

易居月报系列

全国房地产业报告

**1-7 月房企到位资金同比由降转增，监管出台
新规，下半年房企融资环境或将收紧**

2020年8月14日

1-7月房企到位资金同比由降转增， 监管出台新规，下半年房企融资环境或将收紧

核心观点：

- 2020年1-7月房企到位资金同比由降转增，但下半年房企融资环境或将收紧。2020年1-7月，全国房地产业多项指标相比1-6月降幅继续收窄，其中继上月房地产开发投资转增后，本月房企到位资金同比也由降转增。但近日，市场传言称监管部门出台新规控制房地产企业有息债务的增长，设置“三道红线”。监管此举主要是为了控制房企的负债率，防止房企过度加杠杆而产生债务风险。预计下半年房企融资环境将比上半年收紧。
- 1-7月住宅新开工面积与销售面积的比值创2019年9月以来新高，需警惕未来供大于求。新开工面积反映的是未来的楼市供应，假设未来一段时间维持目前的销售水平，则当前新开工面积与销售面积的比值一定程度上就可视为未来三个季度后的供求比。该指标7月已经创2019年9月以来的新高。如果未来销售不能提高的话，供大于求的现象仍将延续或加剧。

一、2020年1-7月土地成交面积同比下降1%，成交均价同比上涨13.4%

1、2020年1-7月全国土地购置面积同比下降1%，7月同比下降1.9%

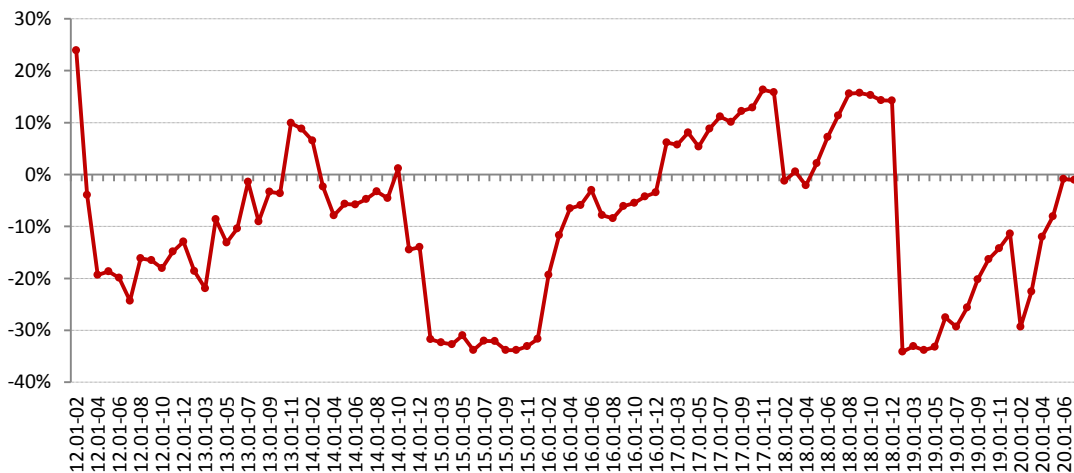
2020年1-7月，房地产开发企业土地购置面积9659万平方米，同比下降1%，降幅比1-6月份扩大0.1个百分点。单月数据来看，7月全国房地产开发企业土地购置面积1694万平方米，同比下降1.9%。

从土地购置面积增速走势看，2016年9月份降幅开始收窄后，曲线持续上行，到2017年初重新回到正增长，2017年同比增速震荡提高。2018年初，土地购置面积同比增速跳水，二季度后逐渐走高。2019年初，土地购置面积同比增速大幅跳水，降幅创2012年以来新高，二季度后降幅逐渐收窄。

受新冠肺炎疫情影响，多城市土地出让延迟，2020年1-2月全国土地购置面积同比大幅下降。3月份以来，随着全国复工复产，各地土地出让节奏加快，

土地购置面积同比降幅开始持续收窄，6月和7月已接近0。预计三四季度土地购置面积同比可能由降转增。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

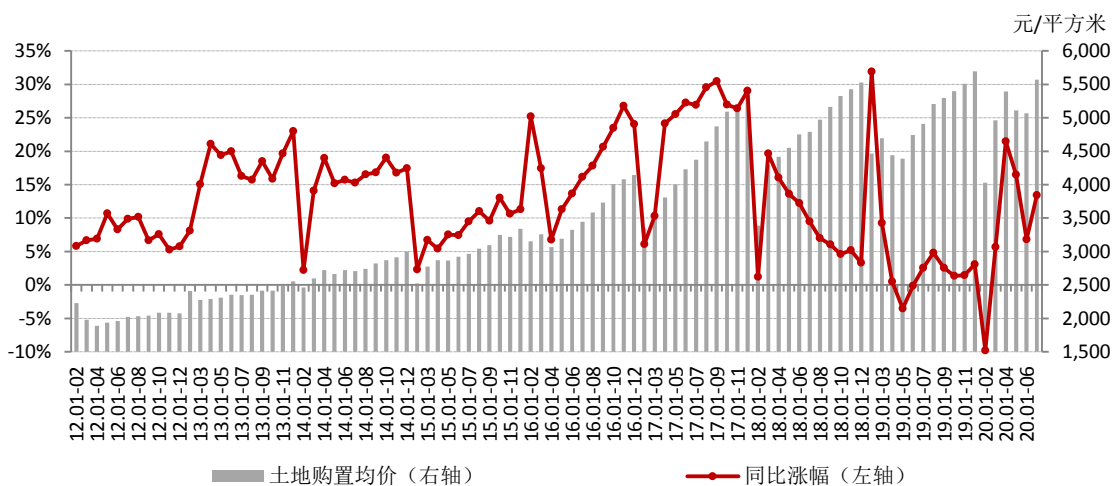


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-7月全国土地购置均价同比上涨13.4%，涨幅扩大

2020年1-7月，全国房地产开发企业土地购置均价5572元/平方米，同比上涨13.4%，比1-6月扩大6.6个百分点。2020年1-2月土地购置均价下跌，与去年同期年初异动大幅上涨导致的基数较高有关，3月土地购置均价由跌转涨恢复正常。4月土地购置均价涨幅扩大较多，可能是4月一二线城市土地成交量增长较多，结构性因素将整体均价拉高，5月和6月成交均价涨幅持续收窄，7月涨幅小幅扩大。7月份以来，多个一二线城市收紧了调控政策，预计未来几个月成交均价涨幅还会小幅收窄。

图2 全国房地产开发企业土地购置均价与涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

二、2020年1-7月房地产开发投资同比增长3.4%，房屋新开工面积同比下降4.5%

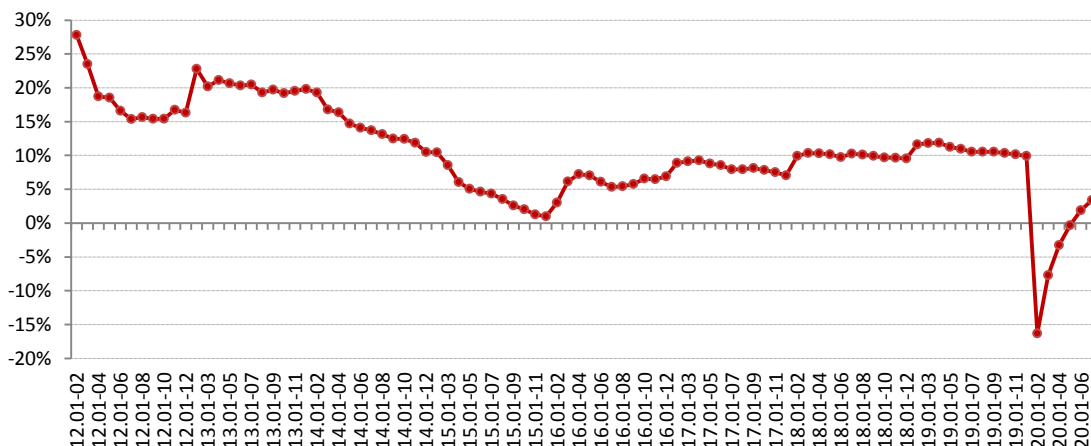
1、2020年1-7月全国房地产开发投资同比增长3.4%，增速小幅提高

2020年1-7月，全国房地产开发投资75325亿元，同比增长3.4%，增速比1-6月份提高1.5个百分点。其中，住宅投资55682亿元，增长4.1%，增速提高1.5个百分点。1-7月全国固定资产投资同比下降1.6%，可见房地产开发投资依然要好于固定资产投资。

单月数据来看，7月全国房地产开发投资12545亿元，同比增长11.7%。3月以来开发投资数据已连续5个月实现正增长，说明全国房地产开发投资已经完全恢复正常。

从结构来看，住宅投资同比增长4.1%，办公投资同比下降1.4%，商业营业用房投资同比下降8.9%。住宅投资是三类物业中唯一同比正增长的。

图3 全国年初累计房地产开发投资同比增速

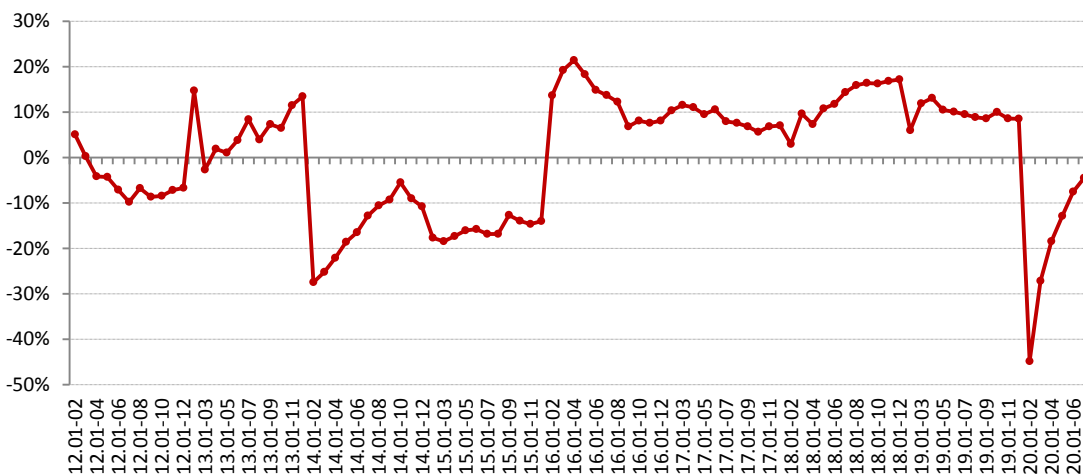


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-7月房屋新开工面积同比下降4.5%，降幅收窄

2020年1-7月，房屋新开工面积120032万平方米，下降4.5%，降幅比1-6月收窄3.1个百分点。其中，住宅新开工面积88089万平方米，下降5.1%。单月数据来看，7月房屋新开工面积22496万平方米，同比增长11.3%。预计未来几个月年初累计房屋新开工面积同比降幅将继续收窄。

图4 全国年初累计房屋新开工面积同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

三、2020年1-7月商品房销售面积同比下降5.8%，成交均价同比上涨3.9%

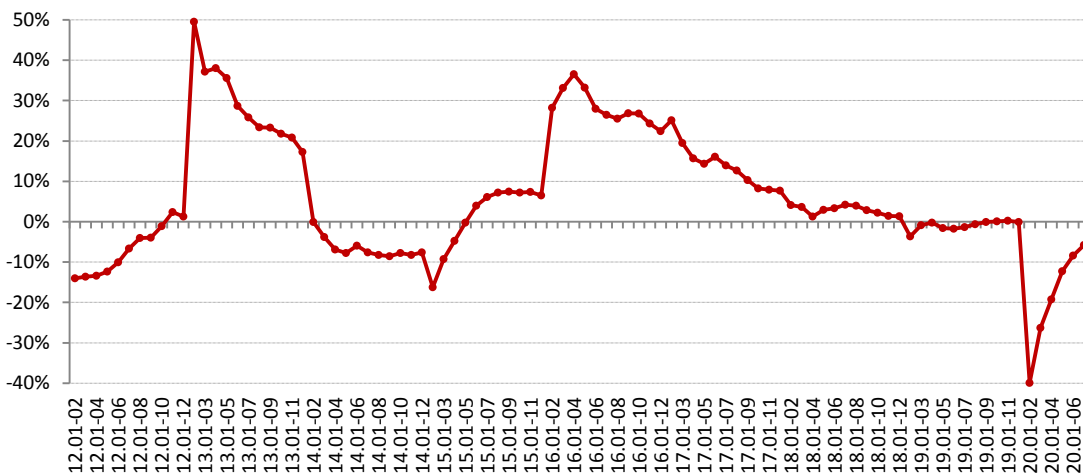
1、2020年1-7月全国商品房销售面积同比下降5.8%，降幅收窄

2020年1-7月，商品房销售面积83631万平方米，同比下降5.8%，降幅比1-6月份收窄2.6个百分点。其中，住宅销售面积下降5.0%，办公楼销售面积下降21.8%，商业营业用房销售面积下降18.8%。单月数据来看，7月商品房销售面积同比增长9.5%，已连续3个月同比正增长，说明各地商品房销售已基本回到正轨。

从商品房销售面积同比增速走势看，2016年年初大幅回升，5月以后增速逐步趋稳回落，全年基本保持20%以上增速，2017年增速进一步回落。2018年同比增速继续小幅震荡回落。2019年同比增速一直在0轴附近小幅震荡，全年同比微降0.1%。

受新冠肺炎疫情影响，2020年2月全国大部分城市售楼处关闭，1-2月全国商品房销售面积同比大幅下降，3月份以来随着各地房企复工复产，商品房销售逐渐恢复正常，同比降幅开始持续收窄。预计接下来几个月年初累计商品房销售面积同比降幅将继续收窄，但收窄幅度或有所趋缓。

图5 全国商品房年初累计销售面积同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

分地区来看，2020年1-7月，东部地区商品房销售面积34524万平方米，同比下降2.2%，降幅比1-6月份收窄3.2个百分点；中部地区商品房销售面积22315万平方米，下降11.1%，降幅收窄3个百分点；西部地区商品房销售面积23589万平方米，下降4.2%，降幅收窄1.4个百分点；东北地区商品房销售面积3203万平方米，下降14.5%，降幅收窄2.8个百分点。

东部地区销售面积同比增速 2016 年初开始大幅回升，且涨幅最大，最先于 2016 年 4 月达到本轮行情最高点，其后震荡下行，于 2018 年初进入负区间并保持至今，2019 年 2 月年初异动降幅扩大，3 月份以后降幅逐渐收窄。2020 年 1-2 月东部地区销售面积同比大幅下降，3 月份以来降幅持续收窄。1-7 月东部地区商品房销售面积同比降幅是四类地区中最小的，主要是长三角和珠三角都市圈的部分城市成交持续火热。

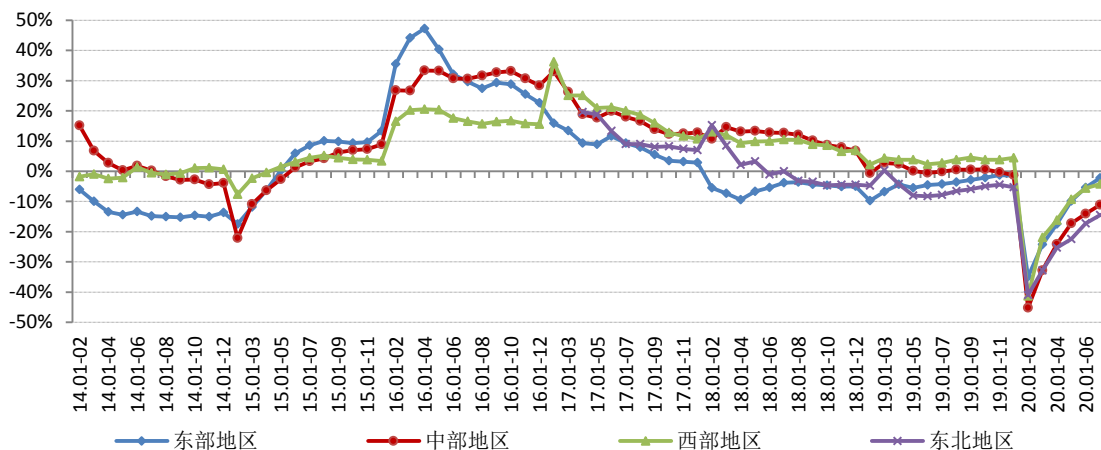
中部地区 2016 年初大幅回升，2016 年全年小幅震荡，基本保持 30%以上的增速，2017 年 3 月开始震荡下行，2019 年 2 月年初异动进入负区间，此后至年底一直在 0 轴附近小幅震荡。2 月湖北省基本处于停工停产状态，受此影响，2020 年 1-2 月中部地区销售面积同比降幅最大，3 月份以来同比降幅逐渐收窄。

西部地区 2016 年初有所回升，此后增速小幅震荡下行，2017 年年初再次大幅回升，此后持续震荡下行。2020 年 1-2 月西部地区销售面积同比大幅下降，3 月份以来降幅逐渐收窄。

东北地区 2017 年 4 月至年底震荡下行，2018 年年初有所回升，此后开始震荡下行，并于 2018 年 6 月开始进入负区间，2019 年 6 月至年底降幅持续小幅收窄。2020 年 1-2 月东北地区销售面积同比大幅下降，3 月份以来降幅逐渐收窄。1-7 月，东北地区销售面积同比降幅是四类地区中最大的。

如果不考虑新冠肺炎疫情影响，目前来看，东部地区调整时间最长，2018 年年初以来就一直是同比下降，即将进入探底复苏阶段；中部地区降温时间晚于东部地区，处于震荡下行过程中；西部地区最晚启动，降温时间也最晚，处于震荡下行过程中；东北地区处于震荡下行和筑底过程中。

图 6 分地区商品房年初累计销售面积同比增速



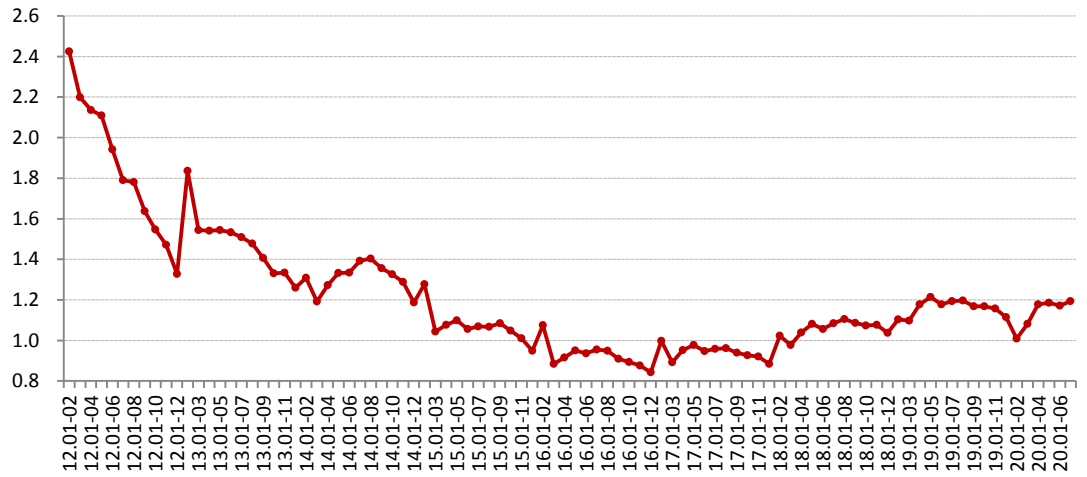
数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-7月住宅新开工面积与销售面积的比值为119%，需警惕未来供大于求

新开工面积反映的是未来的楼市供应，假设未来一段时间维持目前的销售水平，则当前新开工面积与销售面积的比值一定程度上就可视为未来三个季度后的供求比。从住宅年初累计新开工面积与销售面积的比值来看，2012年随着楼市的降温，比值大幅下降，2013年年初季节性异动后继续下降，至2015年年底跌破100%。2016年和2017年，比值均在100%以下小幅震荡，即新开工面积低于销售面积。2018年以来随着大部分城市库存降低，房企开始补库存，新开工面积与销售面积的比值回升到100%以上，并持续走高，维持在110%-120%左右水平。

2020年1-2月，受疫情影响，住宅新开工面积和销售面积均大幅下降，由于销售端通过互联网售房等方式有部分弥补，新开工面积受到的影响则更大，新开工与销售面积比值下降。3月随着企业大面积复工复产后新开工面积同比降幅大幅收窄，此比值重新转为上升，4月以来继续震荡上升，7月已经创2019年9月以来新高。如果未来销售不能提高的话，供大于求的现象仍将延续或加剧。

图7 住宅年初累计新开工面积与销售面积比值



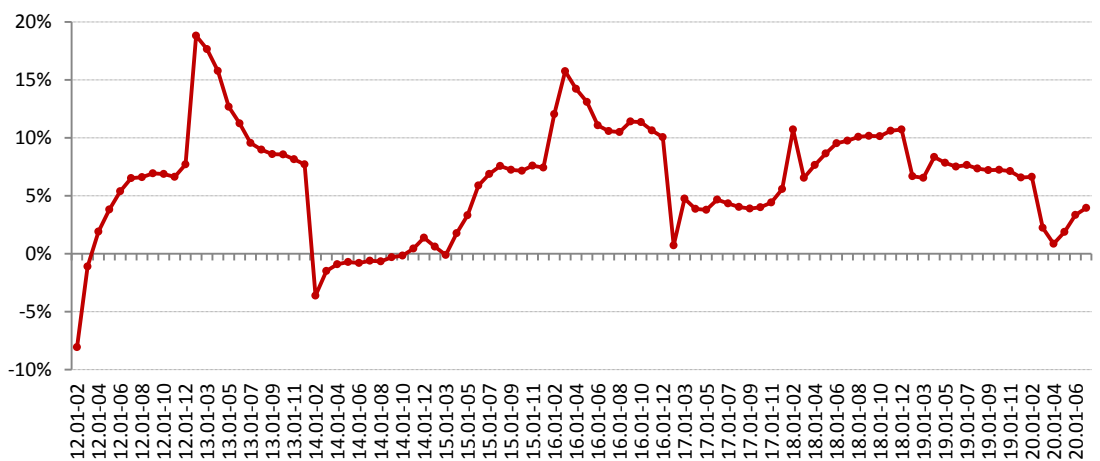
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、2020年1-7月全国商品房成交均价同比上涨3.9%，涨幅小幅扩大

2020年1-7月，全国商品房成交均价9736元/平方米，同比上涨3.9%，涨幅比1-6月扩大0.6个百分点。其中住宅成交均价9844元/平方米，同比上涨5.7%；商业营业用房成交均价同比下跌4.4%；办公楼成交均价同比下跌0.6%。

分地区来看，东北和东部地区涨幅较高，为5.8%和4.3%，西部地区和中部地区分别小幅上涨1.8%和0.6%。

图8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



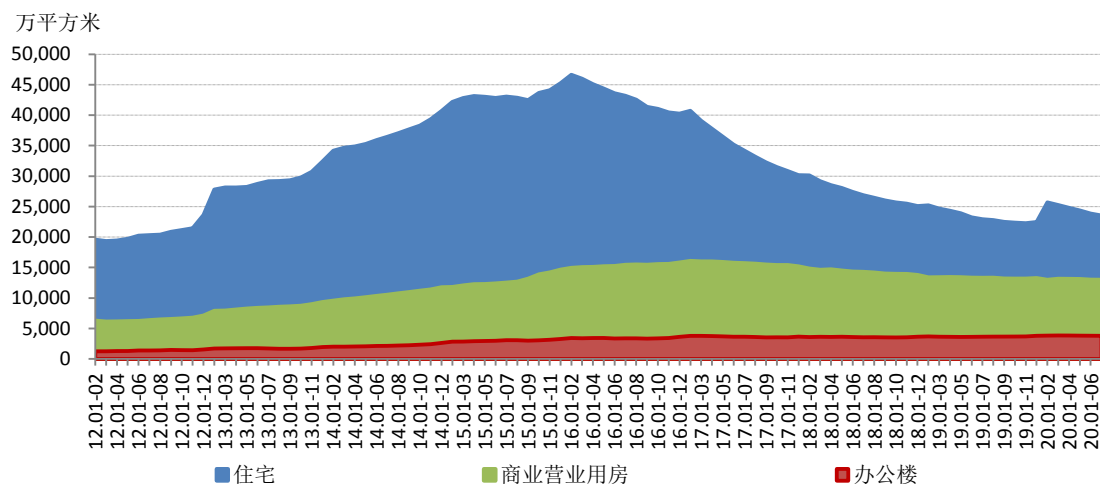
数据来源：国家统计局、易居研究院

四、三类物业库存均进入上行周期

1、商品房待售面积环比小幅下降

2020年7月末，商品房待售面积50691万平方米，比6月末下降0.8%，相比去年同期增长1.6%。从三类物业的待售面积走势来看，住宅待售面积2016年初达到最高点，此后3年多来一直震荡下降，2019年12月末环比出现增长，2020年2月同比也出现增长，3月份以来虽环比持续小幅下降，但仍高于去年低点较多；商业营业用房待售面积2017年初达到最高点后缓慢下降，下降速度小于住宅，7月末比6月末微降0.1%；办公楼待售面积2017年初达到最高点后，基本维持横盘走势，7月末比6月末小幅下降0.4%。

图9 全国商品房分物业待售面积



数据来源：国家统计局、易居研究院

现房存销比以“待售面积/现房销售面积”的公式进行计算。两组数据皆来自统计局，其中待售面积指代现房可售面积；而销售面积按过去一年的月均现房销售面积计算。

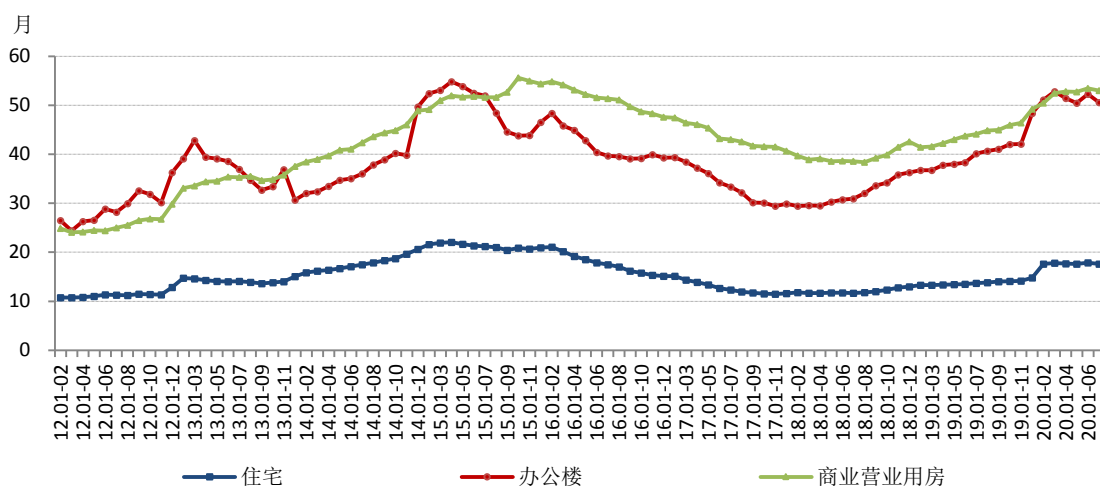
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在20个月左右，办公物业去化周期在2015年年初达到54个月，2015年平均也在46个月左右，商业物业去化周期在2015年年末达到59个月的历史最高点。

历史数据来看，全国住宅去化周期的最高点是2015年12月，正是由于2015年12月中央经济工作会议中将房地产去库存作为重要经济工作目标，地方纷纷

推出了去库存具体措施，尤其是鼓励农民工进城买房和加大棚改货币化安置力度等两项措施，大大促进了二三四线城市去库存，取得了重大成果。

2020年7月末，全国商品房现房存销比为27月，相比6月末下降1.5%。其中，住宅现房存销比为17.6月，相比6月末下降1.6%；办公楼现房存销比为50.6月，相比6月末下降3.2%；商业营业用房现房存销比为53月，相比6月末下降1%。其中办公楼现房存销比自2018年5月份以来连续震荡上行；商业营业用房2018年9月以来持续震荡上升；住宅现房存销比自2018年8月以来连续小幅震荡上行，整体来看三类物业存销比已进入上升通道，楼市渐趋供大于求。

图10 全国商品房分物业现房存销比



数据来源：国家统计局、易居研究院

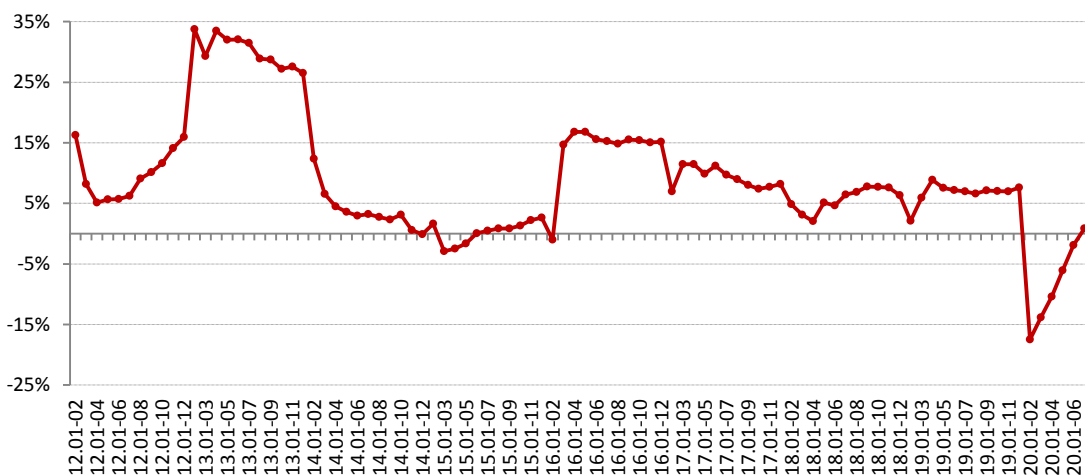
五、2020年1-7月房企到位资金同比增长0.8%，由降转增

2020年1-7月，房地产开发企业到位资金100625亿元，同比增长0.8%，1-6月份为下降1.9%。其中，国内贷款16130亿元，增长4.9%；利用外资80亿元，增长29.9%；自筹资金32042亿元，增长3.3%；定金及预收款32830亿元，下降3.4%；个人按揭贷款16200亿元，增长6.6%。可以看到，在各类资金中，除定金及预收款以外都是正增长，说明房地产业融资环境比去年宽松。

从月度累计情况看，自2016年3月份大幅回升至正增长区间后，此后几个月房地产开发企业到位资金同比增速基本平稳，始终保持在15%左右。2017年曲线整体振荡回落，年底下行至8%附近。2018和2019年，曲线在2%-9%之间小幅

震荡。受疫情影响，2020年2月曲线大幅下行，3月份以来持续上行，7月同比由降转增。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

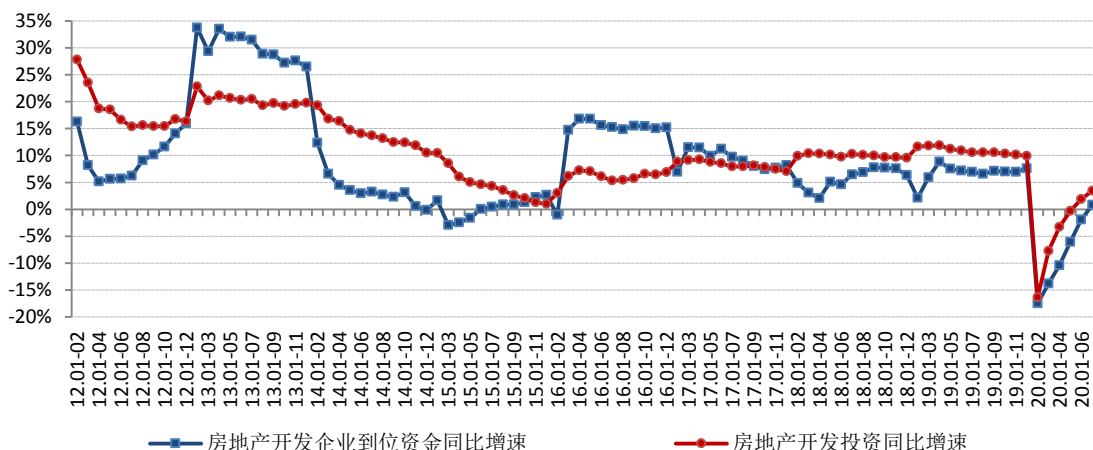


数据来源：国家统计局、易居研究院

从企业到位资金与房地产开发投资同比增速情况看，根据 2013 年及其前后年份两曲线对比情况，当企业到位资金增速大于开发投资增速时，预示着房地产市场步入较快发展通道，而当前两曲线自 2015 年底完成交叉后，2016 年 1-2 月份年初异动，1-3 月份再次交叉，此后开口较大，基本平稳。2017 年开口逐渐缩小，年底两条曲线粘合。从 2018 年 1-2 月开始，房地产开发投资同比增速超过企业到位资金同比增速，两条曲线形成剪刀差，这一趋势延续至今，2020 年 7 月开口为 2.6 个百分点。

疫情发生以来，央行已多次向市场释放流动性，市场资金成本走低，融资环境相对去年更宽松。近日，市场传言称监管部门出台新规控制房地产企业有息债务的增长，设置“三道红线”。具体为红线 1：剔除预收款后的资产负债率大于 70%；红线 2：净负债率大于 100%；红线 3：现金短债比小于 1 倍。如果“三线”均超出阈值为“红色档”，有息负债规模以 2019 年 6 月底为上限，不得增加。监管此举主要是为了控制房企的负债率，防止房企过度加杠杆而产生债务风险。预计下半年房企融资环境将比上半年收紧。

图 12 对比企业到位资金同比增速与房地产开发投资同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

六、预计三季度全国多项指标降幅将继续小幅收窄

2020年1-7月，全国房地产业多项指标相比1-6月降幅继续收窄，其中，房地产开发企业土地购置面积同比降幅略微扩大，土地购置均价同比涨幅小幅扩大；房地产开发投资增速小幅提高，房屋新开工面积同比降幅收窄；商品房销售面积同比降幅收窄，成交均价同比涨幅小幅扩大；商品房待售面积环比小幅下降，同比增长；房企到位资金同比由降转增。

从目前的政策环境来看，7月以来，上半年房地产市场表现较热的城市如东莞、宁波、杭州、深圳、南京等均进一步收紧了房地产调控政策，政策继续保持一致性。7月24日，国务院召开房地产座谈会，部署下一阶段房地产重点工作，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市代表参加，重点强调了“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”等。7月30日中央政治局会议再次强调“房住不炒”的定位。近日，市场传言称监管部门出台新规控制房地产企业有息债务的增长，预计下半年房企融资环境将有所收紧。在目前的政策环境和货币环境下，预计三季度各项指标降幅还将小幅收窄，但收窄的幅度或有所趋缓。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 沈昕

电话：021-60868941

邮箱：shenxin@ehousechina.com

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

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。