

9 月市场分析报告：全国房价 涨幅正式出现“拐点”



E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

出品：上海易居房地产研究院综合研究部

执笔人：杨红旭

电话：021-60868896

专题报告

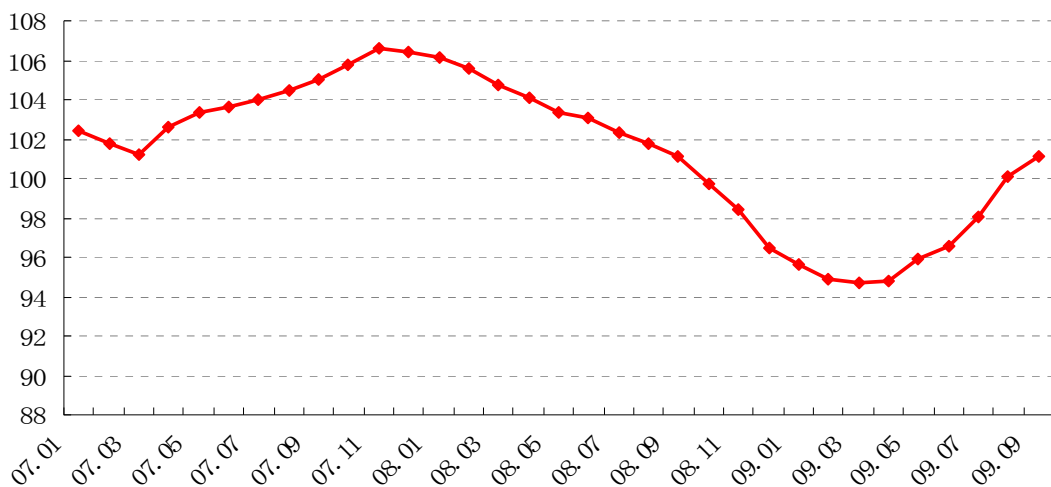
2009 年 10 月

9 月市场分析报告：全国房价涨幅正式出现“拐点”

从房展会情况观察，十月部分城市楼市开局比较平淡，那么，四季度房地产市场将走向何方？今天，国家统计局公布了“1-9 月份全国房地产市场运行情况”，笔者对此进行简要的解读和分析，同时对全国房地产后市做些研判。

一、行业总体态势继续向上。9 月份，国房景气指数为 101.08，比 8 月份提高 1.00 点。说明房地产行业 and 市场的总体态度继续保持向上，这是继今年 4 月由调转升的“拐点”以来，连续第 6 个月上涨，连续 2 个月运行于景气区间。但值得关注的是，8 月国房景气指数比 7 月份提高 2.07 点，而 9 月比 8 月只提高了 1 点，说明景气度上涨的速度放缓。笔者维持上个月时的判断：今年反弹时间将超过 2007 年，极有可能在年底或明年一季度触顶。

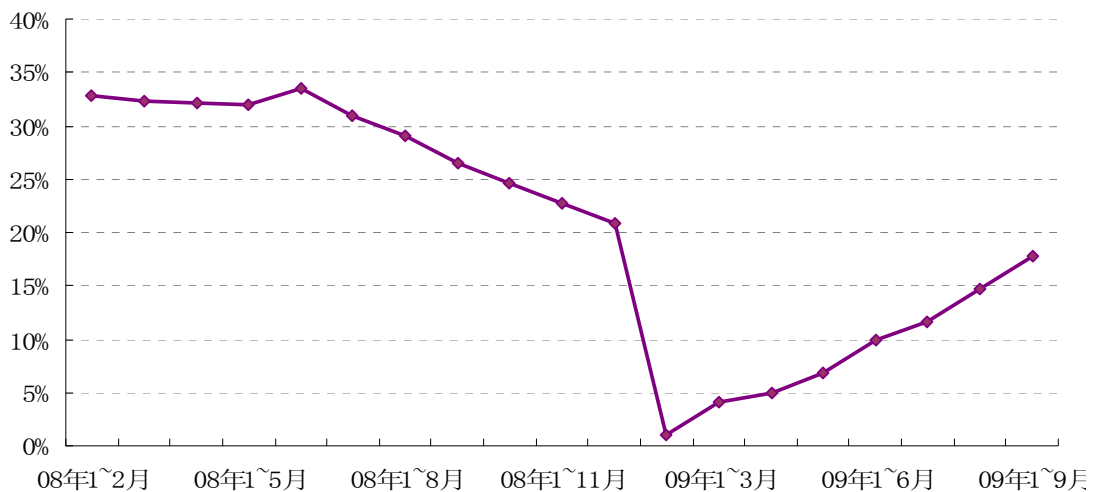
国房景气指数演变趋势



数据来源：国家统计局网站

二、开发投资继续保持快速增长。前三季度，全国完成房地产开发投资 25050 亿元，同比增长 17.7%，增幅比 1-8 月提高 3.0 个百分点，比去年同期回落 8.8 个百分点。势头依然不错，但与全社会固定资产投资达 33% 左右的增幅相比，房地产投资增幅依然偏低，国家依然会鼓励其进一步增长，这方面政策半年内绝不会改变。本轮增幅高点可能会达到 30% 左右。

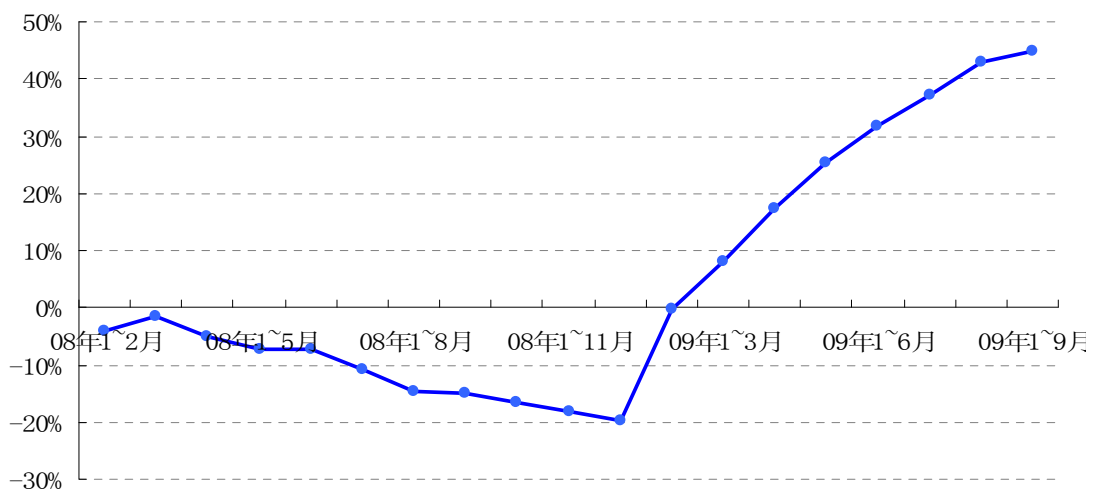
全国完成房地产开发投资同比增长



数据来源：国家统计局网站

三、成交量短暂企稳，第四季成交还将下滑。前三季度，全国商品房销售面积 58371 万平方米，同比增长 44.8%。其中，商品住宅销售面积增长 46.4%；办公楼销售面积增长 23.5%；商业营业用房销售面积增长 30.6%。前三季度，商品房销售额 27532 亿元，同比增长 73.4%。其中，商品住宅销售额增长 78.2%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 37.1%和 49.2%。说明市场成交依然活跃，比去年有较大增长。住宅市场表现继续优于商办类市场。值得关注的是，商品房销售金额已超过去年全年水平，销售面积尚没有。预计今年商品房销售面积将达 7.7 亿平方米左右，极有可能超过 2007 年历史峰值，再创历史新纪录。

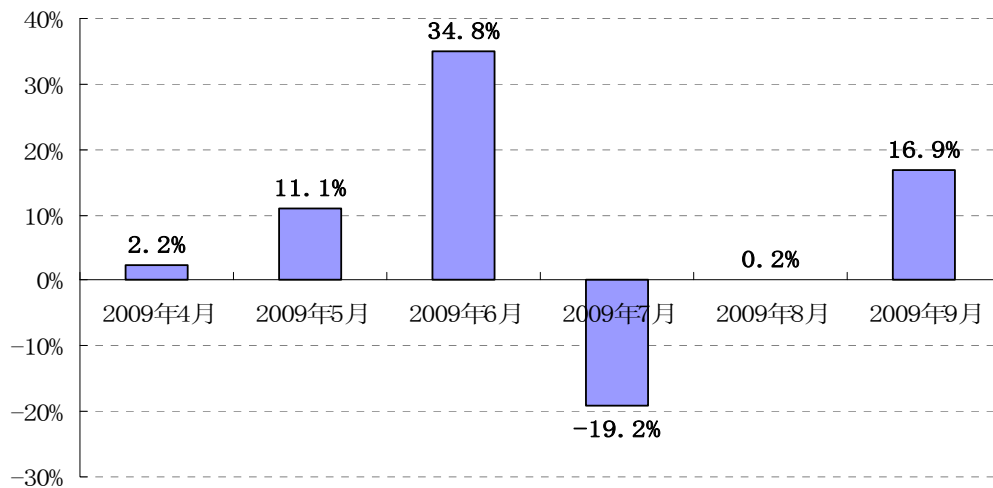
全国商品房销售面积同比增长



数据来源：国家统计局网站

观察月度成交情况，9月商品房成交量出现反弹，比8月上漲近17%，说明8月淡季因素明显。笔者维持7月时的判断：6月成为2009年度成交量最大的月份。传统意义上的“金九银十”不可能出现，9、10月份不可能超过6月份，全国整体和大部分一二线城市皆如此。第四季度全国商品房销售量，将明显低于二三季度。

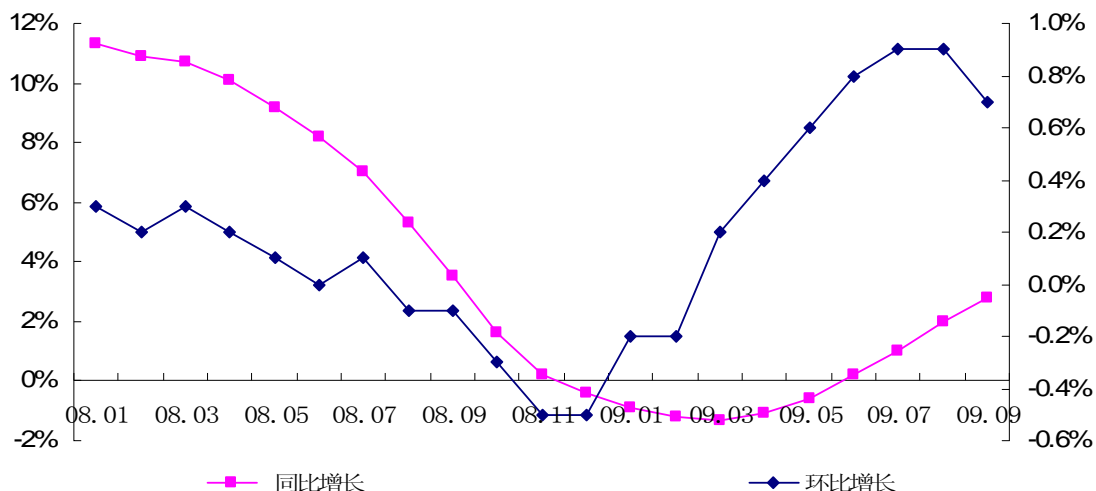
全国商品房销售面积环比增长



数据来源：国家统计局网站

四、价格涨幅“拐点”出现。9月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.8%，涨幅比8月份扩大0.8个百分点；环比上涨0.7%，涨幅比8月份缩小0.2个百分点——标志着9月房价增幅首次出现“拐点”。这证实了笔者7、8月时的判断：“同比增幅继续扩大，环比增幅已不再增加，环比增幅‘8月或9月触顶’基本没有疑义。”房价涨得最快的时候是今年7-8月，因为这两个月房价环比增幅为全年最高：0.9%。其中，二手房价格涨幅触顶时间为7月，比新房早一个月。第四季度，环比增幅还将继续逐月收窄。至于同比增幅，我还维持上个月做的预测：“同比增幅将于年底前后触顶。”

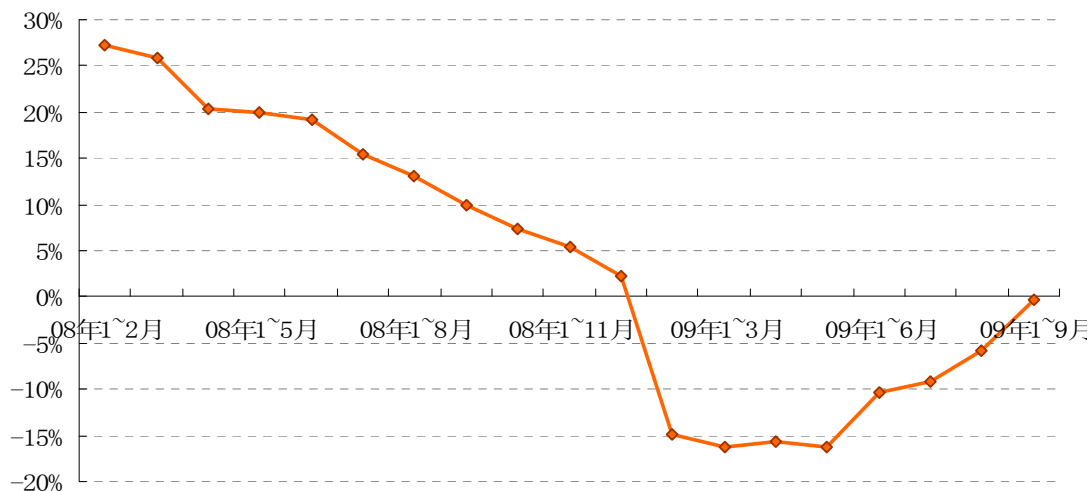
全国70个大中城市房屋销售价格变化



数据来源：国家统计局网站

五、严重供不应求，后续供应仍偏紧。前三季度，房屋竣工面积 3.34 亿平方米，同比增长 24.7%，但与 5.84 亿平方米的同期销售面积相比，目前属于严重的供不应求。前三季度，房屋新开工面积 7.32 亿平方米，同比下降 0.4%，降幅比 1-8 月缩小 5.5 个百分点。说明随着开发商加快开工节奏，未来供应量将有所增加，但未来 1 年内供应依然偏紧。

全国房屋新开工面积同比增长

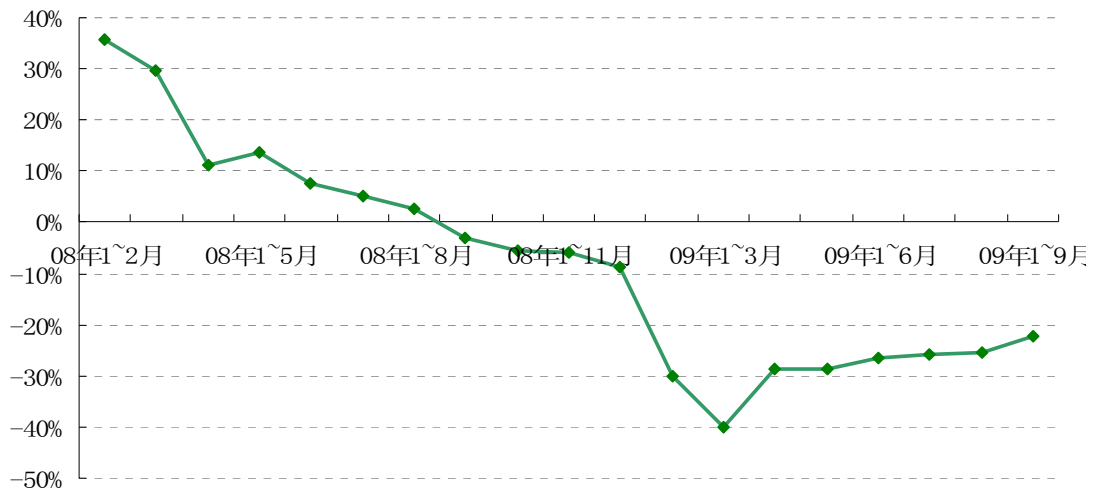


数据来源：国家统计局网站

前三季度，全国房地产开发企业完成土地购置面积 21451 万平方米，同比下降 22.1%；完成土地开发面积 16706 万平方米，同比下降 6.6%。说明虽然地王频

出，但今年土地出让面积依然偏少，笔者预计全年将少于 2008 年，更少于 2007 年，这将影响未来 1-3 年的商品房供应，也即中期来看，商品房供应也难以大幅放量。这将制约房价下跌的幅度。

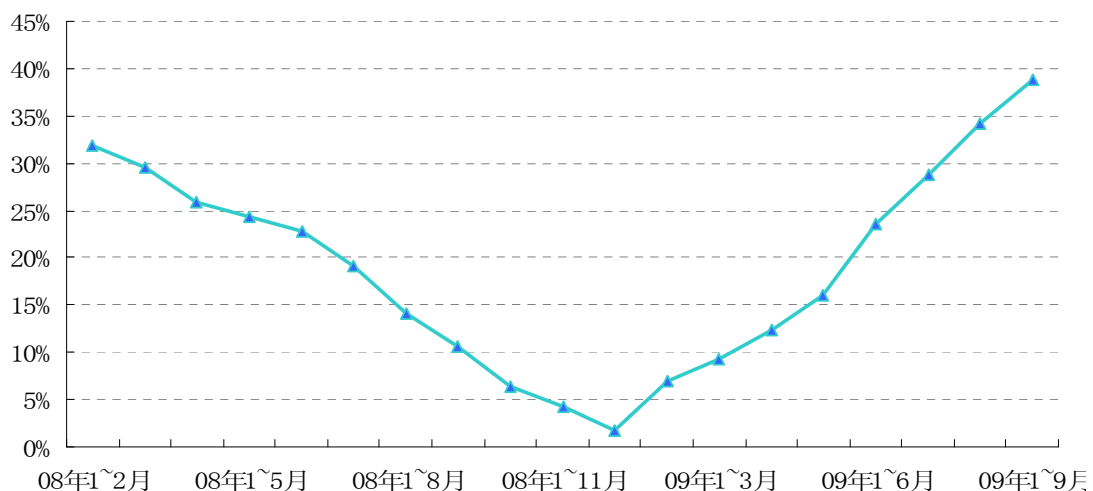
全国房地产开发企业完成土地购置面积同比增长



数据来源：国家统计局网站

六、企业资金面继续宽松化。前三季度，房地产开发企业本年资金来源 38991 亿元，同比增长 38.8%。其中，国内贷款 8190 亿元，增长 47.2%；利用外资 359 亿元，下降 26.2%；企业自筹资金 12787 亿元，增长 14.5%；其他资金 17654 亿元，增长 62.4%。在其他资金中，定金及预收款 10269 亿元，增长 52.0%；个人按揭贷款 5345 亿元，增长 107.7%。表明企业资金继续宽松化。

全国房地产开发企业本年资金来源同比增长



数据来源：国家统计局网站

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料, 本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考。

本报告版权仅为本机构所有, 未经许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发, 需注明出处为上海易居房地产研究院, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

上海易居房地产研究院

地址: 上海市广延路 383 号文武大楼五楼

电话: 021-60868896

网址: www.yiju.org