所属行业	房地产
发布时间	2020 年 12 月 15 日

11 月销售面积同比高增 12%，土地购置面积同比降 15.6%

核心观点：

2020 年 1-11 月，全国商品房销售面积为 15.1 亿平方米，同比增长 1.3%;商品房销售额为 14.9 万亿元,同比增长 7.2%。11 月单月商品房市场表现良好，其中商品房销售面积为 1.75 亿平米，同比增长 12.0%，商品房销售金额为 1.73 万亿元，同比增长 18.6%。我们认为 11 月商品房成交活跃主要有以下三点原因：一是年尾房企主动加大营销力度，紧抓去化以实现全年的销售目标；二是房企重视线上营销，参与“11•11”促销活动；三是三道红线踩线过多的房企打折促销，以加强现金流周转。

2020 年 1-11 月，房地产开发投资达到了 12.9 万亿元，同比增加 6.8%。2020 年疫情突发后，不论是单月还是累计，房地产开发投资的恢复速度和力度都高于多数行业,在疫情冲击下，房地产行业为宏观经济的增长提供较好的支撑。

2020 年 1-11 月，房地产开发企业到位资金 17.1 万亿元，同比增长 6.6%。11 月单月各项资金中自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款同比增速分别为 20.1%、14.6%和 18.3%。我们认为这是下半年来，三道红线收紧融资后，房企加大力度促销，增强内生造血能力的体现。房企有息负债增速受限的情况下，未来房企到位资金将更依赖于内生的销售回款。

相关研究：

《2020 年 11 月房地产行业月报：房企销售端积极发力，加快资金回笼，预计年底土地成交量上行（第 20 期）》

《2020 年 11 月中国典型房企销售业绩 TOP200》

《月读数据（第 38 期）：累计销售面积恢复至 2019 年同期,10 月土地购置面积同比下降 5.6%（2020 年 1-10 月）》

联系人：

报告撰写： 亿翰智库 于小雨、王玲、李慧慧
（Lihh648687853 微信号）

报告审核： 全联房地产商会 秦晶、李晨曦

官方网站： www.crecc.org
www.ehconsulting.com.cn

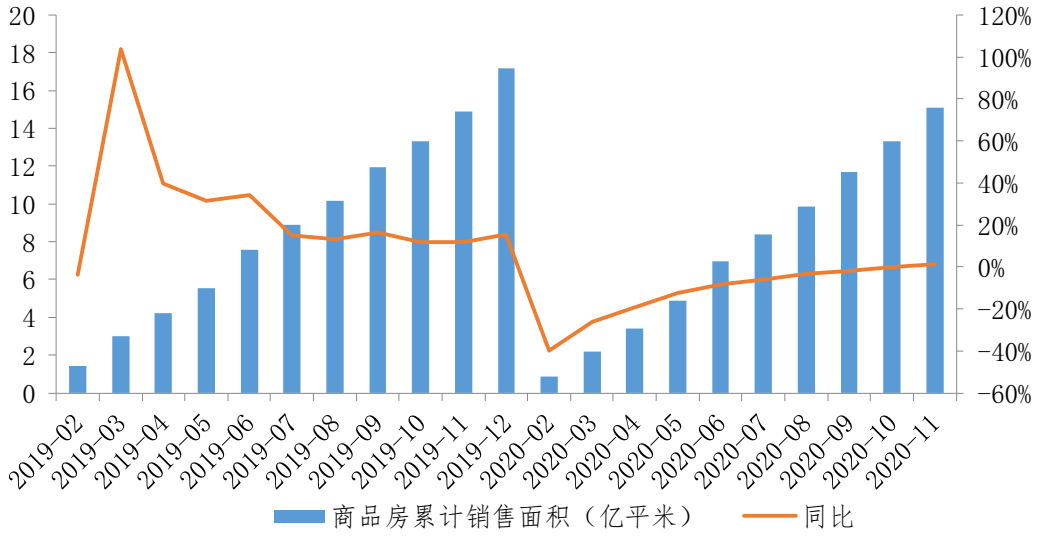
一、年末房企发力，单月销售面积和金额均实现两位数增长

2020 年 1-11 月，全国商品房销售面积为 15.1 亿平米，同比增长 1.3%；商品房销售额为 14.9 万亿元，同比增长 7.2%。截至 11 月，商品房累计销售面积和销售金额较 2019 年同期已实现一定增长。然而，按照商品房类型分类时，截至 11 月，办公楼和商业营业用房的销售面积和金额与 2019 年同期相比，还存在较大的缺口。其中，1-11 月办公楼累计销售金额为 4071 亿元，同比下降 10.7%，商业营业用房累计销售金额为 8257 亿元，同比下降 13.7%。

总之，于房地产行业而言，2020 年新冠疫情是最大的冲击事件。新冠疫情使得一季度房地产行业的销售活动基本停摆，随后在新冠疫情逐渐得到控制后，商品房销售逐渐重启，全国商品房销售面积和金额陆续恢复。但是就前 11 个月商品房细分领域的表现来看，住宅已全面恢复，并且较 2019 年同期有所增长，但是办公楼和商业营业用房与上期相比缺口较大。

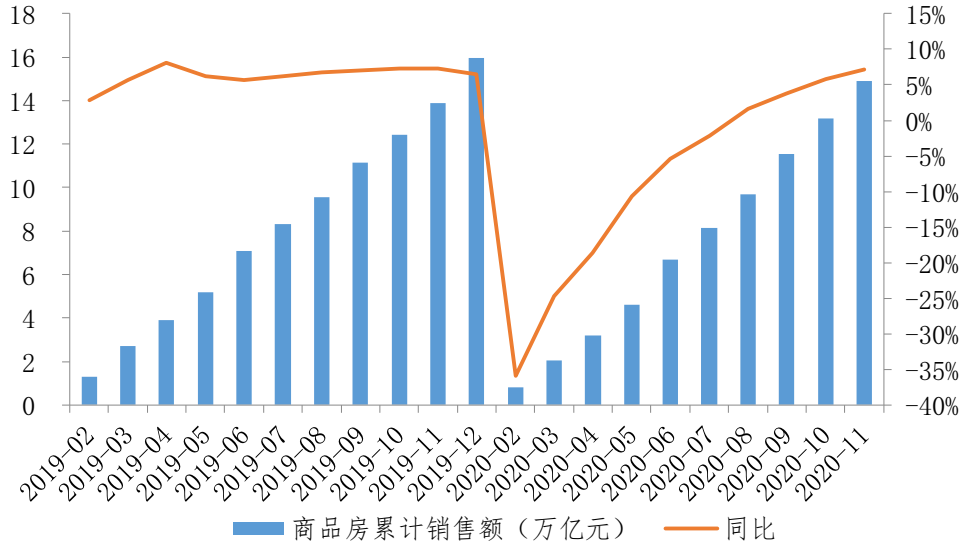
11 月单月商品房市场表现良好，其中商品房销售面积为 1.75 亿平米，同比增长 12.0%，环比增长 8.1%，商品房销售金额为 1.73 万亿元，同比增长 18.6%，环比增长 8.0%。我们认为 11 月商品房成交活跃主要有以下三点原因，一是年尾房企主动加大营销力度，紧抓去化以实现全年的销售目标，进而助推了销售业绩增长。二是 2020 年新冠疫情爆发后，越来越多的房企重视线上营销，线上购房等，而“11•11”已成为了全年大型的线上促销的活动日，2020 年有较多的房企紧跟时代潮流，参与“11•11”促销活动，既增加了品牌影响力，也有助于促进成交。三是在三道红线控制房企有息负债增速的融资新政下，房企更依赖于销售回款来维持现金流的周转，同时，三道红线踩线过多的房企或者说债务压力较大的房企，对经营性现金流的依赖程度更大，因此，仍有部分房企打折促销，以加强现金流周转，无疑打折促销也将增加成交概率。

图表：2019.02-2020.11 全国商品房累计销售面积及增速



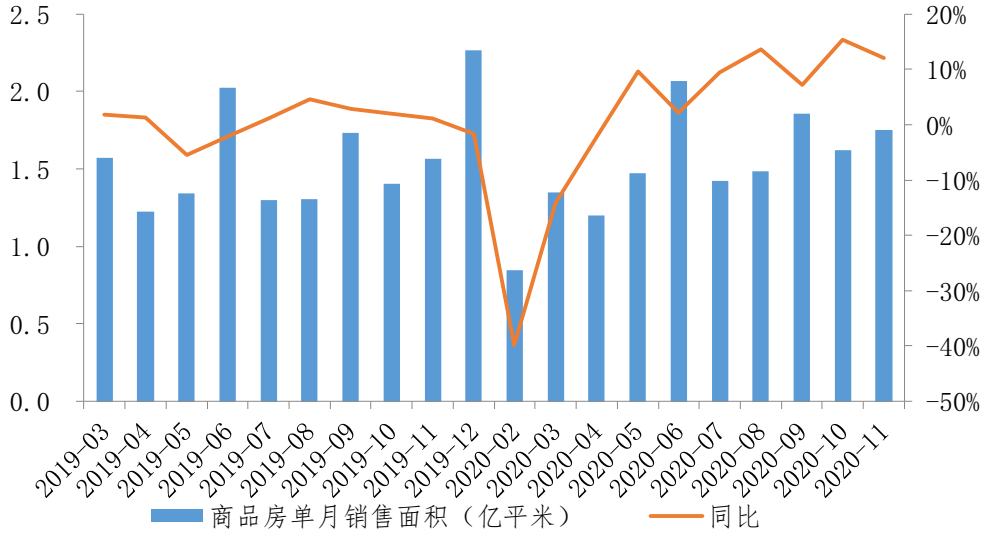
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 全国商品房累计销售额及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 全国商品房单月销售面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

二、土地购置面积持续放缓，累计新开工面积同比仍下跌 2%

2.1 累计房地产开发投资达 12.9 万亿，地产为宏观经济增长提供有效支撑

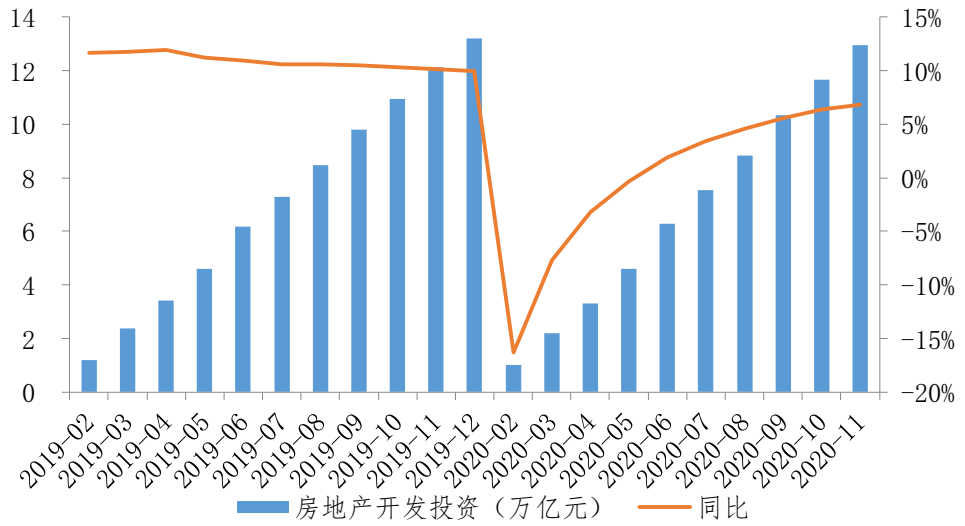
2020 年 1-11 月，房地产开发投资达到了 12.9 万亿元，同比增加 6.8%，增幅较 1-10 月扩大 0.5 个百分点。11 月单月房地产开发投资为 1.3 万亿元，同比增长 10.9%。在 2020 年疫情突发后，不论是单月还是累计，房地产开发投资的恢复速度和力度都高于多数行业，在疫情冲击下，房地产行业可以为宏观经济的增长提供较好的支撑。

具体来看，施工方面，1-11 月累计房屋施工面积为 90.2 亿平米，同比增长 3.2%，增幅较 1-10 月扩大 0.2 个百分点。11 月单月房屋施工面积为 2.2 亿平米，同比增长 11.9%，环比增长 9.9%。新开工方面，1-11 月累计房屋新开工面积为 20.1 亿平米，同比下跌 2.0%，跌幅较 1-10 月收窄 0.6 个百分点。11 月单月新开工面积为 2.0 亿平米，同比增长 4.1%，环比下跌 1.3%。竣工方面，1-11 月累计房屋竣工面积为 5.9 亿平米，同比下跌 7.3%，跌幅较 1-10 月收窄 1.9 个百分点，11 月单月竣工面积为 9933 万平米，同比增长 3.1%，环比增长 25.7%。

容易发现，截至 11 月累计新开工面积仍不及 2019 年同期水平。其中，单月新开工面积自 5 月起同比增速回正，并且在 7 月增速达到 11.3%，然而，8 月起新开工面积增速大幅放缓，9 月新开工面积甚至同比下跌。综合来看，单月新开工面积增速放缓导致了前 11 个月的累计新开工面积不及 2019 年同期。而单月新开工面积同比增速放缓可能与前期土地成交下降相关，7 月以来，土地单月购置面积同比下跌，且跌幅扩大，这影响了后期房屋新开工。

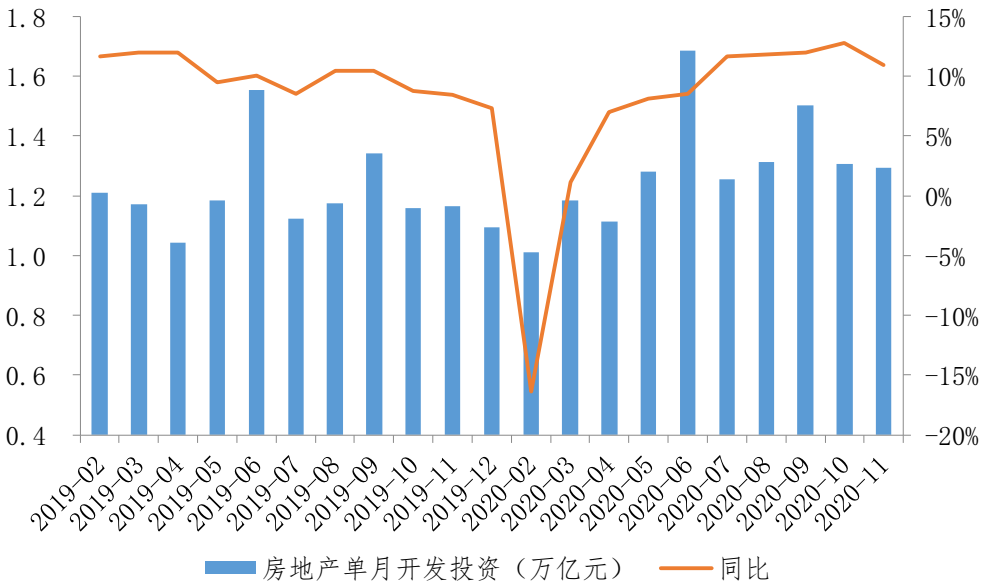
同样，1-11 月的竣工面积也不及 2019 年同期水平。根据我们观察，2020 年有多个月份的竣工面积同比增速为负，我们认为主要原因在于 2020 年初新冠疫情爆发后，房地产行业的施工进程停滞，导致部分项目施工周期拉长，影响了房企的竣工节奏。但是随着年末将至，房企需要竣工交付项目以结转收入，10 月和 11 月的竣工面积同比均实现了增长，预计随着 12 月资产负债表日的到来，竣工面积也将有一定提升。

图表：2019.02-2020.11 房地产累计开发投资额及增速



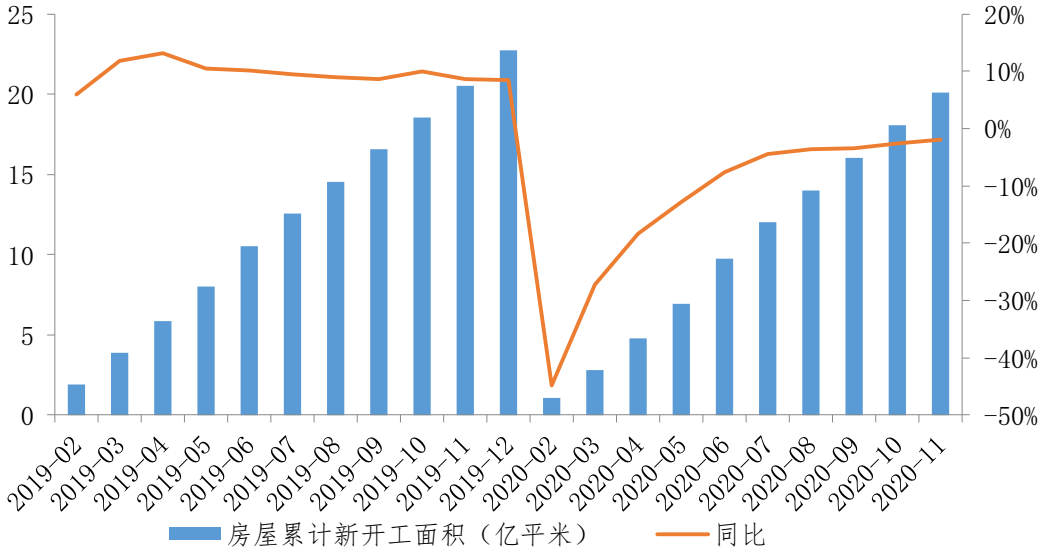
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 房地产单月开发投资额及增速



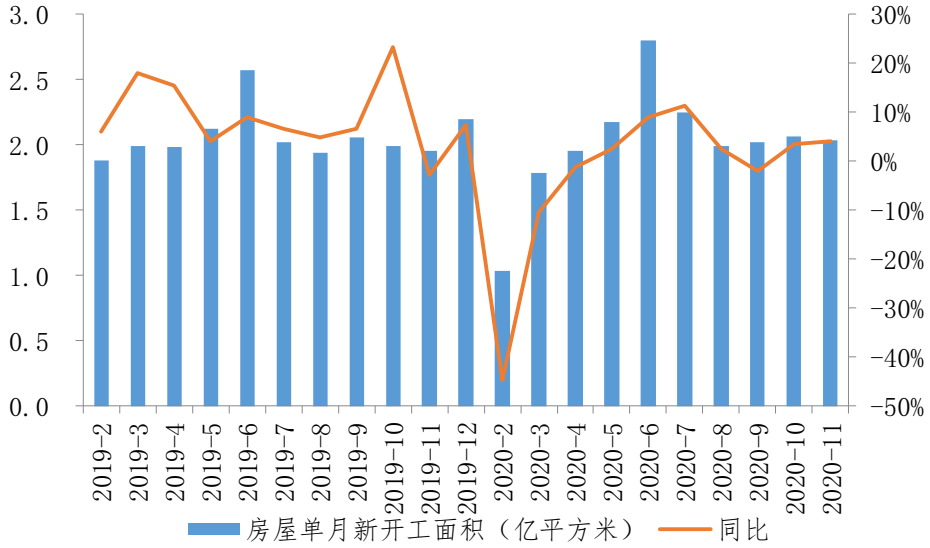
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 累计房屋新开工面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 单月房屋新开工面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

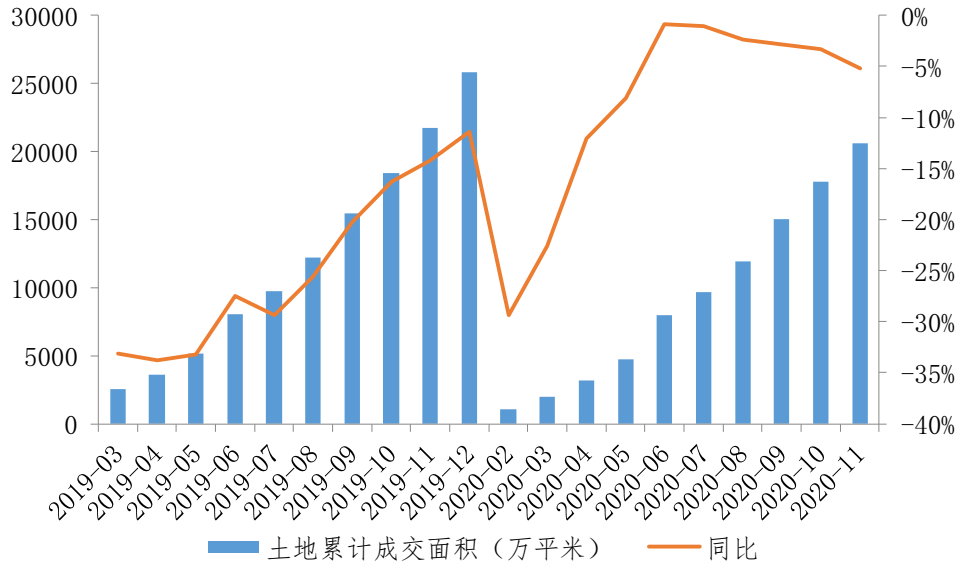
2.2 单月土地购置面积同比下降 15.6%，累计土地成交面积同比下行

2020 年 1-11 月，土地购置面积为 20591 万平米，同比下降 5.2%。11 月单月土地购置面积为 2816 万平米，同比下降 15.6%，环比增长 1.9%。2020 年 1-11 月土地成交价款为 13890 亿元，同比增加 16.1%。11 月单月土地成交价款 2504 亿元，同比和环比分别增长 22.8%以及 21.0%。

7 月以来，单月土地购置面积同比增速持续负增长，使得累计土地购置面积同比跌幅持续扩大，由 1-6 月同比下降 0.9%扩大至 1-11 月的下降 5.2%。我们认为影响土地市场成交的核心因素是资金。首先，上半年货币政策相对宽松，同时地方政策出台政策为房企纾困，例如在土地出让方面，不少城市允许土地出让金延期交纳，甚至分期缴纳，因此，房企在土地市场竞拍较为积极，土地市场成交面积不断走高。但是 7 月起，先是多个城市出台更为严格的地产调控政策，其中以深圳为典型代表，地产调控收紧影响了房企对房地产市场未来走势的预判，房企拿地更为谨慎。更为关键的是，地产行业频传三道红线控制房企有息负债增速的融资新政，以防控金融风险。这更为直接的影响了房企的资金来源和杠杆使用力度，从而减弱了房企的拿地力度。

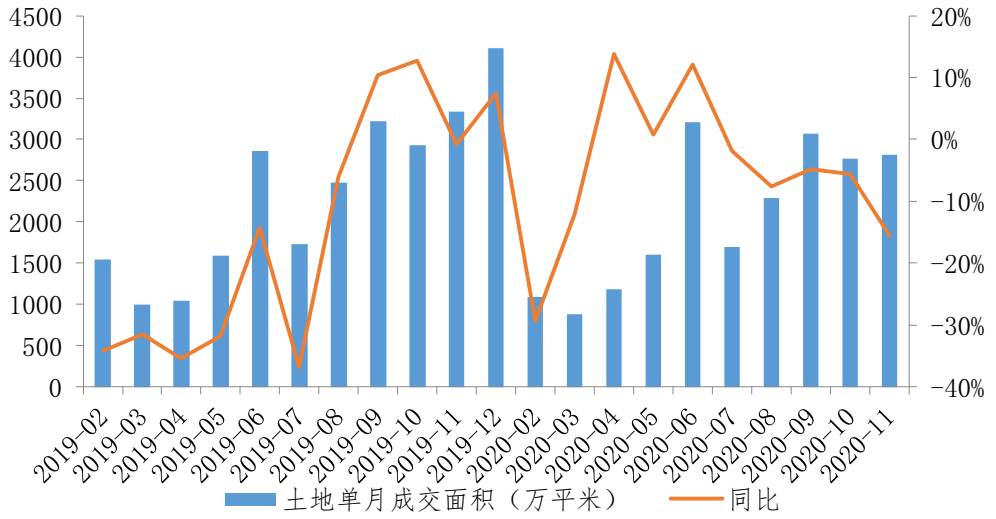
7 月以来，虽然累计土地购置面积同比增速持续下降，但是土地累计成交价款同比增速持续上行。主要原因是土地成交单价持续上涨。1-2 月土地累计成交单价为 4029 元/平米，1-11 月土地成交单价已达到 6746 元/平米。首先，上半年土地市场偏热，带动了土地成交单价上行，成交额上涨；其次，下半年以来，高能级城市如一线城市、核心二线城市增加了核心城区的土地供应量，带动了土地成交单价上行，成交额上升。

图表：2019.02-2020.11 累计土地成交面积及增速



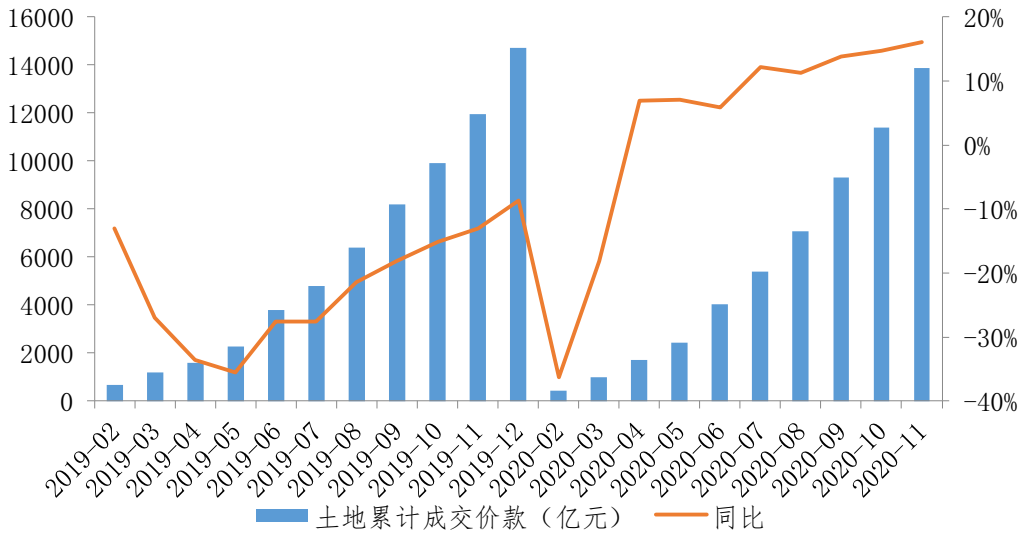
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 单月土地成交面积及增速



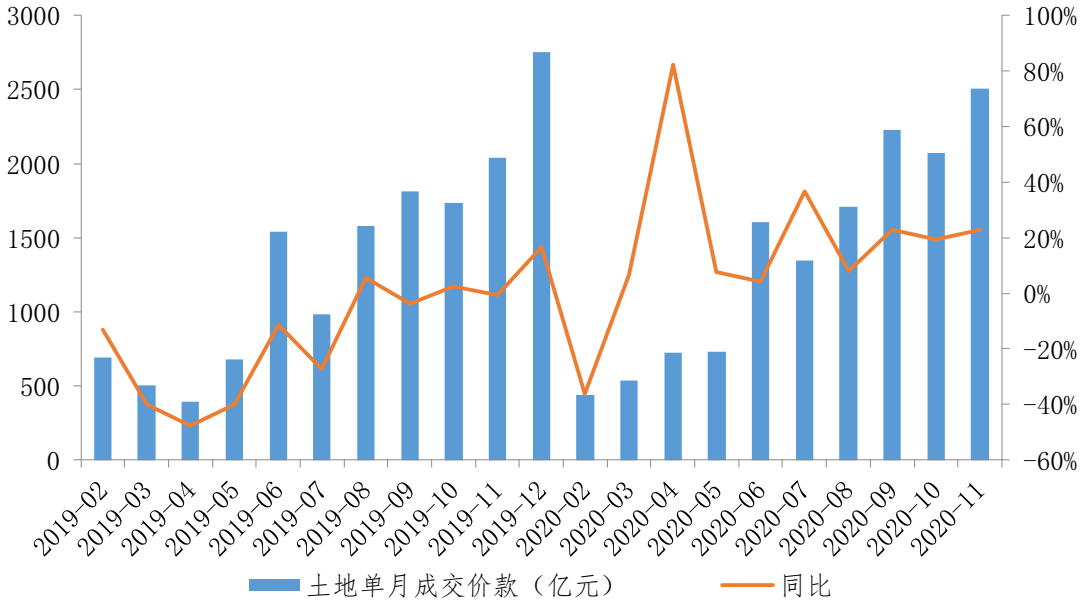
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 累计土地成交价款及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.11 单月土地成交价款及增速

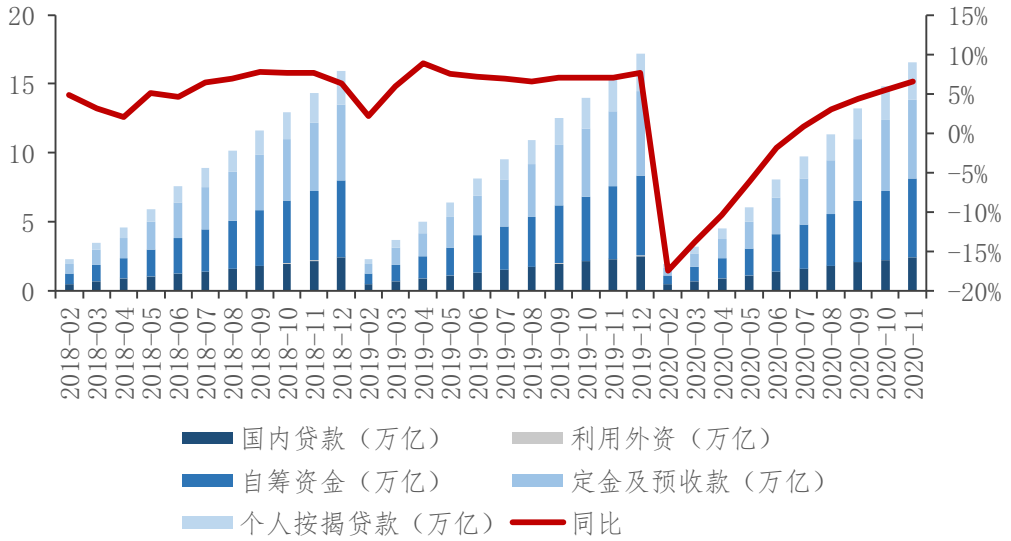


资料来源：亿翰智库、国家统计局

三、房企经营端主动发力，自筹资金等单月同比上涨

11 月单月房地产开发企业到位资金 1.8 万亿元，与 2019 年同期相比增长 17.2%。单月房地产开发企业到位资金持续正增长，也拉动了累计房地产到位资金同比增速上行。1-11 月，房地产开发企业到位资金 17.1 万亿元，同比增长 6.6%。

图表：2018.02-2020.11 房地产开发企业累计到位资金及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

2020 年 1-11 月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 24256 亿元，同比增加 5.4%，占比为 14.18%，下降 0.44pct；
- 利用外资 154 亿元，同比减少 4.7%，占比为 0.09%，上升 0.02pct；
- 自筹资金 56666 亿元，同比增加 7.9%，占比为 33.12%，上升 0.42pct；
- 定金及预收款 57384 亿元，同比增加 5.3%，占比为 33.54%，上升 0.03pct；
- 个人按揭贷款 26983 亿元，同比增加 10.6%，占比为 15.77%，下降 0.11pct。

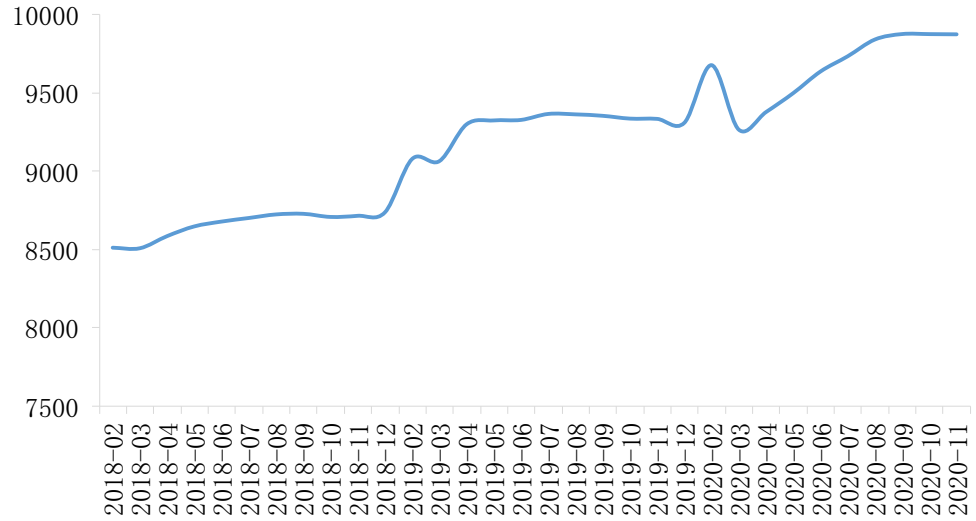
总体上，累计利用外资同比降幅持续收窄，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭等项目的同比增速继续增加，使得房地产开发企业到位资金同比增幅持续扩大。

11 月单月各项资金中自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款分别为 6621 亿元、6097 亿元和 2671 亿元，同比增速分别为 20.1%、14.6%和 18.3%。我们认为这是下半年来三道红线收紧融资后，房企加大力度促销，增强内生造血能力的体现。房企有息负债增速受限的情况下，未来房企到位资金将更依赖于内生的销售回款。

四、11 月商品房销售均价与 10 月持平，但处于下半年以来的低位

2020 年 1-11 月全国商品房销售均价为 9876 元/平米，与 1-10 月销售均价持平。11 月全国商品房销售均价为 9865 元/平米，环比下跌 0.1%。值得注意的是，11 月销售单价虽然环比仅下跌 0.1%，但是与 6-9 月的销售单价相比，则处于低位。与 10 月一致，房企在年末加大促销力度，打折促销等拉低了成交均价。

图表：2018.02-2020.11 全国商品房累计销售均价（元/平米）



资料来源：亿翰智库、国家统计局

具体到 70 个大中城市，首先，新建商品住宅方面，11 月 4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，同比上涨 3.9%。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，同比上涨 4.2%。35 个三线城市新建商品住宅价格环比上涨 0.1%，同比上涨 3.8%。整体上，各线城市新建商品住宅环比微涨，同比增幅较为稳定。

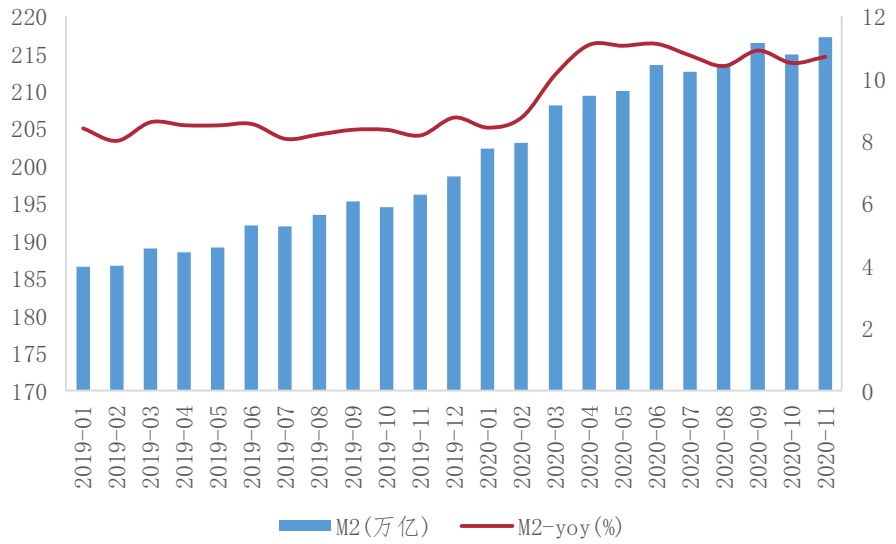
其次，二手住宅价格方面，11 月 4 个一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，同比上涨 8.3%。31 个二线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.1%，同比上涨 2.1%。35 个三线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，同比上涨 1.5%。值得注意的是，一线城市中二手住宅环比增幅较大，其中深圳二手住宅销售价格同比增长高达 14.6%。

五、M1-M2 同比增速剪刀差收窄

11 月末，广义货币(M2)余额 217.2 万亿元，同比增长 10.7%，增速比上月末高 0.2 个百分点，比上年同期高 2.5 个百分点。狭义货币(M1)余额为 61.86 万亿元，同比增长 10%，增速分别比上月末和上年同期高 0.9 个和 6.5 个百分点。流通中货币(M0)余额 8.16 万亿元，同比增长 10.3%。当月净投放现金 557 亿元。

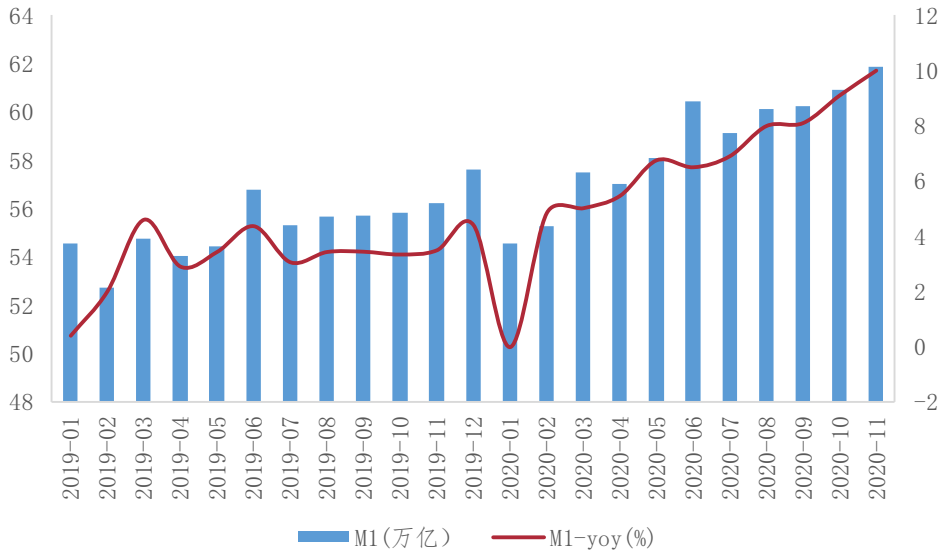
本月 M2 同比增速仍然维持在高位，M1 同比增速提升至 10%，使得本月 M1-M2 同比增速剪刀叉已收窄至 0.7%。2020 年以来 M1 同比增速呈上行趋势，并且在 11 月增速升至 2 位数，说明 2020 年虽然有疫情冲击，但是企业的活期存款呈增长之势，企业流动性充足。这可能与疫情冲击下央行实行宽松的货币政策提振经济有关。

图表：2019.01-2020.11 广义货币（M2）余额及同比增速



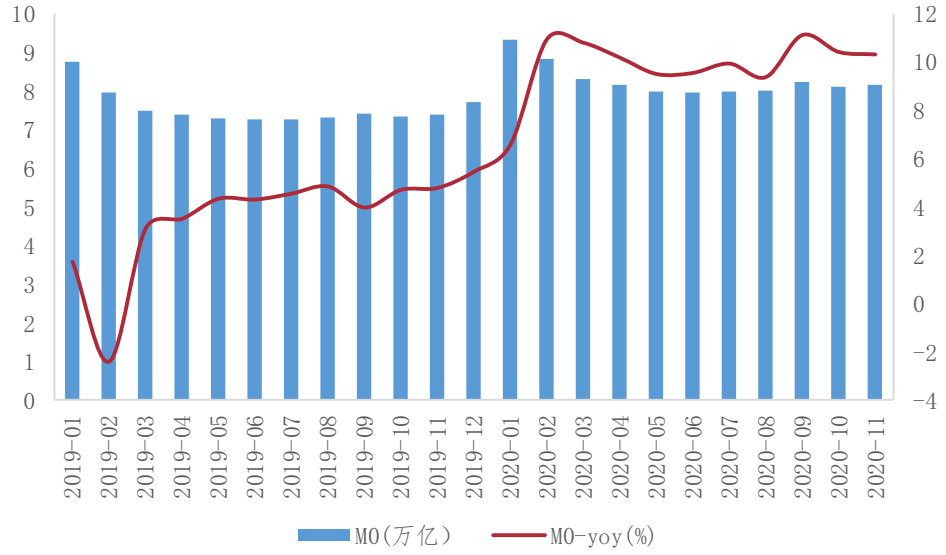
资料来源：亿翰智库、中国人民银行

图表：2019.01-2020.11 狭义货币（M1）余额及同比增速



资料来源：亿翰智库、中国人民银行

图表：2019.01-2020.11 流通中货币（M0）余额及同比增速



资料来源：亿翰智库、中国人民银行

【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

【关于我们】

全联房地产商会原名全国工商联房地产商会（英文名称：China Real Estate Chamber of Commerce，简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

企业研究分会是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。