

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态、数据及热点事件，并分享行业研究观点。如需更多信息和服务，欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描以下二维码，与我们进行互动。



今日关注:

商品房销售面积同比增速年内首转正  
房地产市场主要指标延续增势

——2020年1-10月房地产行业数据点评

一、商品房销售面积同比增速回正，销售金额同比增速继续扩大

1-10月份，商品房销售面积133294万平方米，较去年同期小幅增长43万平方米（2019年1-10月商品房销售面积133251万平方米），这也是今年以来商品房销售面积同比增速首次回正，增速比1-9月份提高1.8个百分点。商品房销售额131665亿元，同比增长5.8%，增幅比1-9月份提升2.1个百分点。

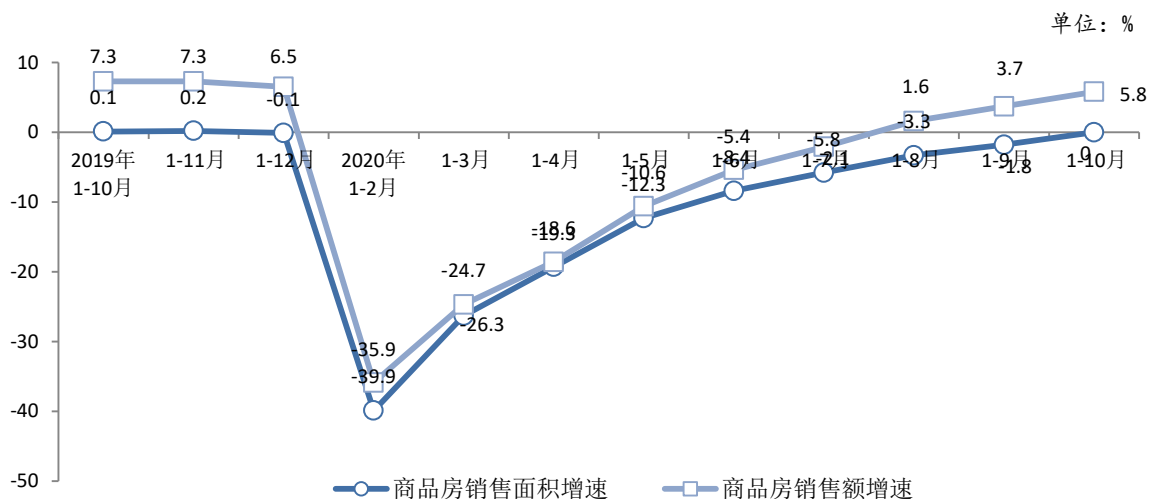


图1 全国商品房累计销售面积及销售额同比增速

数据来源：国家统计局。

从全国商品房累计销售面积及金额同比走势看，这两个指标延续“V”字反弹走势，其中，商品房销售面积实现年内首次同比正增长，具有标志意义。商品房销售金额同比增幅继续扩大。

全国商品房累计销售面积及金额同比走势持续向好，一方面得益于在中央坚持推行积极的财政政策和稳健的货币政策下，市场流动性合理充裕，我国经济基本面长期持续向好；另一方面得益于地方政策的政策扶持和房企的营销刺激。尤其是在新型城镇化建设过程中，地方相继开展户籍制度改革，人才政策层出不穷，为房地产市场发展增添了活力，企业在金融监管和持续经营压力下，相继开展打折放量等营销政策，也有力地刺激了住房消费。



从目前房地产市场趋势来看，房地产市场继续保持较强韧性，甚至局部有过热风险。不排除热点城市在市场继续上行的情况下，有紧缩政策跟进。整体上，在疫情逐渐平息，国家全力恢复经济增长的大背景下，房地产政策环境将进入整体稳定、局部调整阶段。全年房地产销售面积及销售金额大概率创造历史新高。

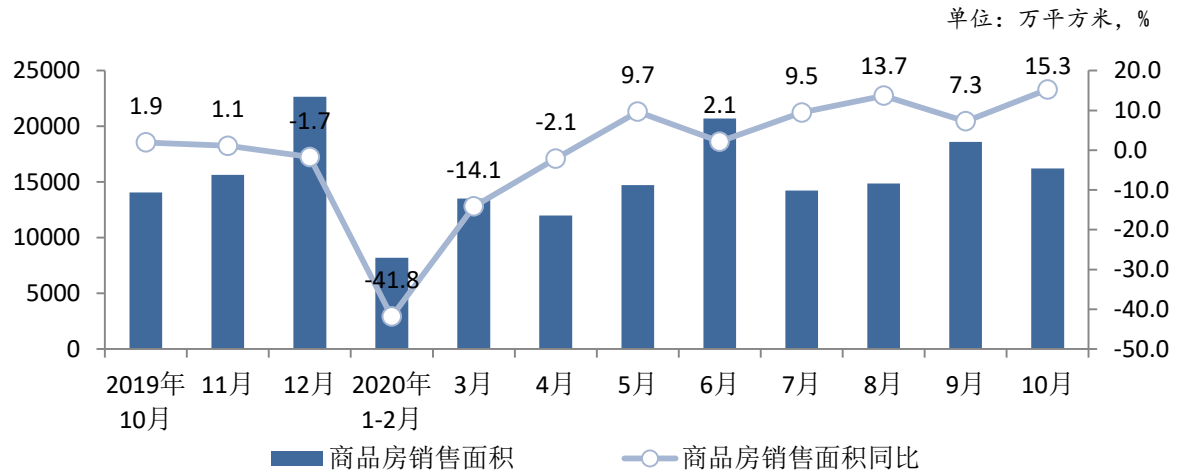


图2 全国商品房近一年月度销售面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

单月数据方面，10月份销售面积较9月份有所回落，环比下降12.7%，但同比增长15.3%，为年内单月商品房销售面积同比增幅最高。9月和10月合计的商品房销售面积和销售金额分别同比增长了11%和20%，“金九银十”成色相当足。从目前市场趋势来看，距离2020年结束仅剩一个多月，在业绩目标、偿债高峰期临近及三道红线等多重压力下，房企降价放量类营销政策将延续，双11、双12、年底冲刺等营销活动接踵而至，商品房销售面积年度增长有望突破历史最高值，同时也要注意，短期内市场需求透支，未来月线级别的增长乏力或回调也将不可避免。

表1 2020年1-10月按物业和地区分商品房销售情况

单位：万平方米、亿元、%

按物业类型分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动	按地区区分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动
全国	133294	0.0	1.8	131665	5.8	2.1	东部	54532	4.0	1.8	73165	11.1	2.2
住宅	118092	0.8	1.8	117923	8.2	2.0	中部	36053	-5.0	2.0	26325	-2.9	2.8
办公	2449	-14.5	2	3582	-12.8	2.9	西部	37155	1.0	2.0	27565	3.6	1.5
商业	6689	-14.0	1.3	7208	-15.8	1.3	东北	5554	-8.8	0.1	4611	-4.8	0.2

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从分类物业销售看，住宅销售面积同比增幅年内首次回正，同比增长0.8%，较上月提高1.8个百分点。办公、商业用房销售面积同比降幅继续收窄，其中办公销售面积同比下降14.5%，降幅较上月收窄2个百分点；商业用房销售面积同比下降14.0%，降幅较上月收窄1.3个百分点。销售金额中，住宅销售金额同比增幅继续扩大，较上月提高2个百分点；办公销售金额同比变动最大，降幅较上月收窄2.9个百分点；商业用房销售金额降幅较上月收窄1.3个百分点，同比仍下降15.8%。

从各地区销售面积看，东部地区同比增长4.0%，较上月扩大1.8个百分点，西



部地区年内首次实现同比正增长，同比增长 1.0%。中部地区、东北地区仍处于负增长阶段，但降幅继续收窄。其中，中部地区同比下降 5.0%，降幅较上月收窄 2 个百分点；东北地区同比下降 8.8%，降幅较上月收窄 0.1 个百分点。从各地区销售金额看，东部地区、西部地区销售金额同比增幅继续扩大，较上月分别增长 2.2 个、1.5 个百分点，中部地区、东北地区销售金额同比仍处于负增长，但降幅进一步收窄。

## 二、房地产开发投资增速稳步恢复

1—10 月份，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。

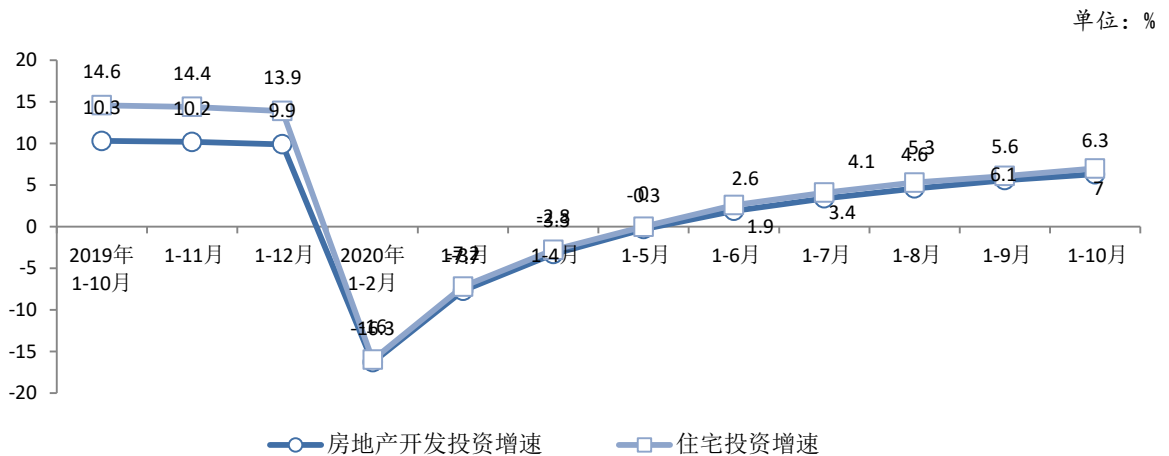


图 3 全国房地产开发投资累计同比增速

数据来源：国家统计局。

1—10 月房地产开发投资累计同比和住宅开发投资累计同比均延续上涨势头，较 1—9 月份分别上涨 0.7 和 0.9 个百分点。

从开发投资累计增幅数据走势看，随着应对疫情阶段性金融支持政策相继到期和房地产市场调控逐渐增强，全国房地产开发投资同比增速呈现逐渐放缓趋势。

“三道红线”政策影响力不断增大，房企在融资、拿地、扩张等方面均受到限制，高负债高杠杆的发展模式难以为继，房地产供应端受限的情况下，市场发展能否保持价格稳定还有待观察。

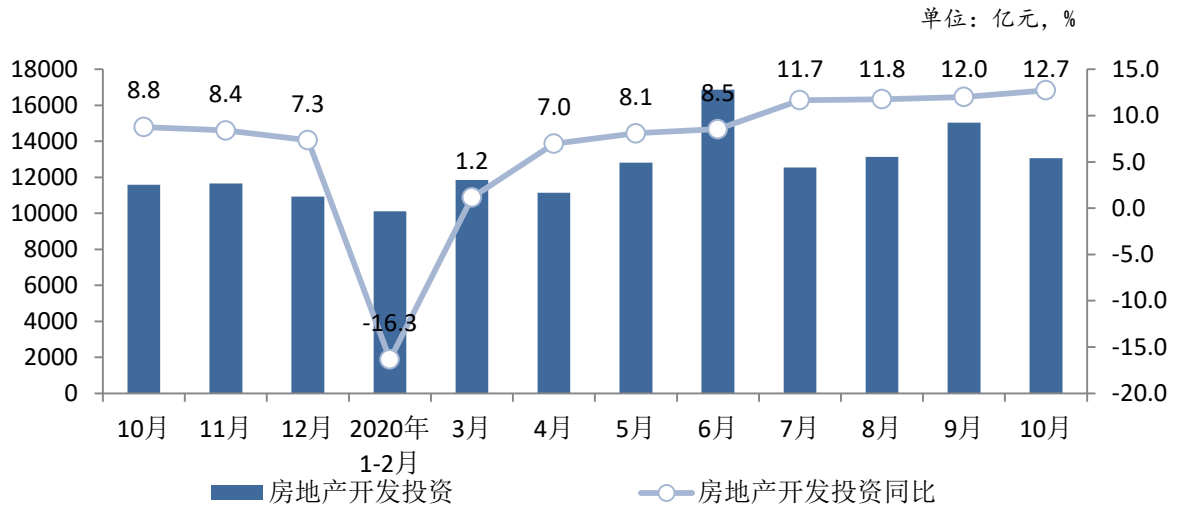


图4 全国房地产开发近一年月度投资及同比增速

数据来源：国家统计局。

单月数据方面，10月份房地产开发投资同比增长12.7%，再次刷新年内房地产开发投资同比增幅新高，这与房企资金状况持续改善及地方稳投资稳楼市有较大关系，显示了房地产开发投资仍具有较强韧性。

表2 2020年1-10月按物业和地区分房地产开发投资情况

单位：亿元、%

按物业类型分	绝对值	同比	同比变动	按地区分	绝对值	同比	同比变动
全国	116556	6.3	0.7	东部	61714	7.1	0.6
住宅	86298	7.0	0.9	中部	23372	2.4	1.5
办公	5160	3.5	3.0	西部	26636	8.3	0.2
商业	10683	-2.8	-0.3	东北	4834	5.6	1.2

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从物业类别投资上看，住宅投资同比增速最快，上涨7.0%，较上月扩大0.9个百分点；办公投资同比增长3.5%，较上月扩大3.0个百分点，同比变动幅度最大；商业投资同比下跌2.8%，跌幅较上月扩大0.3个百分点。

各区域开发投资中，西部地区投资同比增幅最大，为8.3%，较上个月扩大0.2个百分点，东部地区投资同比增长7.1%，较上个月扩大0.6个百分点；东北地区投资同比增长5.6%，较上个月扩大1.2个百分点；中部地区投资同比增长2.4%，较上个月扩大1.5个百分点，同比变动幅度最大。

### 三、新开工面积累计同比降幅继续收窄，单月新开工面积同环比均增

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%，降幅收窄0.9个百分点。办公楼同比下降7.2%，降幅较上月扩大3.5个百分点；商业营业用房同比下降6.1%，降幅较上月收窄0.2个百分点。



单位：%

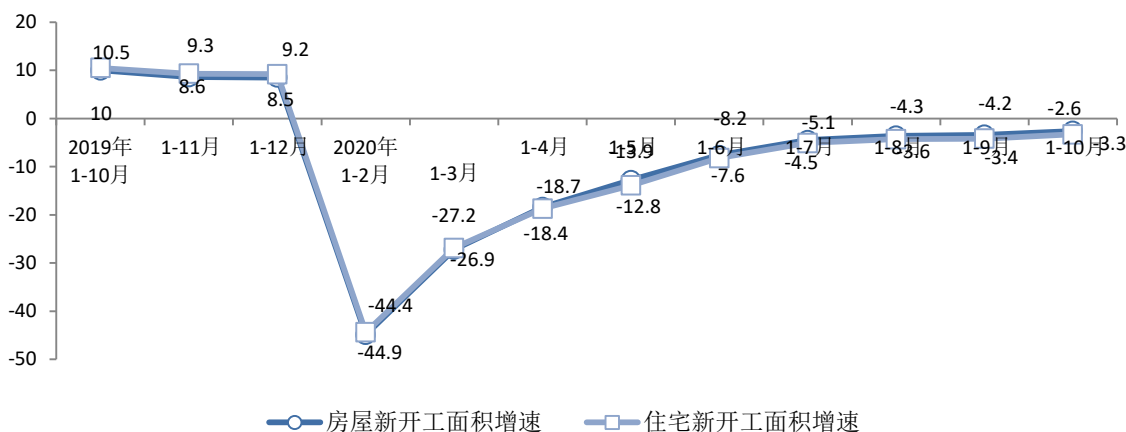


图5 全国房地产累计新开工面积同比增速

数据来源：国家统计局。

单位：万平方米，%

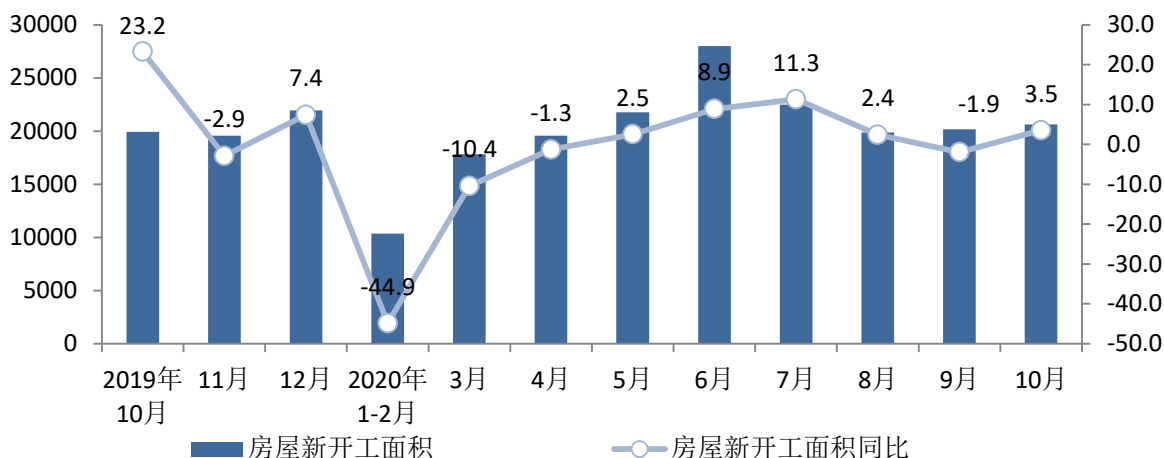


图6 全国房地产近一年月度新开工面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

从累计量看，前10个月商品房新开工面积比同期商品房销售面积多出4.6亿平方米，全年有望超过5亿平方米，如果按照正常的施工节奏，明年供应量非常可观，如果叠加商品房销售面积的回落，未来商品房库存问题有可能再次凸显。

单月看，10月房屋新开工面积绝对值20628万平方米，环比增长2.3%，同比增长3.5%，同环比涨幅较上月均有所提高。预计未来一段时间内，房屋新开工面积趋向保持整体稳定或小幅波动。

#### 四、开发企业到位资金持续好转

1—10月份，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%。

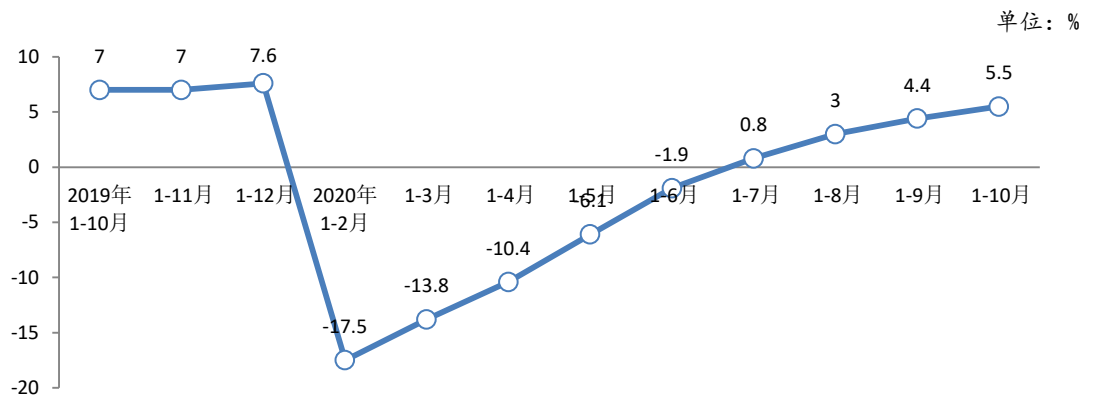


图 7 全国房地产开发企业到位资金同比增速

数据来源：国家统计局。

从房地产开发企业到位资金同比增速走向来看，房地产开发企业到位资金情况持续好转，这主要得益于中央坚持推行积极的财政政策和稳健的货币政策，市场流动性合理充裕。

具体来看，自筹资金、个人按揭贷款、定金及预收款同比增幅稳步扩大，为房企舒缓资金压力及持续经营提供了重要保障；国内贷款增幅较上个月扩大了 1.1 个百分点，外资降幅较上个月扩大了 5.7 个百分点，一增一减，显示了国内融资环境相对较好，外资对中国房地产企业到位资金影响不断减弱。

从政策导向来看，中央层面已明确表态，包括“三道红线”在内的重点房企资金监测及融资管理规则通过修改完善后，将稳步扩大覆盖面，推广至更多房企沿用。这意味着未来一段时间内，逐渐有更多房企进入监管范围，融资负债将受到严格管控，房地产金融监管保持高压或成常态。在此情形下，房企能否通过加速销售回款或调整资产结构等方式缓解融资收紧带来的资金压力、实现稳健发展成为企业必须直面的课题。

### 五、土地购置面积同比降，土地成交价款同比增，土地成交均价再创年内新高

1—10 月份，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；土地成交价款 11386 亿元，增长 14.8%，增速提高 1.0 个百分点。

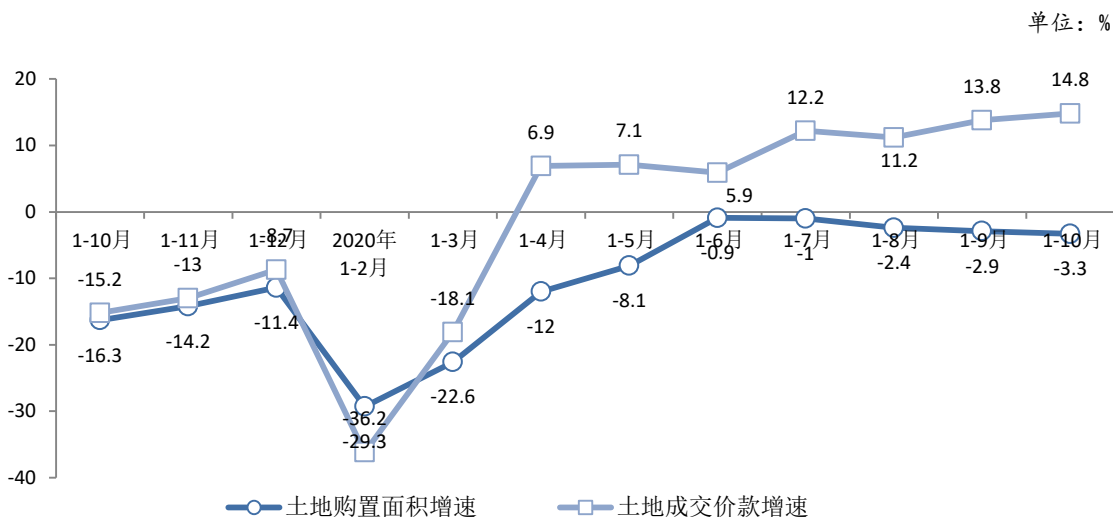


图8 全国土地累计购置面积及土地成交价款同比增速

数据来源：国家统计局。

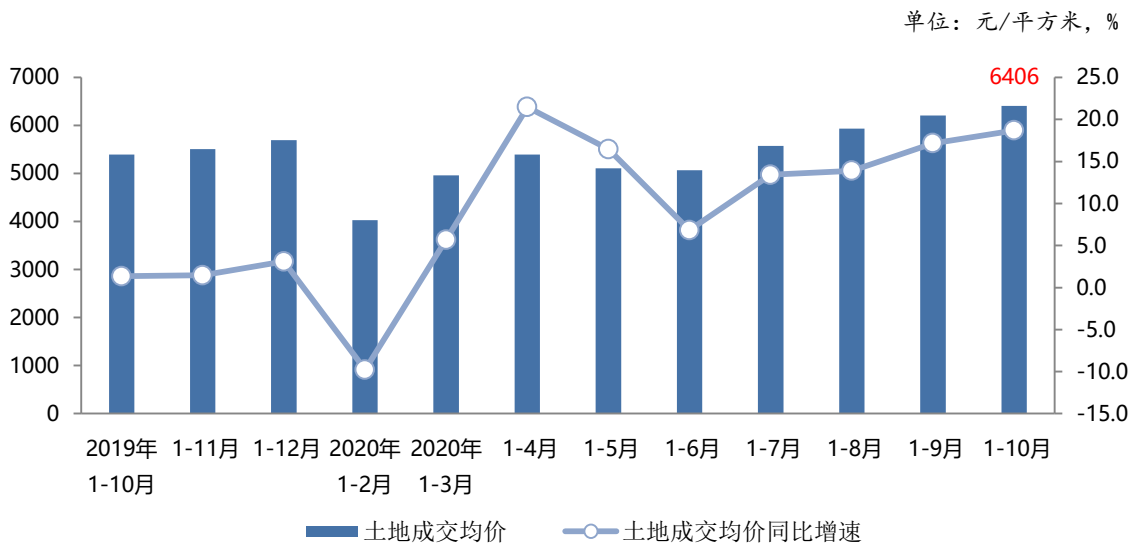


图9 全国土地成交均价及同比增速

1-10月份，土地成交价款同比增速扩大至14.8%，土地购置面积同比降幅扩大至2.9个百分点，一增一减，意味着土地成交均价进一步上升。1-10月，土地成交均价6406元/平方米，为年内新高，较1-9月土地成交均价提高3.2%，较去年同期提高18.7%。

受房地产市场调控加强、房地产金融监管趋紧影响，房企在拿地方面更加理性，预计年内土地购置面积同比增速难以回正。但土地是房企的生命线，房企仍需要通过拿地保证企业的持续经营。在此情形下，房企将更加偏好市场更加活跃的一二线城市及城市群、都市圈内重要三线城市的优质地块，土地成交均价有望再创新高。



### 六、住宅、商业营业用房待售面积小幅下降，办公楼待售面积略有增加

10月末，商品房待售面积49492万平方米，比9月末减少89万平方米。其中，住宅待售面积减少148万平方米，办公楼待售面积增加31万平方米，商业营业用房待售面积减少36万平方米。

单位：万平方米

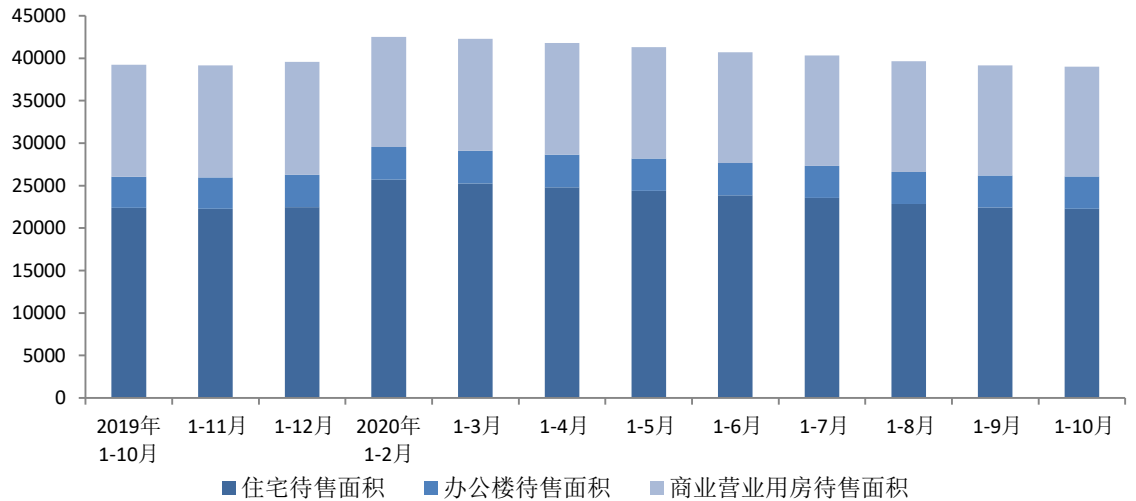


图10 全国商品房各类物业累计待售面积

数据来源：国家统计局。

从物业类别绝对量上看，10月份住宅、商业营业用房待售面积均略有下降，办公楼待售面积小幅增加。从各类物业待售面积同比变动看，办公楼同比增加3.2%，涨幅较上月扩大0.6个百分点，变动幅度最大；商业营业用房同比下降2.0%，降幅较上月扩大0.2个百分点；住宅同比下降0.5%，降幅较上月扩大0.1个百分点，变动幅度最小。

(本文来自：中房研协 测评研究中心)