

易居月报系列

2020 年全国商品房销售面积小幅增长 2.6% ,创历史新高 , 销售均价涨幅低于前两年 , 楼市量增价稳态势良好

2021 年 1 月 18 日

2020年全国商品房销售面积小幅增长2.6%，创历史新高， 销售均价涨幅低于前两年，楼市量增价稳态势良好

核心观点：

- 2020年全国商品房销售面积创历史新高，全年楼市量增价稳，实现了平稳健康发展的目标。2020年年初，由于疫情原因全国商品房销售遇到极大困难，3月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，1-11月全国商品房销售面积同比转增，全年商品房销售面积同比增长2.6%，创历史新高。从商品房成交均价来看，2020年上涨5.9%，低于2018年和2019年。2020年楼市呈现量增价稳的良好态势，基本实现了年初制定的平稳健康发展的目标。
- 预计2021年全国房地产市场表现可能略弱于2020年，平稳健康发展仍是主基调。展望2021年，在房住不炒写进国家十四五发展规划的背景下，房地产政策面依然难以期待出现明显放松，商品房市场需求面不会明显增长，成交量很可能维持2019—2020年的高位盘整格局。在货币政策常态化、“三道红线”试点扩围、以及银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度建立的情况下，房地产开发企业的经营前景似乎蒙上了一层阴影，收缩投资、回笼资金仍是主基调。不过，也有利好房地产市场的因素在增加，比如2021年全球经济将复苏，中国经济趋于恢复正常；再如部分市场低迷的三四线城市将因城施策，放松调控，支持合理的购房需求。总体来看，2021年全国楼市总体稳中略弱，处于调整蓄力阶段。

一、2020年土地成交面积同比小幅下降1.1%，成交均价同比上涨18.7%

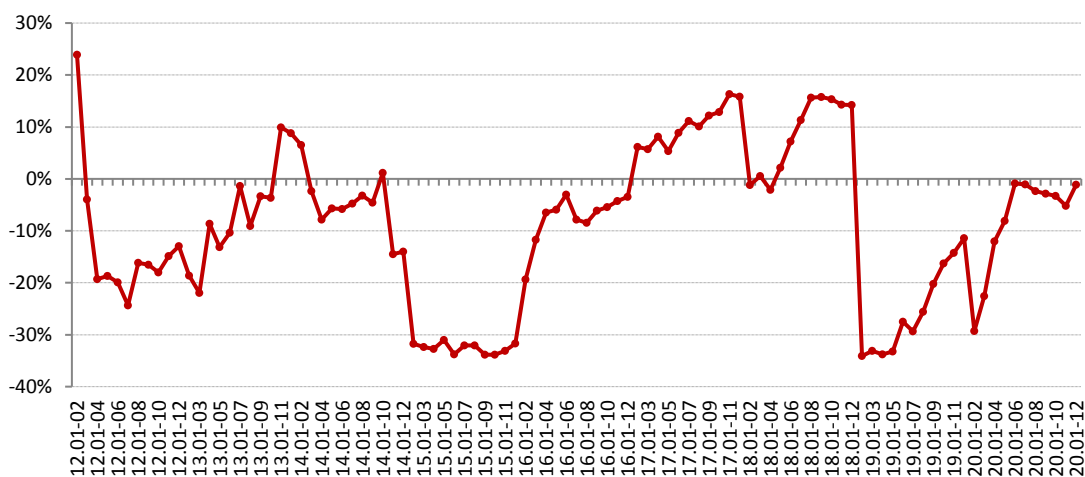
1、2020年全国土地购置面积同比下降1.1%，12月同比增长20.6%

2020年，房地产开发企业土地购置面积25536万平方米，比上年下降1.1%，降幅比1-11月份收窄4.1个百分点，比上年收窄10.3个百分点。单月数据来看，12月全国房地产开发企业土地购置面积4945万平方米，同比增长20.6%。

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。

受疫情影响，2020年春节后多城市土地出让延迟，1-2月全国土地购置面积同比大幅下降。3月份以后，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持续收窄，下半年地市降温，7-11月降幅持续小幅扩大，12月降幅收窄。下半年部分城市调控升级后，政府为稳地价和市场预期延缓了土地出让，“三道红线”的监管新规也限制了房企激进融资拿地的能力，因此全年土地购置面积同比仍为小幅下降。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

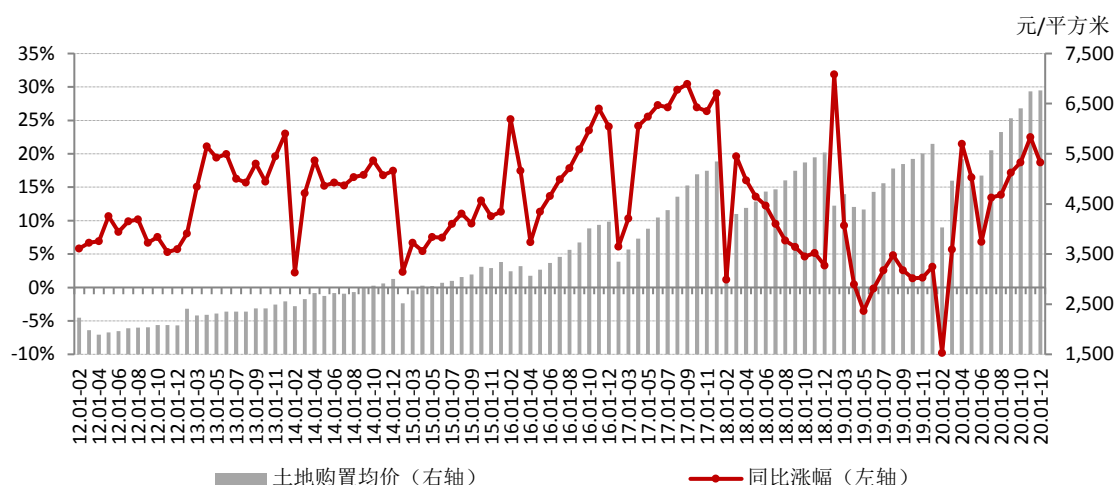


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年全国土地购置均价同比上涨18.7%，涨幅小幅收窄

2020年，全国房地产开发企业土地购置均价6763元/平方米，同比上涨18.7%，比1-11月小幅收窄3.8个百分点。2020年1-2月土地购置均价下跌，与上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。下半年涨幅持续小幅扩大，可能与部分三四线城市楼市成交低迷，房企拿地意愿不强，导致一二线城市土地成交占比较高有关，12月涨幅小幅收窄。

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

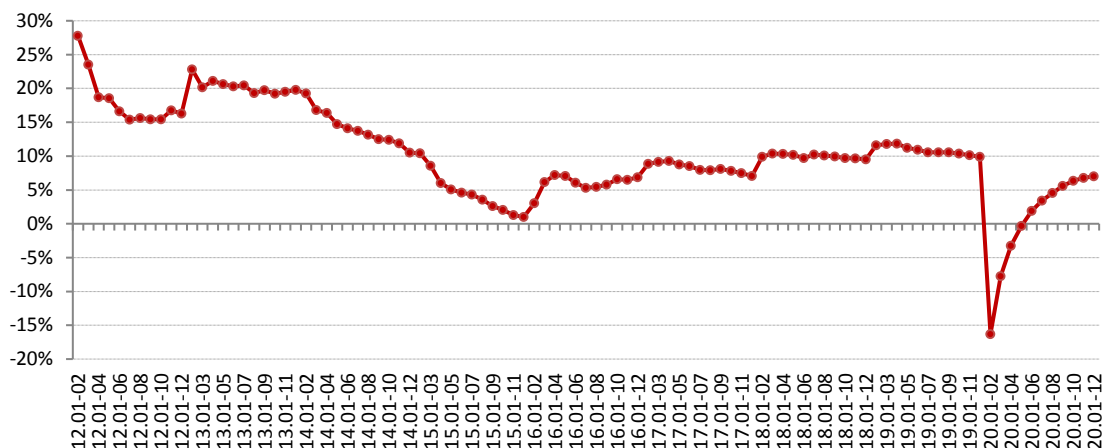
二、2020 年房地产开发投资同比增长 7%，房屋新开工面积同比下降 1.2%

1、2020 年全国房地产开发投资同比增长 7%，增速小幅提高

2020 年，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。2020 年全国固定资产投资同比增长 2.9%，可见房地产开发投资明显要好于固定资产投资。

从结构来看，住宅投资同比增长 7.6%，办公投资同比增长 5.4%，商业营业用房投资同比下降 1.1%。受疫情及库存量过大影响，商业营业用房投资是三类物业中恢复最慢的，住宅投资则是最好的。

图 3 全国年初累计房地产开发投资同比增速

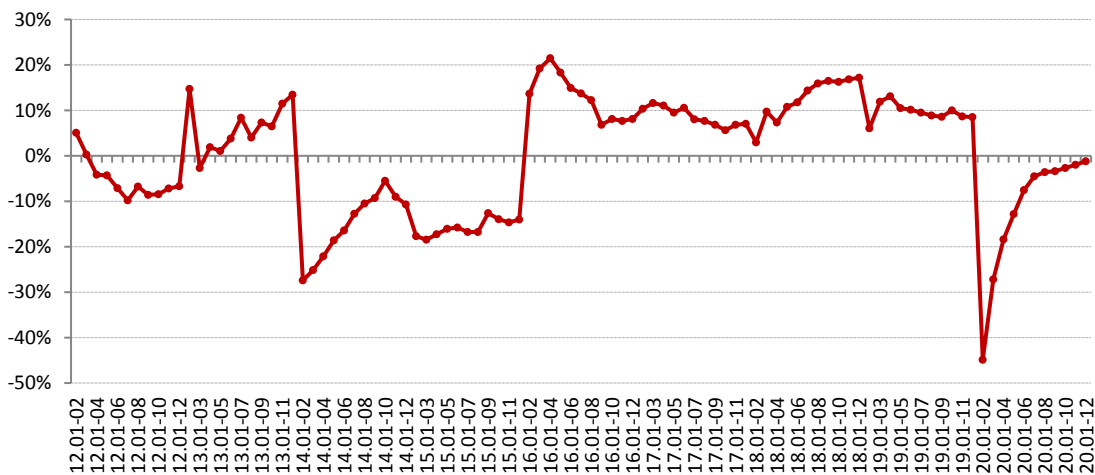


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020 年房屋新开工面积同比下降 1.2%，降幅小幅收窄

2020 年，房屋新开工面积 224433 万平方米，下降 1.2%，降幅比 1-11 月份收窄 0.8 个百分点，上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164329 万平方米，下降 1.9%。单月数据来看，12 月房屋新开工面积 23348 万平方米，同比增长 6.3%。

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 年商品房销售面积同比增长 2.6%，成交均价同比上涨 5.9%

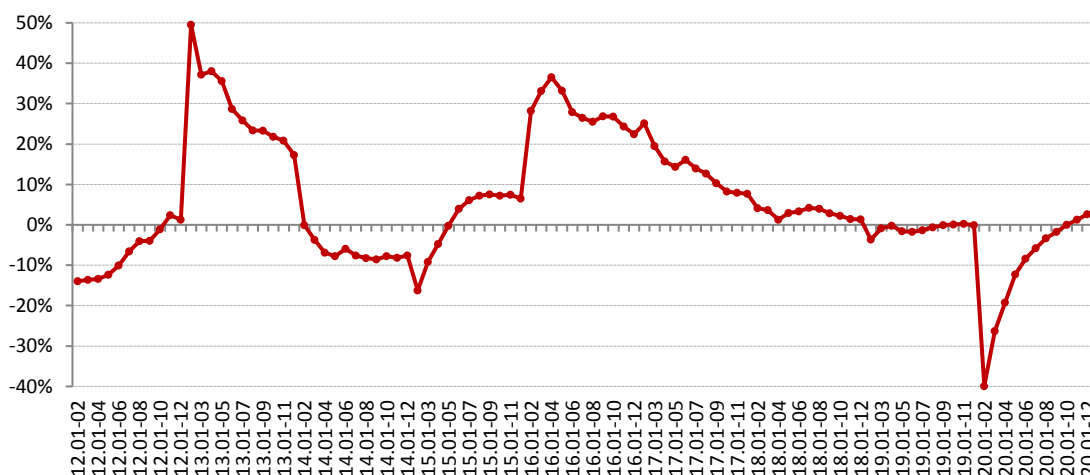
1、2020 年全国商品房销售面积同比增长 2.6%，创历史新高

2020年，商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%，增速比1-11月份提高1.3个百分点，上年为下降0.1%。2020年，全国商品房销售面积再创历史新高。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。单月数据来看，12月商品房销售面积同比增长11.5%，继续两位数的增速。

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，1-11月全国商品房销售面积同比转增，全年商品房销售面积同比增长2.6%。

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，东部地区商品房销售面积71311万平方米，比上年增长7.1%，增速比1-11月份提高1.8个百分点；中部地区商品房销售面积49078万平方米，下降1.9%，降幅收窄1.4个百分点；西部地区商品房销售面积48628万平方米，增长2.6%，增速提高0.7个百分点；东北地区商品房销售面积7069万平方米，下降5.8%，降幅收窄1.7个百分点。

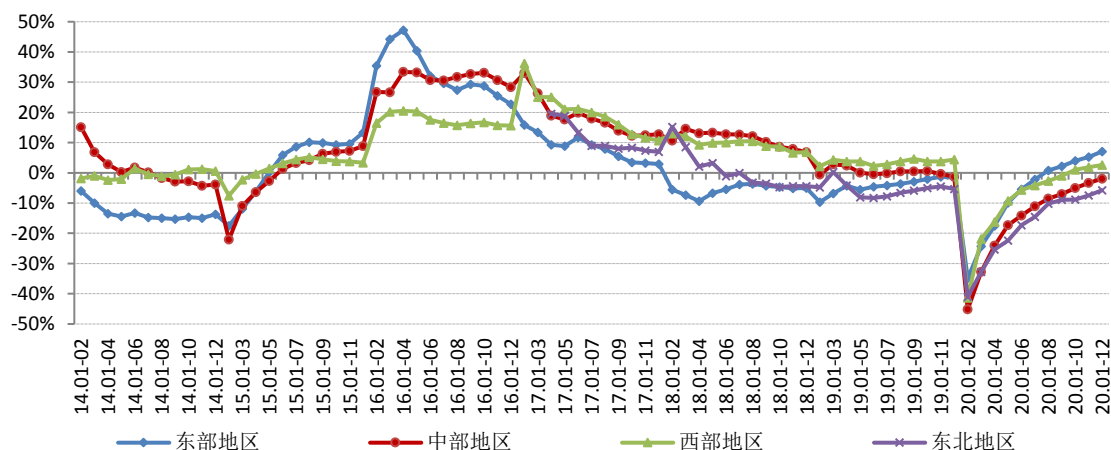
东部地区销售面积同比增速 2016 年初开始大幅回升，且涨幅最大，最先于 2016 年 4 月达到本轮行情最高点，其后震荡下行，于 2018 年初进入负区间，2019 年 2 月年初异动降幅扩大，3 月份以后降幅逐渐收窄。2020 年 1-2 月东部地区销售面积同比大幅下降，3 月份以来降幅持续收窄，8 月由降转增，9 月以来增速持续小幅扩大。2020 年东部地区商品房销售面积增速是四类地区中最高的，主要是长三角和大湾区的部分城市成交持续火热。

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 月以来同比降幅逐渐收窄，全年同比小幅下降。

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 月以来降幅逐渐收窄。10 月西部地区商品房年初累计销售面积同比也由降转增，全年小幅增长。

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。2020 年，东北地区销售面积同比降幅是四类地区中最大的，主要是东北地区仅沈阳、长春等少数大城市楼市较好，其他大部分城市楼市均表现低迷。

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

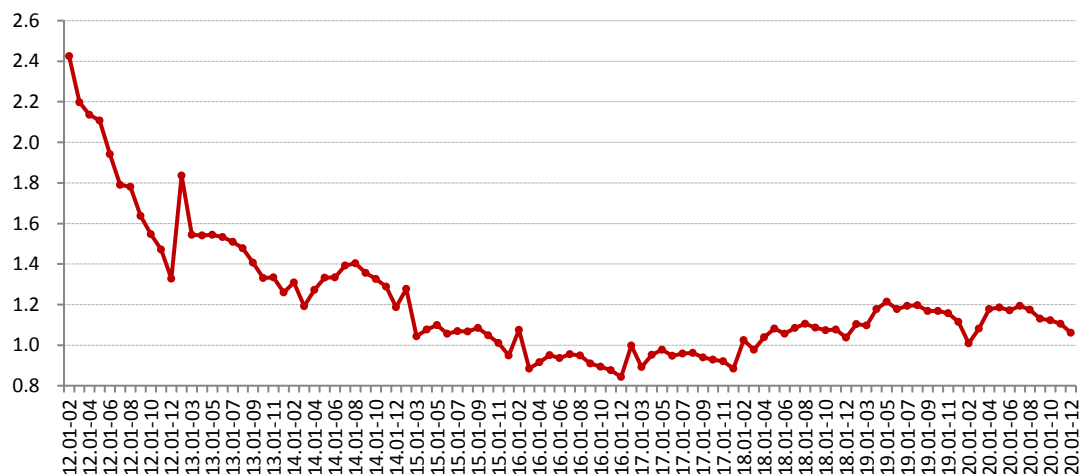
2、2020 年住宅新开工面积与销售面积的比值为 106.1%，需警惕未来供大于求

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，4-7 月比值在 120% 附近小幅震荡，8 月份以来连续小幅下降，12 月该比值为 106.1%。

可以看到，自 2018 年初以来，近三年住宅新开工面积与销售面积的比值都在 100% 以上，2019 年和 2020 基本都在 110% 以上，也即当期新开工面积要比销售面积多 10% 以上，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



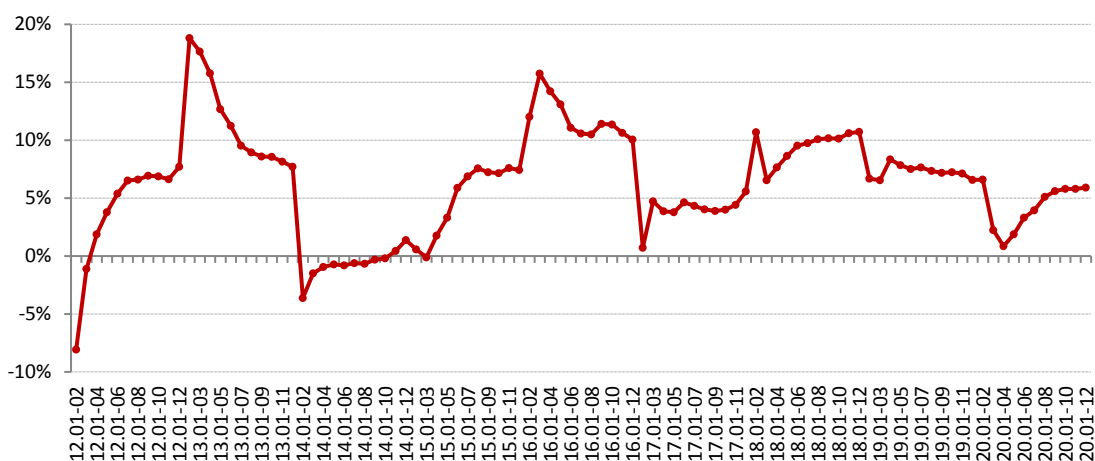
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、2020 年全国商品房成交均价同比上涨 5.9%，涨幅小幅扩大

2020 年，全国商品房成交均价 9860 元/平方米，同比上涨 5.9%，涨幅比 1-11 月小幅扩大 0.1 个百分点。其中住宅成交均价 9980 元/平方米，同比上涨 7.5%；商业营业用房成交均价同比下跌 2.8%；办公楼成交均价同比上涨 5.8%。

分地区来看，东部和东北地区涨幅较高，为 6.6%和 4.6%，中部地区和西部地区分别小幅上涨 3%和 2.5%。

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

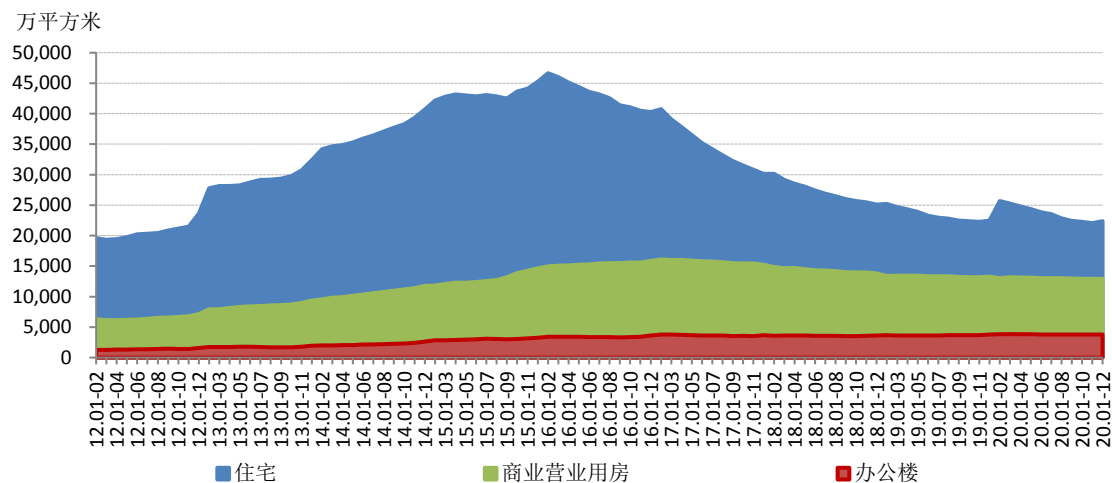
四、商品房待售面积小幅增长，商办类物业去化难度高

1、商品房待售面积环比小幅增长

2020 年 12 月末，商品房待售面积 49850 万平方米，环比增长 1.1%，同比小幅增长 0.1%。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-2020 年 2 月环比连续增长，3-11 月持续小幅下降，12 月住宅待售面积小幅增长；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，12 月末比 11 月末小幅下降 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，12 月末比 11 月末小幅增长 0.9%。

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。

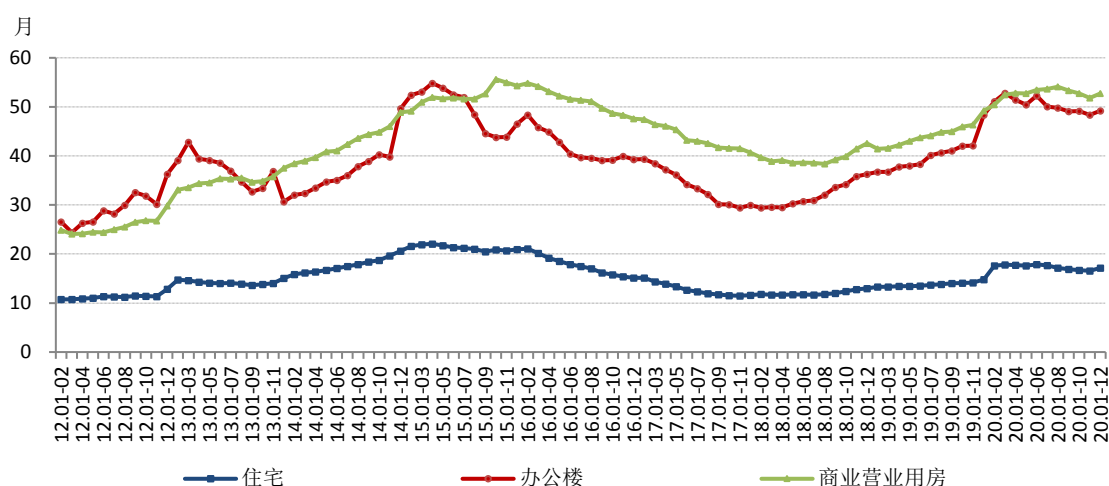
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012 年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015 年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在 20 个月左右，办公物业去化周期在 2015 年年初达到 54 个月，2015 年平均也在 46 个月左右，商业物业去化周期在 2015 年年末达到 59 个月的历史最高点。

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 12 月末，全国商品房现房存销比为 27 月，相比 11 月末上升 3.1%。其中，住宅现房存销比为 17.1 月，相比 11 月末上升 3.3%；办公楼现房存销比为 49.2 月，相比 11 月末上升 1.7%；商业营业用房现房存销比为 52.8 月，相比 11 月末上升 1.8%。其中办公楼现房存销比自 2018 年 5 月份以来连续震荡上行，

近几个月存销比有所下行，但仍高于低点较多；商业营业用房 2018 年 9 月以来持续震荡上升，2020 年全年高位盘整；住宅现房存销比自 2018 年 8 月以来连续小幅震荡上行，2020 年 8 月以来虽小幅下降，但仍高于低点较多。2020 年下半年以来，随着商品房销售的好转，三类物业存销比均出现了不同幅度的下行，但此处是否重新进入下行通道还有待进一步观察。近几年商品房新开工面积一直保持高位，一旦未来商品房销售出现下滑，现房存销比短期下降后仍有可能上升，尤其是商办类物业。

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

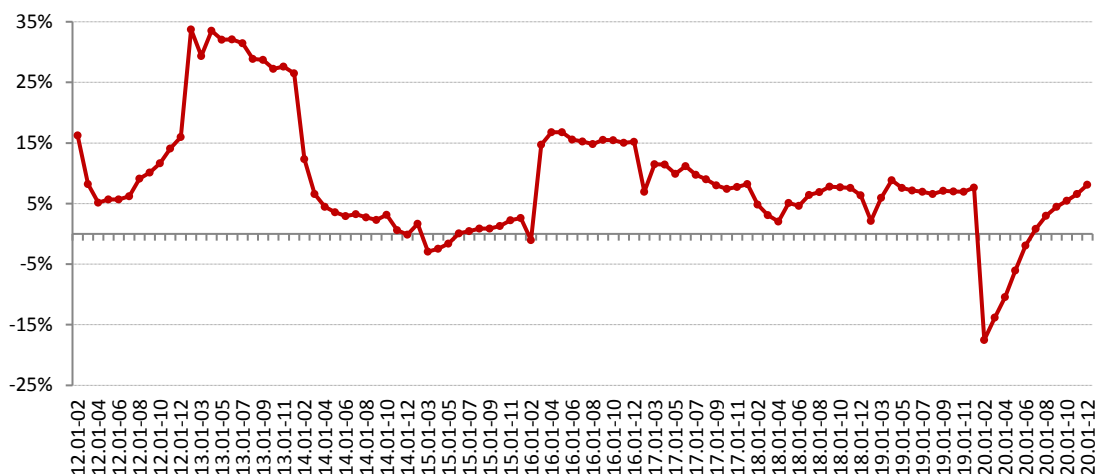
五、2020 年房企到位资金同比增长 8.1%，增速继续小幅提高

2020 年，房地产开发企业到位资金 193115 亿元，比上年增长 8.1%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 26676 亿元，增长 5.7%；利用外资 192 亿元，增长 9.3%；自筹资金 63377 亿元，增长 9.0%；定金及预收款 66547 亿元，增长 8.5%；个人按揭贷款 29976 亿元，增长 9.9%。

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，8月以来增速持续小幅提高。2020年全年增速比上年高0.5个百分点，说明开发企业资金相比上年更充裕。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

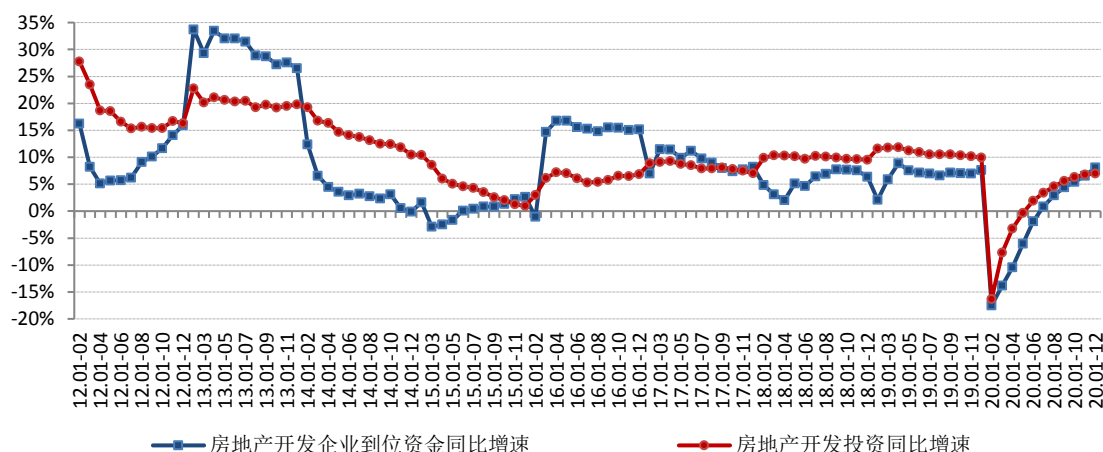


数据来源：国家统计局、易居研究院

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。2020年12月，开发企业到位资金同比增速时隔3年再次超过房地产开发投资同比增速，两者差值为1.1个百分点，不过这一情况是否能持续还有待观察。

2021年1月初，央行、住建部召集重点房企举行座谈会，与会房企除了已参与融资新规试点房企，亦包括部分其他房企。有知情人士称，房企融资“三道红线”试点有望扩围。2020年12月底，央行和银保监会发布关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知，明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。综合考虑银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。预计2021年房企融资环境不会放松，房企到位资金同比增速大概率仍将被开发投资同比增速反超，不会造成房地产市场过热的现象。

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 2021 年全国房地产市场表现可能略弱于 2020 年，平稳健康发展仍是主基调

回顾 2020 年，全国房地产市场走势可谓“一波三折”。1-2 月，受疫情影响，全国房地产行业运行受阻，各项房地产数据罕见的出现同比大跌。3-6 月，货币宽松以及为应对疫情而局部放松房地产政策的背景下，部分城市的房地产市场快速反弹，地价房价涨幅扩大，同时也拉动全国房地产数据明显好转。7-9 月，多次国家级会议重申调控，十几个热点城市陆续收紧调控，房企融资等部分领域调控升级，部分房地产数据有所转弱；10-12 月，全国政策与市场基本平稳。

2020 年，房地产开发企业土地购置面积同比小幅下降 1.1%，成交均价同比上涨 18.7%；房地产开发投资同比增长 7%，房屋新开工面积同比下降 1.2%；商品房销售面积同比增长 2.6%，成交均价同比上涨 5.9%；年末商品房待售面积同比小幅增长 0.1%；房企到位资金同比增长 8.1%。

展望 2021 年，在房住不炒写进国家十四五发展规划的背景下，房地产政策面依然难以期待出现明显放松，商品房市场需求面不会明显增长，成交量很可能维持 2019—2020 年的高位盘整格局。在货币政策常态化、“三道红线”试点扩围、以及银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度建立的情况下，房地产开发企业的经营前景似乎蒙上了一层阴影，收缩投资、回笼资金仍是主基调。不过，也有利好房地产市场的因素在增加，比如 2021 年全球经济将复苏，中国经济趋于恢复正常；再如部分市场低迷的三四线城市将因城施策，放松调控，支持合理的购房需求。总体来看，2021 年全国楼市总体稳中略弱，处于调整蓄力阶段。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员沈昕

邮 箱：shenxin@ehousechina.com

电 话：021-60868811

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。本报告的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。