

# 房地产投资增长创三年新高 未来房价会大涨吗？

4月17日，国家统计局公布了2018年一季度全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，一季度，全国房地产开发投资21291亿元，同比增长10.4%，其中住宅投资增长13.3%。房屋新开工面积34615万平方米，同比增长9.7%，其中住宅新开工面积增长12.2%。

销售方面，全国商品房销售面积30088万平方米，增长3.6%，其中住宅销售面积增长2.5%。全国商品房销售额25597亿元，增长10.4%，其中住宅销售额增长11.4%。

土地市场方面，“价升量稳”依旧。房地产开发企业土地购置面积3802万平方米，同比增长0.5%，土地成交价款1634亿元，增长20.3%。

新城控股副总裁欧阳捷认为，随着2018年货币政策不再宽松，面向房地产资金定向趋紧，土地成交大致保持在零增长区间，很可能略有下降，但地价不会下降，甚至还会继续缓幅上涨。同时，由于今年整体资金环境收敛，政府部门、企业部门、居民部门去杠杆，房企到位资金增速趋势性下降，投资增速也会趋势性下降，将会很难继续保持两位数的增长。



## ► 销售或面临拐点

在前两月商品房销售额增速出现短暂回升至15.3%后，一季度总体的销售额同比增速大幅下降至10.4%。而销售面积的增速则只有3.6%，是2015年6月以来的最低值。

其中，在调控政策影响下，一季度住宅销售面积增长2.5%，但价格上涨趋势明显，一季度销售额增长11.4%。

从区域来看，销售分化更加明显。市场占比近四成，调控城市更加密集的东部地区，罕见地出现了销售额与销售面积同比“双降”的局面，而中西部地区在这两个数字上都维持着两位数的增长。

尽管总体销售增速减缓，但去

库存形势依旧良好。3月末，全国商品房待售面积57329万平方米，比上月末减少1138万平方米，是去年9月以来的新高。而住宅市场的去化成果依旧显著，3月份待售面积减少954万平方米。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为，2017年的去库存取得了明显成效，去掉了1亿平方米库存，从6.9亿平方米变成5.8亿平方米。一季度进一步下降到5.7亿平方米，但去掉的库存基本上是住宅的库存，且主要集中在实行棚改货币化安置的三四线城市，当前房地产的“主要库存还是楼宇写字楼、购物中心”。

而随着住宅库存的持续去化，房地产销售增长的动力被认为将进一步削弱。

4月2日，易居研究院发布报告称，受其监测的100个城市新建商品住宅库存总量为43712万平方米，环比减少1.0%，同比减少8.7%。这一数据已经连续32个月同比下跌，其中有75个城市库存规模低于去年同期水平，100城库存总量规模已与2013年3月水平相当。

该报告认为，“对于其他三四线城市尤其是地级市来说，倘若市场过热、库存不足，那么此类城市提高银行信贷利率、出台或升级限售等政策的概率也会加大。”

这无疑会提升购房难度和成本，但另一方面，调控并没有放松迹象。据记者不完全统计，今年以来，至少14个城市发布了楼市调控新政，其中大连、淄博、衢州等地，差异化调控从“因城施策”升级为“因区施策”。而沈阳、大连、阜阳、昆明等地出台的调控政策显示，“限售”与“限购”范围进一步拓展，并开始下沉到三四线城市及县区。

因此，顾云昌预计，在调控没有放松、货币政策趋紧、购房者买房成本上升等多重影响下，销售数据由升转降的拐点可能在2018年年中出现，“2018年销售超过2017年的可能性是个小概率。”

## ► 资金趋紧加剧

而投资数据，则意外维持着2018年以来的良好态势。

统计数据显示，继2月份投资增速大幅提升至99%后，一季度，全国房地产开发投资21291亿元，同比名义增长10.4%，创下三年来的新高。

其中，住宅投资14705亿元，增长13.3%。住宅投资占房地产开发投资的比重为69.1%。

顾云昌认为，房地产投资增长加快主要有两个原因，第一，是土地价格因素。直到今年的一季度，地价的

上升幅度远远超过房价的上升幅度。第二，2017年房企拍下大量土地，尽管趋势放缓，但也保持了15.8%的总量增长。去年购置的大量土地进入开发期，导致今年一季度投资增长速度仍然保持在10%以上。

但房企资金链偏紧的问题依然存在，且有进一步加剧的态势。

一季度，房地产开发企业到位资金36770亿元，同比增长31%，增速比1至2月份回落17个百分点。

从房企资金来源构成看，一季

度，国内贷款占20.0%，较2017年四季度上升5个百分点；而企业自筹回款资金占比均有所下降，其中企业自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款占比分别为31.0%、29.6%和13.8%，较2017年四季度分别下降2.6、3.2和0.6个百分点。

值得关注的是个人按揭贷款，一季度到位5160亿元，同比下降6.8%，比1至2月4.3%的降幅进一步扩大。

易居研究院研究员王梦雯表示，2018年1至2月，房地产开发投

资同比增幅超过企业到位资金同比增幅5.1个百分点，两条曲线形成剪刀差，3月曲线开口进一步扩大至7.3个百分点。后续来看，随着资金环境趋紧，销售下行加剧了房企的资金压力，开发商资金面或将出现变盘，部分企业促销回笼资金压力加大。全年来看，随着开发商资金面不断趋紧，全国房地产开发投资两位数的高增长恐难以持续，预计后续同比将出现回落，增速在年底降至4%左右。（21世纪）

## 今年楼市“刚需”交易成主流

本报讯 近日，链家研究院发布2018年一季度链家职业经纪人预期调研结果。调研结果显示，2018年一季度重点城市的刚需占比明显上升，预计二季度还会持续，2018“刚需年”特征明显。

这份数据是链家研究院今年一季度针对链家职业经纪人进行预期

调研的结果，通过追踪这群房产交易市场积极参与者的预期变化，对市场走势进行描摹和预判。与2017年第四季度的调研对比，2018年一季度首次置业的刚需占比有明显增长。整体来看，首次置业占比前一季度增加9个百分点，改善性换房占比下降8个百分点。

“刚需成交占比的上升，在于全国重点城市的‘认房认贷’抑制了改善性需求的释放。”链家研究院相关人士披露，以北京为代表，刚需成交占比前一个季度增加了10%，一方面是因为调控对刚需首付比例的影响相对较小，另一方面是由于价格的趋稳和下跌。比如，北京调控

后二手房价累计下跌15%左右，使得刚需购买力相对提高，可以进入市场。他分析，从逻辑上看，居住升级时代下换房是大势所趋，但受制于目前的首付门槛，换房占比有所下滑，首次置业的刚需占比提升。预计今年在现有调控政策不变的情况下，刚需占比会继续增加。（曹政）