

易居月报系列

1-10月商品房销售面积追平去年同期，住宅销售面积转增，  
10月末住宅库存创本轮行情以来新低，商办类仍在高位

2020年11月16日

## 1-10月商品房销售面积追平去年同期，住宅销售面积转增 10月末住宅库存创本轮行情以来新低，商办类仍在高位

### 核心观点：

- 1-10月全国商品房销售面积追平去年同期，住宅销售面积转增。单月数据来看，10月商品房销售面积同比增长15.3%，单月同比增速创今年新高。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，销售面积同比降幅开始持续收窄，1-10月全国商品房销售面积已追平去年同期，住宅销售面积甚至已经转增。预计接下来两个月年初累计商品房销售面积同比增速或将小幅提高。
- 商品房待售面积环比小幅下降，住宅库存创本轮行情以来新低。10月末，商品房待售面积比9月末下降0.2%，相比去年同期增长0.3%，10月末住宅待售面积创本轮行情以来新低。从现房存销比来看，近几个月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，存销比短期下降后仍有可能上升，尤其是商办类物业。

## 一、2020年1-10月土地成交面积同比下降3.3%，成交均价同比上涨18.7%

### 1、2020年1-10月全国土地购置面积同比下降3.3%，10月同比下降5.6%

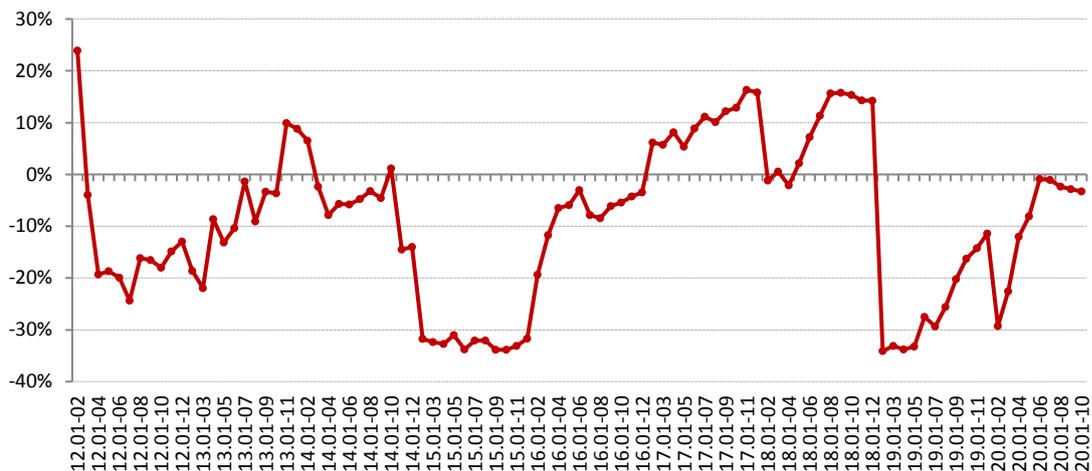
2020年1-10月，房地产开发企业土地购置面积17775万平方米，同比下降3.3%，降幅比1-9月份扩大0.4个百分点。单月数据来看，10月全国房地产开发企业土地购置面积2764万平方米，同比下降5.6%。

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，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月以来降幅持续小幅扩大。

下半年以来地市降温明显,可能与疫情期间各地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,“三道红线”的监管新规也限制了房企激进融资拿地的能力,年内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

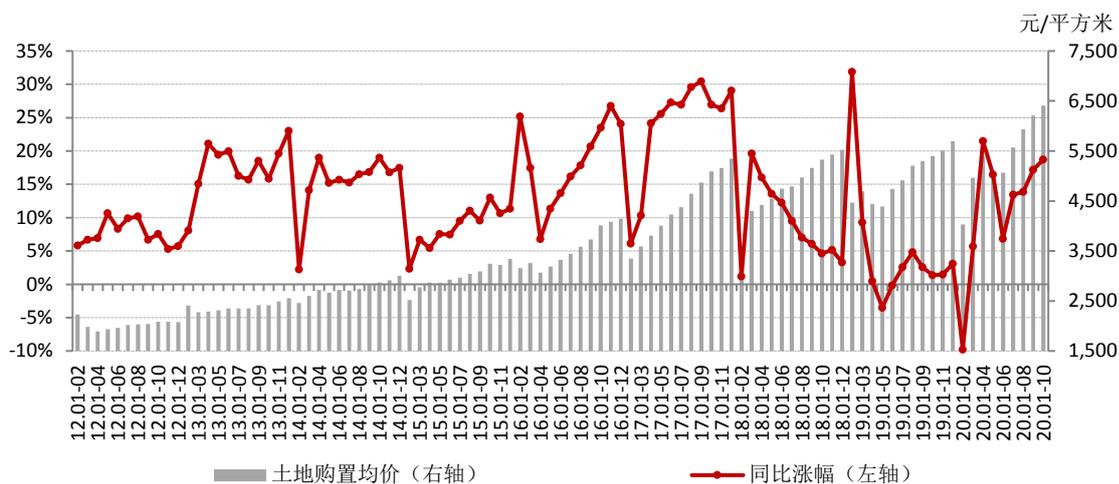


数据来源: 国家统计局、易居研究院

## 2、2020年1-10月全国土地购置均价同比上涨18.7%，涨幅小幅扩大

2020年1-10月,全国房地产开发企业土地购置均价6406元/平方米,同比上涨18.7%,比1-9月小幅扩大1.5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,“三道红线”的监管新规也有利于稳地价,预计年内剩下的两个月土地成交均价涨幅可能会小幅收窄。

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1-10月房地产开发投资同比增长6.3%，房屋新开工面积同比下降2.6%

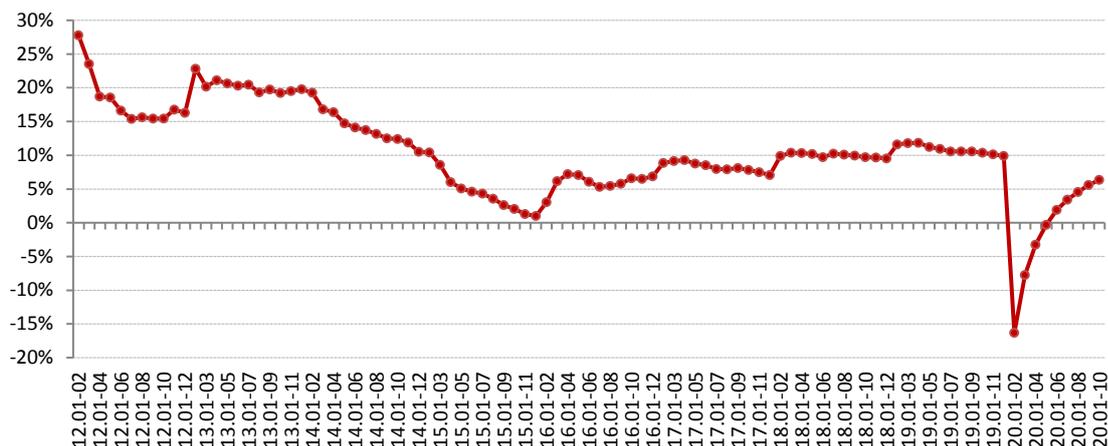
### 1、2020年1-10月全国房地产开发投资同比增长6.3%，增速小幅提高

2020年1-10月，全国房地产开发投资116556亿元，同比增长6.3%，增速比1-9月份提高0.7个百分点。其中，住宅投资86298亿元，增长7.0%，增速提高0.9个百分点。1-10月全国固定资产投资同比增长1.8%，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，10月全国房地产开发投资15030亿元，同比增长12.7%。7月份以来持续保持两位数的增幅，说明下半年全国房地产开发投资态势良好。

从结构来看，住宅投资同比增长7%，办公投资同比增长3.5%，商业营业用房投资同比下降2.8%。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1-10月房屋新开工面积同比下降2.6%，降幅小幅收窄

2020年1-10月，房屋新开工面积180718万平方米，下降2.6%，降幅收窄0.8个百分点。其中，住宅新开工面积132481万平方米，下降3.3%。单月数据来看，10月房屋新开工面积20628万平方米，同比增长3.5%。上半年全国土地成交情况较好，部分城市地市火热，预计年内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1-10月商品房销售面积追平去年同期，成交均价同比上涨5.8%

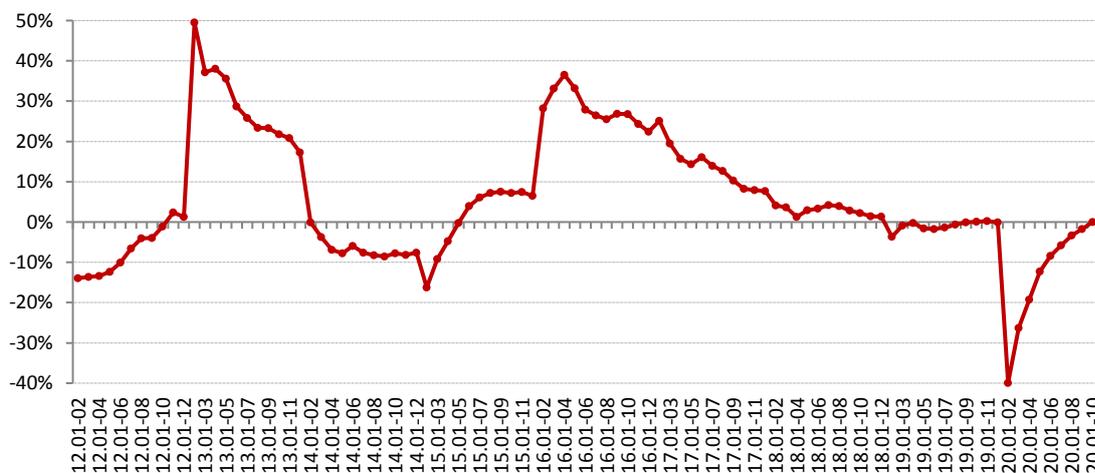
### 1、2020年1-10月全国商品房销售面积同比持平，住宅销售面积转增

2020年1-10月，商品房销售面积133294万平方米，同比持平，1-9月份为下降1.8%。其中，住宅销售面积增长0.8%，办公楼销售面积下降14.5%，商业营业用房销售面积下降14.0%。单月数据来看，10月商品房销售面积同比增长15.3%，单月同比增速创今年新高。

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，1-10月全国商品房销售面积已追平去年同期。预计接下来两个月年初累计商品房销售面积同比增速或将小幅提高。

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1-10月，东部地区商品房销售面积54532万平方米，同比增长4.0%，增速比1-9月份提高1.8个百分点；中部地区商品房销售面积36053万平方米，下降5.0%，降幅收窄2.0个百分点；西部地区商品房销售面积37155万平方米，增长1.0%，1-9月份为下降1.0%；东北地区商品房销售面积5554万平方米，下降8.8%，降幅收窄0.1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

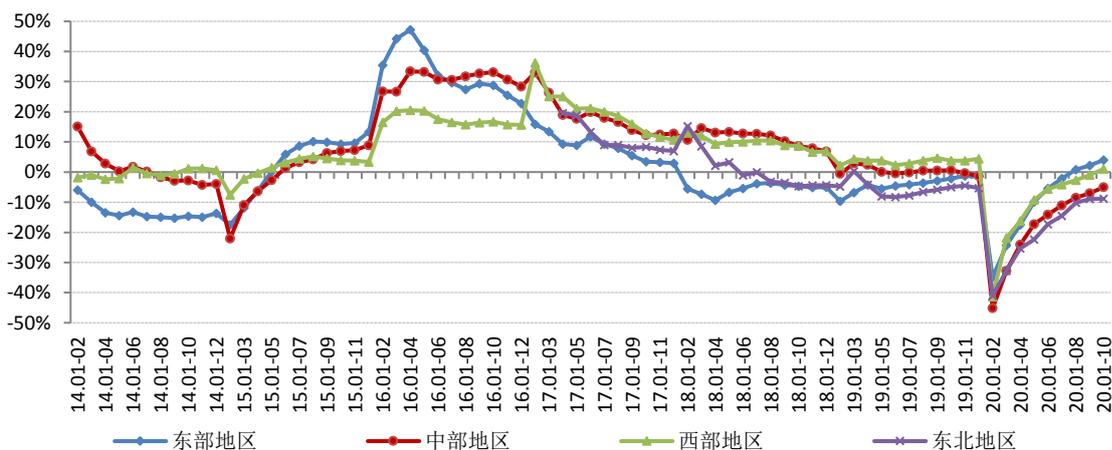
年2月年初异动降幅扩大，3月份以后降幅逐渐收窄。2020年1-2月东部地区销售面积同比大幅下降，3月份以来降幅持续收窄。1-8月东部地区商品房销售面积率先转增，9月和10月增速小幅扩大，主要是今年以来长三角和珠三角的部分城市成交持续火热。

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月以来降幅逐渐收窄。1-10月，西部地区商品房销售面积同比也由降转增。

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。1-10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

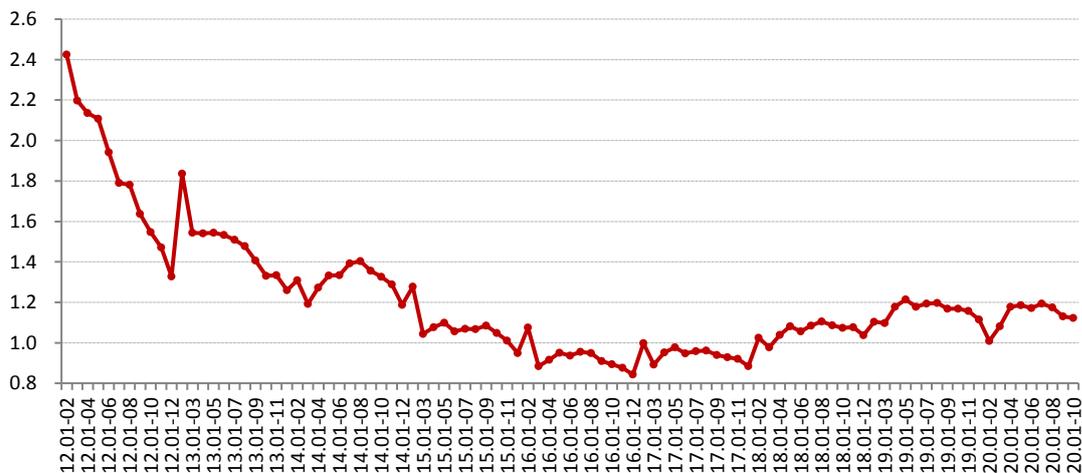
## 2、2020年1-10月住宅新开工面积与销售面积的比值为112.2%，需警惕未来供大于求

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，10月该比值为112.2%

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



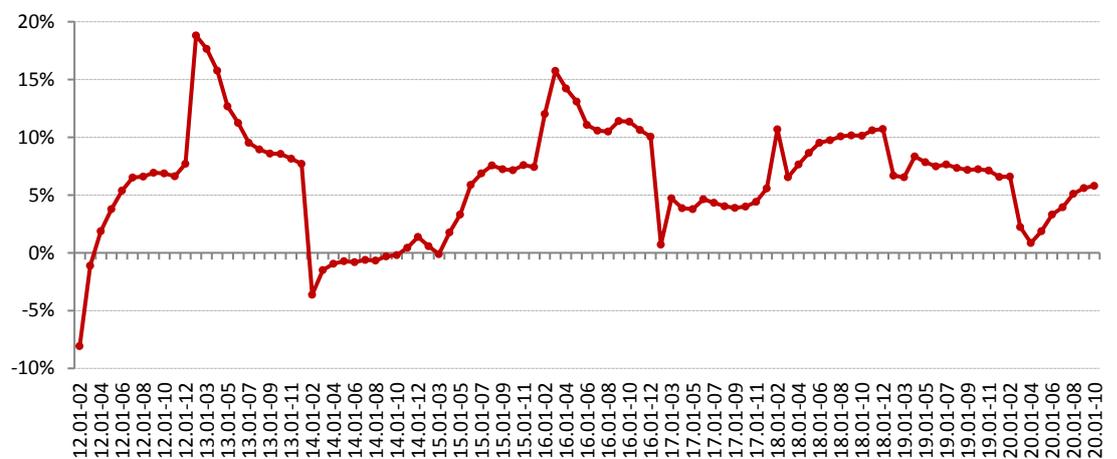
数据来源：国家统计局、易居研究院

### 3、2020年1-10月全国商品房成交均价同比上涨5.8%，涨幅小幅扩大

2020年1-10月，全国商品房成交均价9878元/平方米，同比上涨5.8%，涨幅比1-9月小幅扩大0.2个百分点。其中住宅成交均价9986元/平方米，同比上涨7.4%；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2.1%。

分地区来看，东部和东北地区涨幅较高，为6.8%和4.4%，西部地区和中部地区分别小幅上涨2.6%和2.2%。

图8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



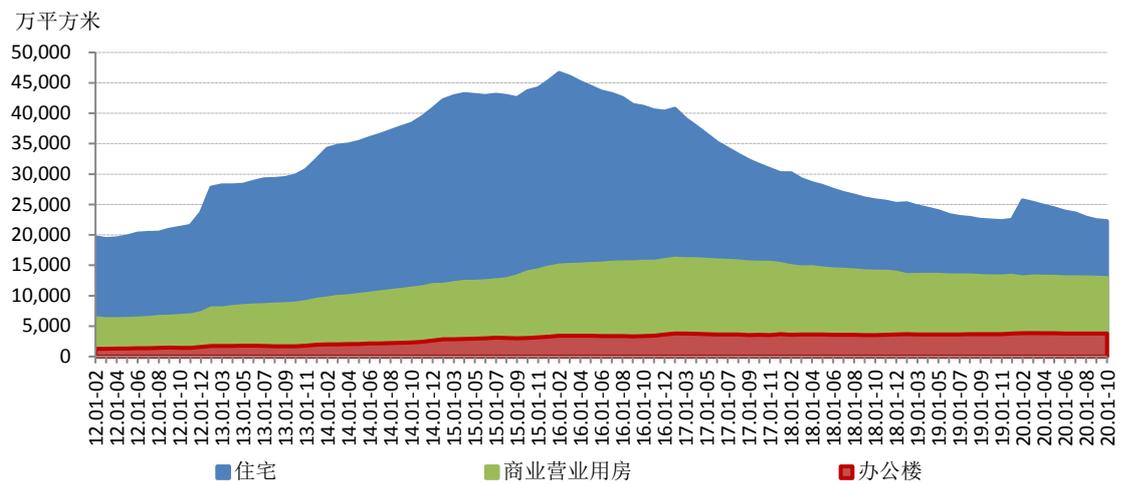
数据来源：国家统计局、易居研究院

## 四、商品房库存小幅下降，住宅库存创本轮行情以来新低

### 1、商品房待售面积环比小幅下降，住宅库存创本轮行情以来新低

2020年10月末，商品房待售面积49492万平方米，比9月末下降0.2%，比去年同期增长0.3%。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月份以来持续小幅下降，10月住宅待售面积创本轮行情以来新低；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，10月末比9月末小幅下降0.3%；办公楼待售面积2017年初达到最高点后，基本维持横盘走势，10月末比9月末小幅增长0.8%。

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。

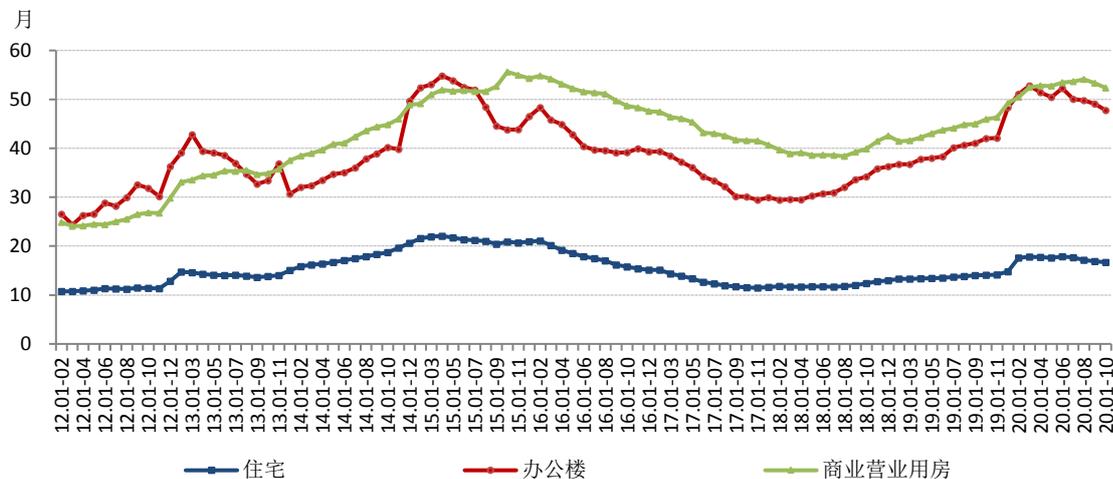
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在20个月左右，办公物业去化周期在2015年年初达到54个月，2015年平均也在46个月左右，商业物业去化周期在2015年年末达到59个月的历史最高点。

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10月末，全国商品房现房存销比为26.3月，相比9月末下降1.1%。其中，住宅现房存销比为16.7月，相比9月末下降1.2%；办公楼现房存销比为47.8月，相比9月末下降2.6%；商业营业用房现房存销比为52.3月，相比9月末下降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，近两个月小幅下降；住宅现房存销比自2018年8月以来连续小幅震荡上行，8月以来虽持续小幅下降，但仍高于低点较多。近几个月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，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 1-10 月房企到位资金同比增长 5.5%，增速小幅提高

2020 年 1-10 月，房地产开发企业到位资金 153070 亿元，同比增长 5.5%，增速比 1-9 月份提高 1.1 个百分点。其中，国内贷款 22378 亿元，增长 5.1%；利用外资 111 亿元，下降 15.2%；自筹资金 50045 亿元，增长 6.5%；定金及预收款 51287 亿元，增长 4.3%；个人按揭贷款 24312 亿元，增长 9.8%。

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。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

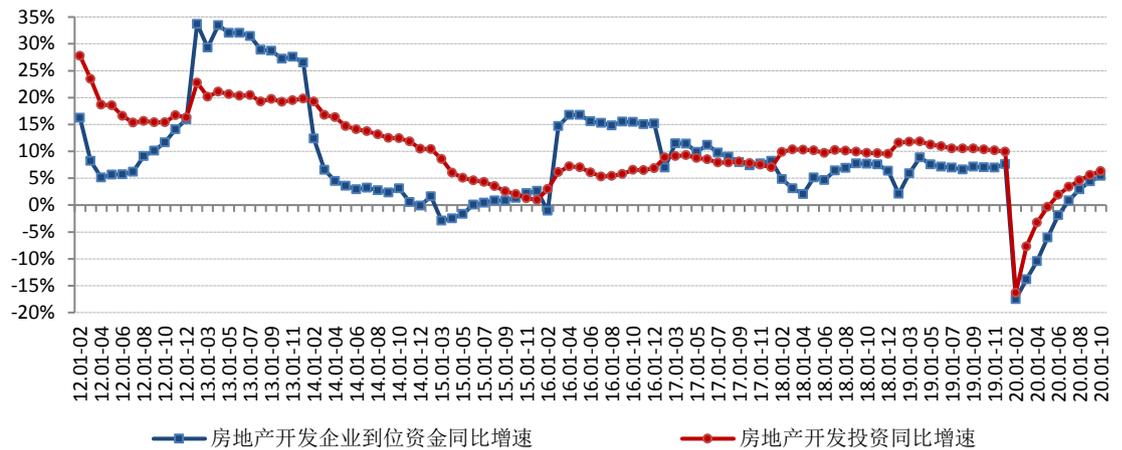


数据来源：国家统计局、易居研究院

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 10 月开口为 0.9 个百分点。

年初疫情发生后，央行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“三道红线”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。预计短期内房企融资环境不会放松。

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、预计年内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1-10月，全国房地产业多项指标相比1-9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；商品房销售面积追平去年同期，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“三道红线”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月和10月，多个热点城市出台了调控或进一步加强管理的新规。此外，监管机构要求大型银行控制房贷规模。下半年以来，从房企端到购房者端的融资政策都在收紧，说明中央“房住不炒”的底线不可触碰。

克而瑞地产研究中心报告显示，前三季度有近3成房企目标完成率不足65%，占比达到近三年来同期最高，房企的销售压力仍然很大。9月初，恒大就率先开启了“全国楼盘7折优惠”的大促销，打响了楼市促销的第一枪，此后碧桂园、绿地、万科等房企也开始了不同程度的促销活动。预计年内最后两个月更多房企将推盘促销，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

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。