2020 年 1-10 月房地产开发与销售数据点评

——本月土地市场降温，竣工端恢复

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

10 月房地产成交量保持较好增速

2020 年 10 月，全国房地产销售面积为 1.62 亿平方米，MOM-12.7%，YOY+15.3%；销售金额为 1.6 万亿元，MOM-14.4%,YOY+23.9%；销售面积和金额保持较快增长。10 月房地产销售均价为为 9874.85 万元/平方米，MOM-1.87%，YOY+7.5%。在“三道红线”政策压力下，房企为改善资产负债表继续积极推盘。

1-10 月，全国房地产销售面积 13.33 亿平方米，同比增速回正；销售金额为 13.17 万亿元，YOY+5.8%。销售面积和销售金额增速较 1-9 月分别提升了 1.6 个和 2.1 个百分点；销售均价为 9877.8 元/平方米，YOY+5.79%。

图 1：单月销售面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 2：单月销售金额及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

开发投资保持较快增速、土地市场溢价率下降、竣工回升

10 月房地产投资保持较快增长，单月投资金额为 1.3 万亿元，MOM-13%，YOY+12.7%。累计来看，1-10 月房地产投资金额为 11.7 万亿元，YOY+6.3%，同比增速较上月扩大 0.7 个百分点。

10 月房企到位资金共 1.67 万亿元，MOM-13.4%，YOY+14.5%。其中销售端到位资金环比下降仅 5%。来自定金和预收款，个人按揭贷款的资金分别为 6142 亿元和 2529 亿元，MOM 分别为-2.6%和-10.5%，YOY 分别为+16.2%和+13.1%。市场融资下降较多。其中房企自筹资金 5560 亿元，MOM-22.4%，YOY+11.8%；国内贷款 1894 亿元，MOM-23.3%，YOY+18.5%。

随着房企资金链收紧，土地市场热度环比下降。10 月土地购置面积为 0.28 亿平方米，MOM-9.8%，YOY-5.6%；土地成交价款为 2070 亿元，MOM-7.1%，YOY+19.3%。根据中指院数据，10 月主要城市土拍溢价率降至 11%，环比下降 2 个百分点。1-10 月，累计土地成交价款和土地购置面积 YOY 分别+14.8%和-3.3%。

本月新开工面积和竣工面积同比增速均回正。10 月新开工面积为 2.06 亿平方米，MOM+2.3%,YOY+3.5%，房企延续快周转策略。本月竣工面积 0.79 亿平方米，MOM+86.8%，YOY+5.9%，本月竣工量显著回升，下半年以来同比增速首次回正，由于前三季度房企竣工进度较慢，预计四季度竣工量将快速增长。1-10 月，累计新开工面积 YOY-2.6%，累计竣工面积 YOY-9.2%。

图 3：单月购置土地面积及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 4：单月新开工面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

“三道红线”政策要求房企降杠杆，并将最高有息负债规模增速控制在 15%，从投资端控制行业增速，预计对房地产行业产生较大影响。销售方面，由于债务指标较差的企业需要快速回款，该类企业将加大促销力度，短期商品房成交量预计较大。拿地方面，受到资金影响，短期土地市场溢价率将有所下降；而未来土地市场预计出现分化，房企拿地将更倾向于购买力较强的都市圈热点城市，提高存货周转率。随着市场增速放缓，行业竞争加剧，企业间并购预计增加；资金实力和品牌竞争力强的龙头企业有望继续提高市占率。推荐万科 A(000002.SZ)、保利地产(600048.SH)等龙头个股。

表：房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元

	10 月	MOM	YOY	1-10 月	YOY	1-10 月增速较 1-9 月变动
投资金额	13072	-13.03%	12.74%	116556	6.30%	上升 0.7 个百分点
新开工面积	2.06	2.26%	3.52%	18.0718	-2.60%	降幅收窄 0.8 个百分点
销售面积	1.62	-12.73%	15.27%	13.3294	0.00%	降幅收窄 1.8 个百分点
销售金额	16018	-14.36%	23.92%	131665	5.80%	上升 2.1 个百分点

数据源：国家统计局 ，群益证券整理

此份报告由群益证券(香港)有限公司编写，群益证券(香港)有限公司的投资和由群益证券(香港)有限公司提供的投资服务.不是.个人客户而设。此份报告不能复制或再分发或印刷报告之全部或部份内容以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信用以编写此份报告之资料可靠，但此报告之资料没有被独立核实审计。群益证券(香港)有限公司.不对此报告之准确性及完整性作任何保证，或代表或作出任何书面保证，而且不会对此报告之准确性及完整性负任何责任或义务。群益证券(香港)有限公司，及其分公司及其联营公司或许在阁下收到此份报告前使用或根据此份报告之资料或研究推荐作出任何行动。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员不会对使用此份报告后招致之任何损失负任何责任。此份报告内容之数据和意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证¡@持意见或立场，或会买入，沽出或提供销售或出价此份报告内描述之证券。群益证券(香港)有限公司及其分公司及其联营公司可能以其户口，或代他人之户口买卖此份报告内描述之证¡@。此份报告.不是用作推销或促使客人交易此报告内所提及之证券。