

易居月报系列

全国房地产业报告

调控效果显著，三条红线压力下房企积极促销，不再激进拿地，三季度全国房企土地购置面积同比下降 5%

2020 年 10 月 19 日

调控效果显著，三条红线压力下房企积极促销，不再激进拿地

三季度全国房企土地购置面积同比下降 5%

核心观点：

- 调控效果显著，三季度全国土地市场成交降温明显。整个三季度来看，全国房地产开发企业土地购置面积同比下降了 5%。三季度地市降温明显，可能与疫情期间延迟出让的土地已基本在二季度出让完成，以及部分城市下半年调控升级后政府为稳地价和市场预期延缓土地出让有关。此外，“三条红线”的监管新规也限制了房企激进融资拿地的能力，四季度全国年初累计土地购置面积同比降幅可能会继续小幅扩大，但这有利于实现稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。
- 前三季度，楼市冷热不均，东部地区楼市量价齐升，表现最好。1-8 月东部地区商品房销售面积率先转增，9 月增速小幅扩大，主要是今年以来长三角和珠三角的部分城市成交持续火热。这也是因为东部地区的楼市调整时间最长，自 2018 年年初以来的两年半时间年初累计成交面积一直是同比下降，目前来看，已经进入新一轮的复苏阶段。1-9 月，东部地区商品房成交均价同比上涨 6.5%，是四类地区中最大的。

一、2020 年 1-9 月土地成交面积同比下降 2.9%，成交均价同比上涨 17.2%

1、2020 年 1-9 月全国土地购置面积同比下降 2.9%，9 月同比下降 4.8%

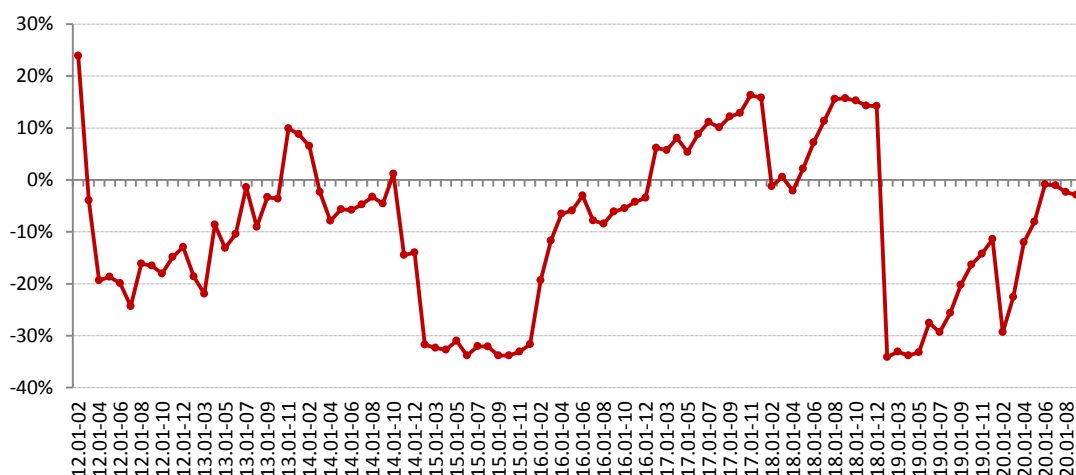
2020 年 1-9 月，房地产开发企业土地购置面积 15011 万平方米，同比下降 2.9%，降幅比 1-8 月份扩大 0.5 个百分点。单月数据来看，9 月全国房地产开发企业土地购置面积 3064 万平方米，同比下降 4.8%。整个三季度来看，全国房地产开发企业土地购置面积同比下降了 5%。

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，春节后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月已接近0，7月以来降幅连续小幅扩大。三季度地市降温明显，可能与疫情期间延迟出让的土地已基本在二季度出让完成，以及部分城市下半年调控升级后政府为稳地价和市场预期延缓土地出让有关。此外，“三条红线”的监管新规也限制了房企激进融资拿地的能力，四季度全国年初累计土地购置面积同比降幅可能会继续小幅扩大，但这有利于稳地价和稳房价。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

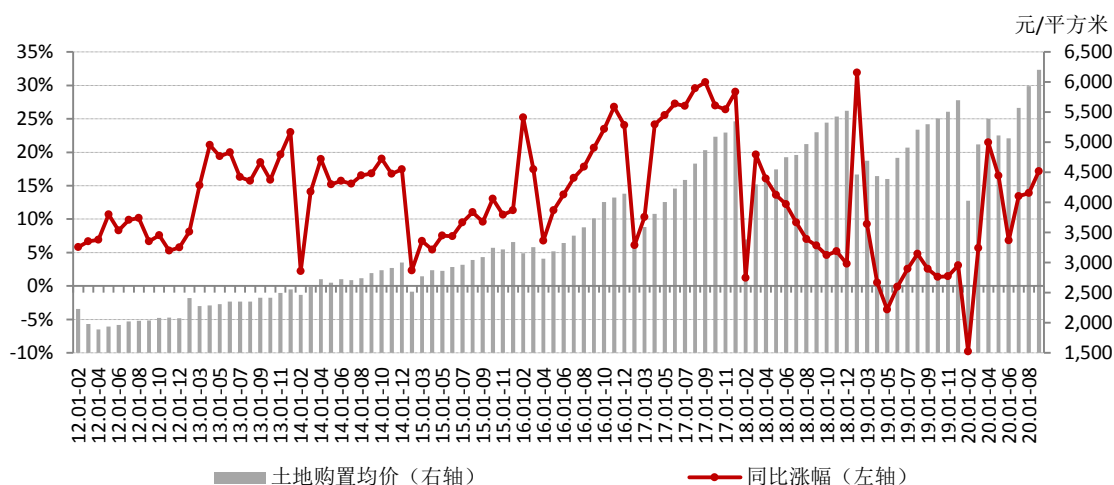


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-9月全国土地购置均价同比上涨17.2%，涨幅小幅扩大

2020年1-9月，全国房地产开发企业土地购置均价6206元/平方米，同比上涨17.2%，比1-8月小幅扩大3.3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月以来涨幅小幅扩大。下半年以来，全国多个热点城市收紧了调控政策，“三条红线”的监管新规也有利于稳地价，预计四季度土地成交均价涨幅将小幅收窄。

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 1-9 月房地产开发投资同比增长 5.6%，房屋新开工面积同比下降 3.4%

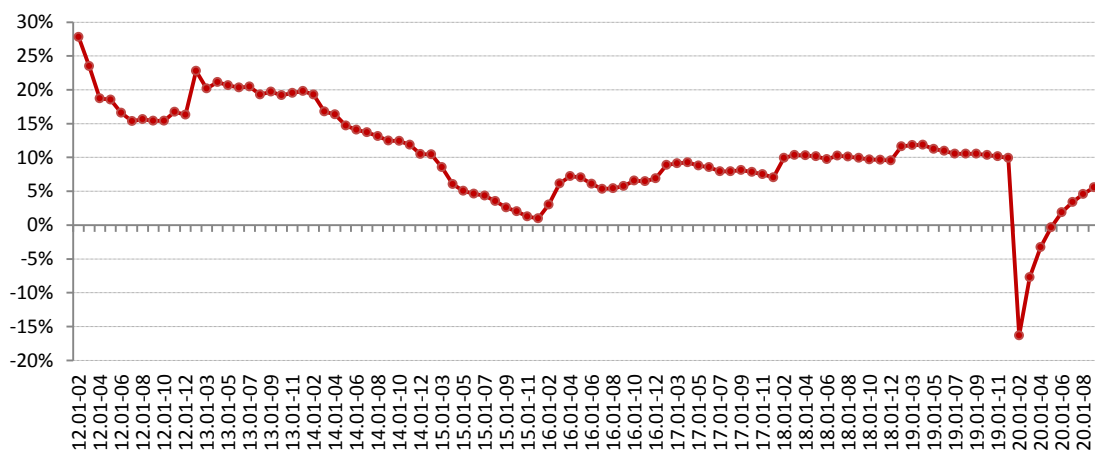
1、2020 年 1-9 月全国房地产开发投资同比增长 5.6%，增速小幅提高

2020 年 1-9 月，全国房地产开发投资 103484 亿元，同比增长 5.6%，增速比 1-8 月份提高 1.0 个百分点。其中，住宅投资 76562 亿元，增长 6.1%，增速提高 0.8 个百分点。1-9 月全国固定资产投资同比增长 0.8%，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，9 月全国房地产开发投资 15030 亿元，同比增长 12%。3 月以来开发投资数据已连续 7 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 6.1%，办公投资同比增长 0.5%，商业营业用房投资同比下降 2.5%。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

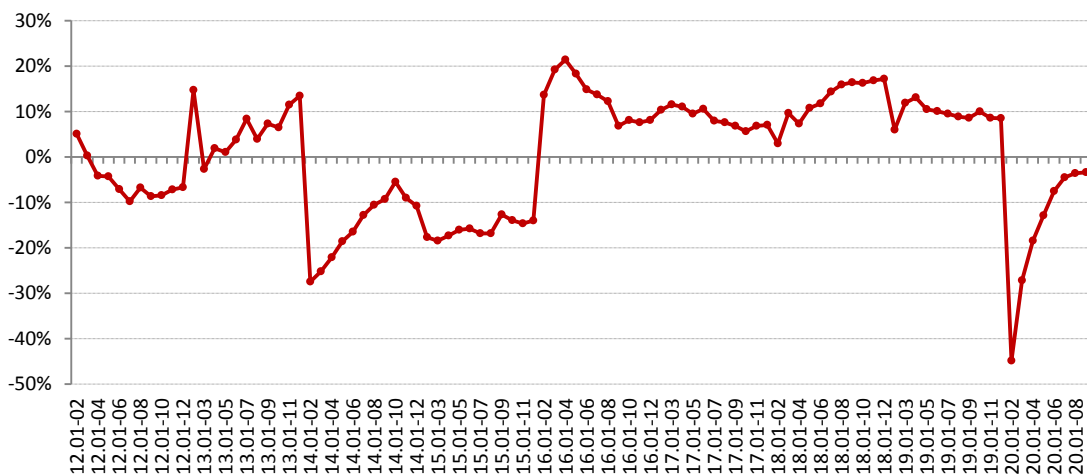


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-9月房屋新开工面积同比下降3.4%，降幅小幅收窄

2020年1-9月，房屋新开工面积160090万平方米，下降3.4%，降幅收窄0.2个百分点。其中，住宅新开工面积117193万平方米，下降4.2%。单月数据来看，9月房屋新开工面积20173万平方米，同比下降1.9%。上半年全国土地成交情况较好，部分城市地市火热，预计四季度年初累计房屋新开工面积同比降幅还将继续小幅收窄，全年预计仍将小幅下降。

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1-9月商品房销售面积同比下降1.8%，成交均价同比上涨5.6%

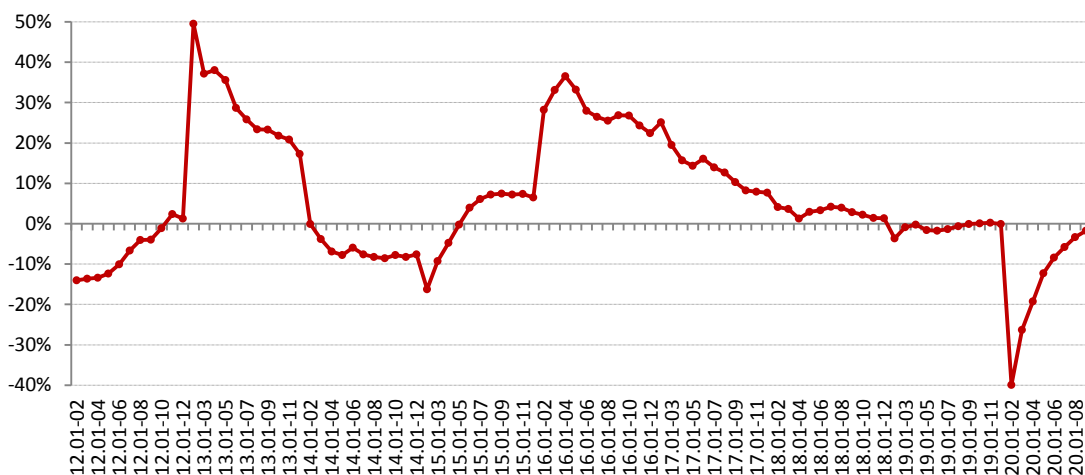
1、2020年1-9月全国商品房销售面积同比下降1.8%，降幅继续收窄

2020年1-9月，商品房销售面积117073万平方米，同比下降1.8%，降幅比1-8月份收窄1.5个百分点。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降16.5%，商业营业用房销售面积下降15.3%。单月数据来看，9月商品房销售面积同比增长7.3%，已连续5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。预计四季度年初累计商品房销售面积同比降幅还将继续收窄，全年预计仍为小幅下降。

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1-9月，东部地区商品房销售面积48075万平方米，同比增长2.2%，增速比1-8月份提高1.4个百分点；中部地区商品房销售面积31459万平方米，下降7.0%，降幅收窄1.5个百分点；西部地区商品房销售面积32687万平方米，下降1.0%，降幅收窄1.7个百分点；东北地区商品房销售面积4852万平方米，下降8.9%，降幅收窄1.3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。1-8 月东部地区商品房销售面积率先转增，9 月增速小幅扩大，主要是今年以来长三角和珠三角的部分城市成交持续火热。

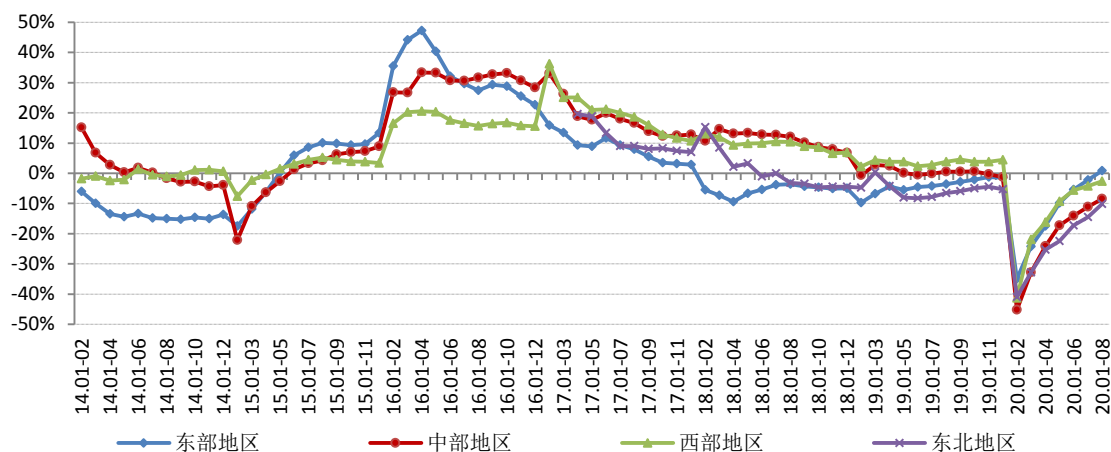
中部地区 2016 年初大幅回升，2016 年全年小幅震荡，基本保持 30%以上的增速，2017 年 3 月开始震荡下行，2019 年 2 月年初异动进入负区间，此后至年底一直在 0 轴附近小幅震荡。2 月湖北省基本处于停工停产状态，受此影响，2020 年 1-2 月中部地区销售面积同比降幅最大，3 月份以来同比降幅逐渐收窄。

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。1-9 月，东北地区销售面积同比降幅是四类地区中最大的，主要是今年东北地区仅沈阳、长春等少数城市楼市较好，其他大部分城市楼市均表现低迷。

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，自 2018 年年初以来的两年半时间一直是同比下降，已经进入新一轮的复苏阶段；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



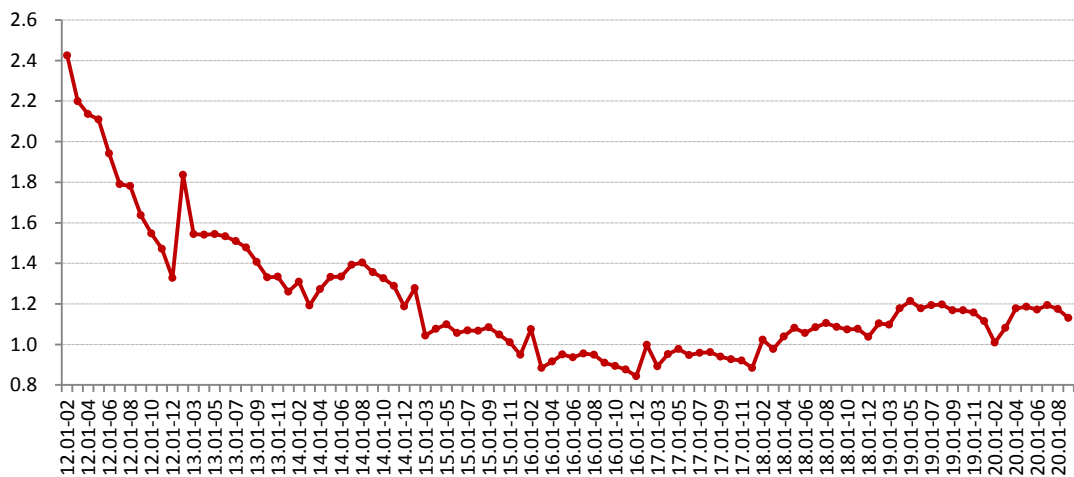
数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020 年 1-9 月住宅新开工面积与销售面积的比值为 113.1%，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。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 年的大部分时间均在 120% 左右，也即当期新开工面积要比销售面积多 20% 左右，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



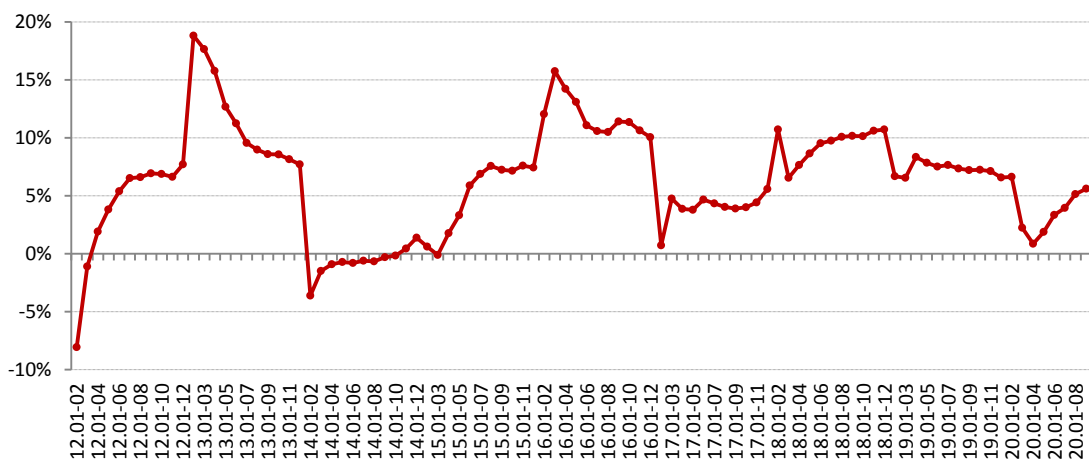
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、2020 年 1-9 月全国商品房成交均价同比上涨 5.6%，涨幅小幅扩大

2020 年 1-9 月，全国商品房成交均价 9878 元/平方米，同比上涨 5.6%，涨幅比 1-8 月扩大 0.5 个百分点。其中住宅成交均价 9989 元/平方米，同比上涨 7.2%；商业营业用房成交均价同比下跌 2.1%；办公楼成交均价同比上涨 1%。

分地区来看，东部和东北地区涨幅较高，为 6.5%和 4.2%，西部地区和中部分地区分别小幅上涨 3.1%和 1.3%。

图 8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



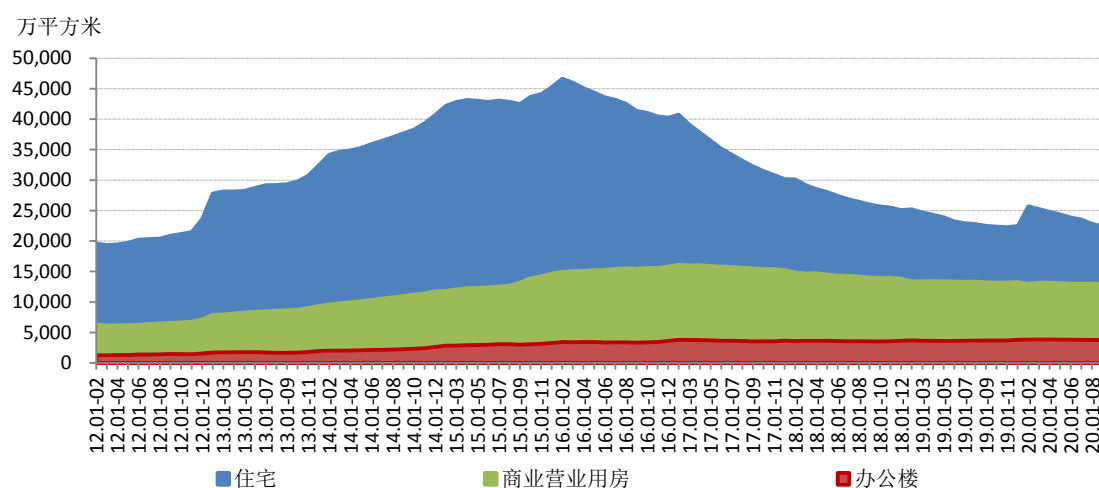
数据来源：国家统计局、易居研究院

四、三类物业库存和存销比均进入上行周期

1、商品房待售面积环比小幅下降

2020年9月末，商品房待售面积49581万平方米，比8月末下降0.9%，相比去年同期增长0.5%。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，但目前仍高于去年低点；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，9月末比8月末小幅下降0.5%；办公楼待售面积2017年初达到最高点后，基本维持横盘走势，9月末比8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。

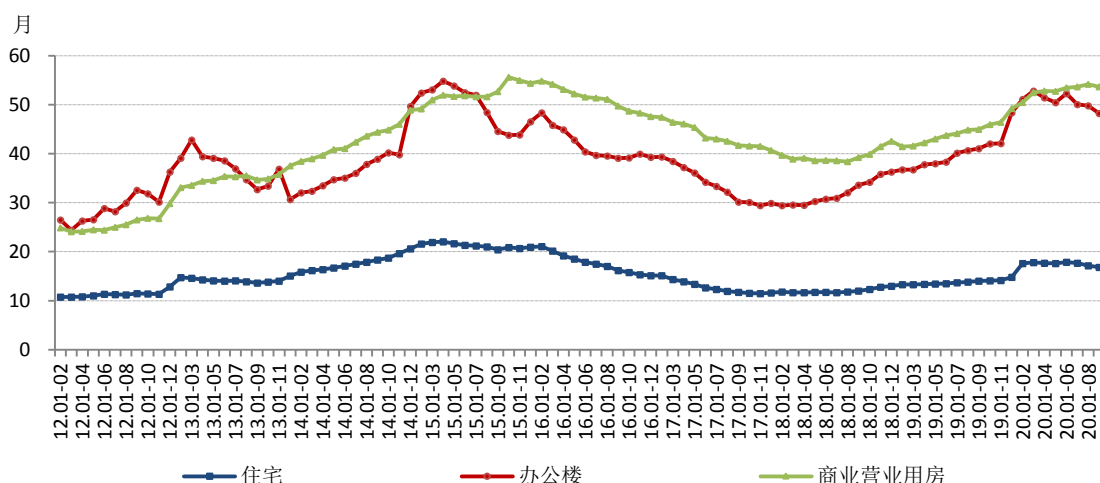
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在20个月左右，办公物业去化周期在2015年年初达到54个月，2015年平均也在46个月左右，商业物业去化周期在2015年年末达到59个月的历史最高点。

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9月末,全国商品房现房存销比为26.5月,相比8月末下降1.4%。其中,住宅现房存销比为16.8月,相比8月末下降3.2%;办公楼现房存销比为48.2月,相比8月末下降0.5%;商业营业用房现房存销比为53.7月,相比8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,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;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均已进入上升通道,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

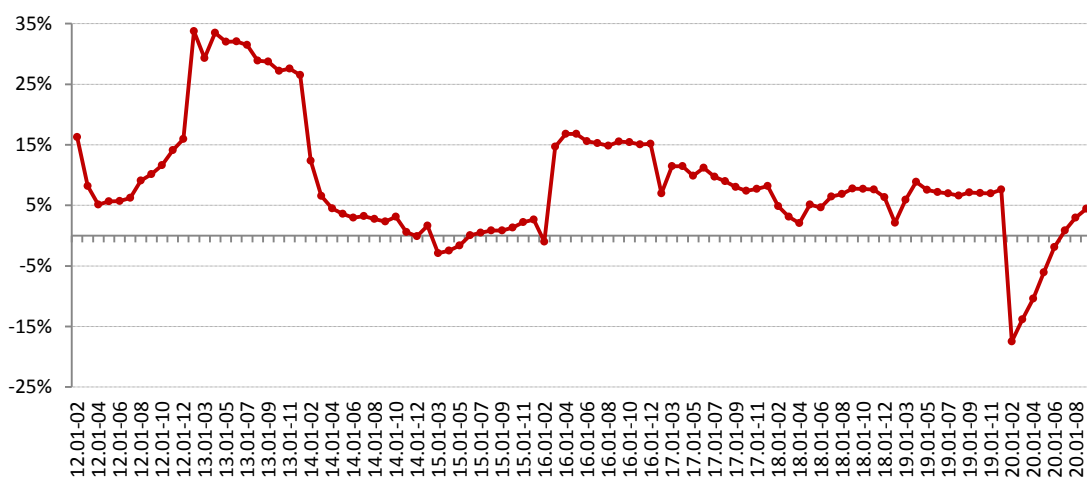
五、2020年1-9月房企到位资金同比增长4.4%，增速小幅提高

2020年1-9月,房地产开发企业到位资金136376亿元,同比增长4.4%,增速比1-8月份提高1.4个百分点。其中,国内贷款20484亿元,增长4.0%;利用外资94亿元,下降9.5%;自筹资金44485亿元,增长5.9%;定金及预收款45145亿元,增长2.9%;个人按揭贷款21783亿元,增长9.5%。

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月同比已由降转增，8月和9月增速小幅提高。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

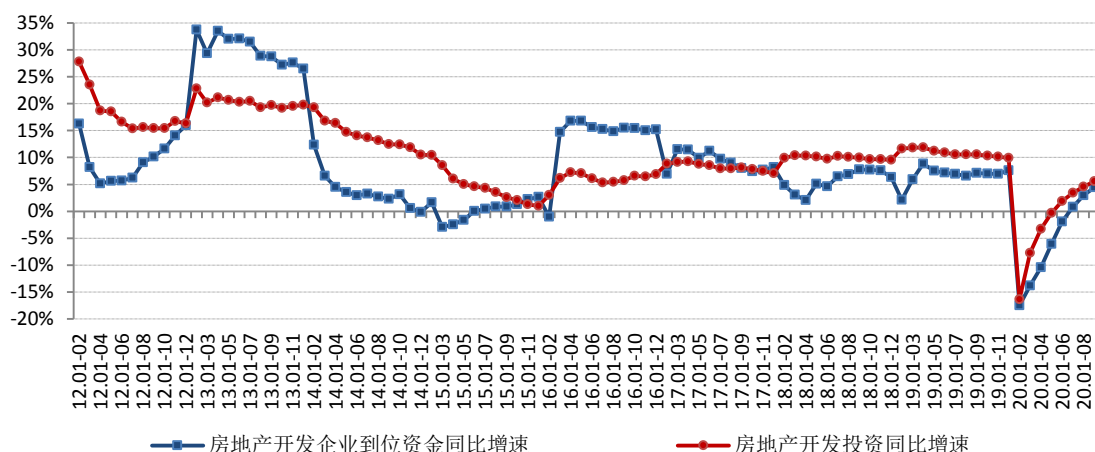


数据来源：国家统计局、易居研究院

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9月开口为1.1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，今年上半年融资环境相对去年更宽松。但下半年以来，热点城市纷纷升级调控政策，房企融资政策也在收紧。8月20日，住建部和人民银行召开重点房地产企业座谈会，部分房地产企业负责人参加会议，会议主要强调了“房住不炒”，同时本次会议形成了“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”，即“三条红线”监管新规。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。9月底，有媒体报道，监管要求大型银行控制房贷规模，多家大行新增涉房贷款占比降至30%以下。预计四季度房企融资环境将有所收紧。

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、预计四季度全国房地产业多项指标将继续转好，实现平稳健康发展的目标

2020年1-9月，全国房地产业多项指标相比1-8月继续转好，其中，房地产开发企业土地购置面积同比降幅小幅扩大，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小幅收窄；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，同比小幅增长；房企到位资金同比增速小幅提高。

疫情以来，宽松的货币政策下，上半年部分城市楼市火热，下半年以来多城升级了楼市调控政策。8月20日，央行与住房城乡建设部召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，出台实施房企融资“三条红线”新规。10月14日，央行金融市场司副司长彭立峰表示，下一步，央行将会同住建部和其他相关部门跟踪评估执行结果，完善融资规则，稳步扩大适用范围。这将防止房企过度加杠杆而产生债务风险，也将有利于稳地价和稳房价。9月底，有媒体报道，监管要求大型银行控制房贷规模，多家大行新增涉房贷款占比降至30%以下。

在监管新规的压力下，目前恒大等部分房企已经开始大规模促销，易居研究院监测的9月百城新房供应量创了近十年的新高，预计四季度包括商品房销售在内的全国房地产业多项指标将继续转好，实现平稳健康发展的目标。

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。