

国泰君安：地产异象从何而来？又会走向何处？

原标题：国泰君安：地产异象从何而来？又会走向何处？ 来源：国泰君安证券研究

在疫情最为严峻的二月时，谁又能想到，国内率先复苏的服务行业会是房地产中介。

根据国泰君安房地产团队的监测分析，50城日度成交面积在春节后20天开始缓慢恢复，到2月底已经恢复至2019年50%的水平。

而3月份，50城成交基本维持在2019年同期水平的60%-70%，二线城市甚至回到了70%以上。

看着深圳的日光盘，杭州的摇号盘，很难想象实体经济正哀鸿遍野，而政府的限制政策也没有实质性的放松。

地产异象有何而来？今年的房地产行业又会走向何处？

楼市「小阳春」和房企「降价保量」

事实上，如果仅看一季度我国房地产行业销售规模的话，与一季度GDP走势十分一致，是断崖式的下滑。

数据显示，1—3月份，我国商品房销售面积21978万平方米，同比下降26.3%，销售额20365亿元，下降24.7%。

在这其中，住宅销售面积下降25.9%，办公楼销售面积下降36.2%，商业营业用房销售面积下降35.1%。

不过这其中大部分的下滑幅度要「归功于」1-2月份，到了3月份，各大房企的销售事实上出现了明显的回暖迹象。

这与开发商们普遍采取降价保量的策略不无关系。

以恒大为例。之前七折卖房引起的轰动刚刚结束，4月11日，恒大再次宣布全国619个在售楼盘全线81折，并在此基础上每天每盘推出3套清尾房，折上折再享88折。

而这只是房企打折的一个缩影。受资金回转压力，开发商在阳春三月纷纷低价推盘

，证明就是，市场呈现出销售面积明显好于销售额的现象。

▼房企资金压力大，选择低价开盘的项目达到18.5%

数据来源：中国指数研究院、国泰君安证券研究

以监测的18家房企数据来看，3月份：

总销售面积为3530万平，同比仅下滑-0.6%，增速较2月大幅回升了20.3%。

总销售额为4322亿元，同比下滑-12.7%，增速较2月回升了16.8%。

而龙头房企呈现出相同的特征，一季度：

总销售面积-8.6%；

总销售金额-16.6%。

▼龙头房企3月销售面积增速大幅回升至-0.6%

数据来源：Wind、国泰君安证券研究？

▼？龙头房企3月销售金额增速回升至-12.7%

数据来源：Wind、国泰君安证券研究？

细分来看：

1、上海、苏州、天津采取降价策略的楼盘比例较高。

上海新开盘采取降价策略的项目达到75%，天津、苏州涨跌互现，杭州总体较为平均，半数项目维持平价销售。

▼上海、苏州、天津Q1开盘降价效应明显

数据来源：中国指数研究院、国泰君安证券研究

## 2、疫情冲击下，刚需盘成为主流。

疫情对弹性更大的改善需求和投资需求影响较大，开发商更多以刚需盘为主促回款。一季度开盘中，刚需盘占比74.6%，处于绝对主流。

### ▼ 重点城市Q1开盘以刚需盘为主

数据来源：中国指数研究院、国泰君安证券研究

## 3、开盘去化率处低位，供给强于需求。

由于受疫情影响，2月推盘量较低，去化率数据偏高，但1月和3月开盘去化率仅略超60%，处于近两年低位。

### ▼ 1月和3月开盘首日去化率处于近两年来低位

数据来源：中国指数研究院、国泰君安证券研究

分城市看，能级越高的城市去化率越高，一线城市去化率76%，高于二线城市的57%。

### ▼ 北京、杭州、上海Q1去化率较高