房地产开发住房销售价格为 6224 元 / 平方米，同比下降 1.4%，降幅较 1 ~ 3 月收窄 0.7 个百分点，较 1 ~ 2 月收窄 2.4 个百分点。

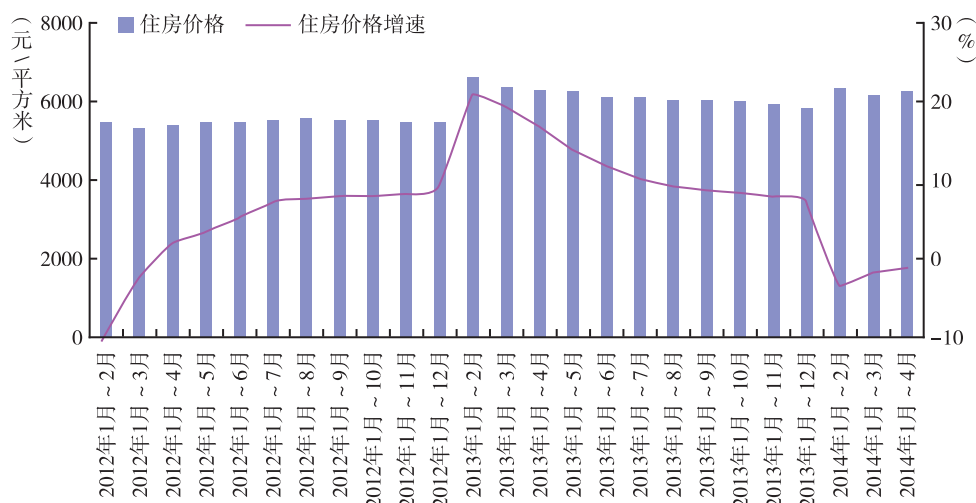


图4 价格与住房价格增长率

土地购置面积持续下降，成交价款增速回落。1~4月房地产开发土地购置面积8130万平方米，同比下降7.9%，降幅较1~3月扩大5.6个百分点；土地成交价款2214亿元，同比增长9.6%，增幅较1~3月收窄1.8个百分点。

前期销售低迷严重影响开发商信心，开发商拿地热情持续下降

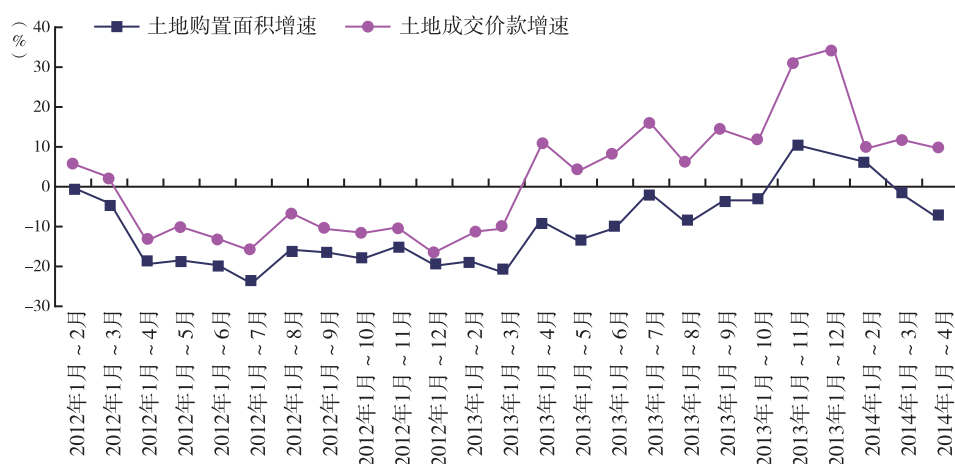


图5 土地购置面积与成交价款增速

房地产开发到位资金增速持续放缓，按揭贷款出现2013年以来的首次下跌。1~4月房地产开发企业到位资金共计37200亿元，同比增长4.5%，增速较1~3月回落2.1个百分点，较1~2月回落7.9个百分点。其中，国内贷款7709亿元，同比增长16.5%。利用外资、自筹资金和其他资金分别为116亿元、14376亿元和14999亿元，同比分别增长-28.7%、11.0%和-5.5%。在其他资金来源中，定金和预收款为9019亿元，同比下降7.8%；按揭贷款4238亿元，同比下降3.1个百分点。

开发商到位资金增速持续回落，按揭贷款持续回落至负增长，房地产资金进一步趋紧

中西部价格持续上涨，东部价格连续三月负增长，成为全国价格下跌的主要原因；而东部一、二线城市价格整体增长较快，由此判断东部三、四线城市住房价格下跌最突出

预测：5 月份前期形势还会持续，部分城市救市政策会逐步推出

建议：以市场机制为基础，同时做好部分区域和城市风险预警与防范准备

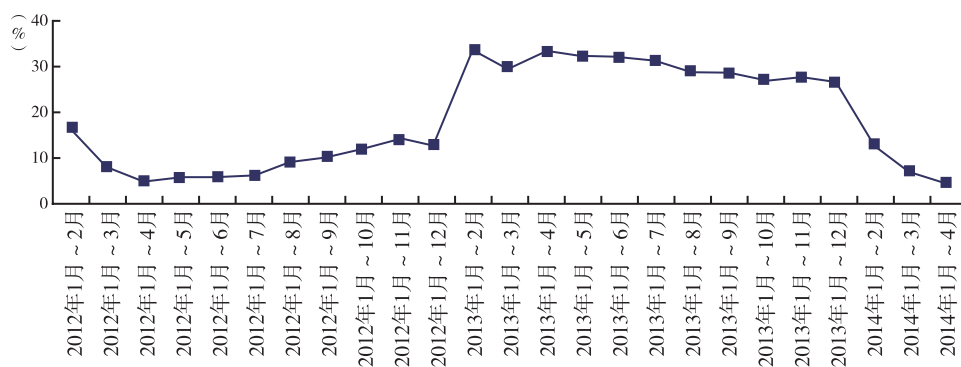


图 6 房地产开发企业到位资金

1 ~ 4 月东部商品房销售价格为 8221 元 / 平方米，同比下降 0.7%，降幅较 1 ~ 3 月收窄 1.0 个百分点，较 1 ~ 2 月收窄 3.2 个百分点；中部为 5008 元 / 平方米，同比增长 2.3%，增幅较 1 ~ 3 月扩大 0.8 个百分点，较 1 ~ 2 月扩大 2.9 个百分点；西部为 5210 元 / 平方米，同比增长 4.6 个百分点，增幅较 1 ~ 3 月收窄 0.4 个百分点，较 1 ~ 2 月扩大 1.6 个百分点。

70 个大中城市新建商品住房价格同比上涨的城市有 69 个，下降的城市有 1 个。同比上涨幅度最高的城市为上海（13.6%），涨幅最低为温州（-4.4%）。其中，住房价格涨幅均值一线城市为 11.8%，二线城市为 7.3%，三线城市为 5.7%。结合全国和东、中、西部住房价格形势可以判断出，东部三、四线城市住房价格下跌趋势最为突出。

总体而言，2014 年 1 ~ 4 月全国住房市场调整继续，城市间分化趋势逐步明显。预计 5 月住房市场调整趋势会在市场机制的作用下持续前期趋势，同时中央房地产调控政策不会在短期内推行，部分价格下跌城市的房地产救市政策会逐步推出，但是对全国住房市场的基本形势不会产生根本性的作用。未来房地产调控要在充分发挥市场机制作用的同时，及时分析房地产市场波动的根本原因，找出住房市场出现问题的重点区域和城市，做好相关的风险预警与防范准备。

（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

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