所属行业	房地产
发布时间	2020 年 11 月 16 日

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%

核心观点：

2020 年 1-10 月全国商品房销售面积和销售金额均已恢复或者超过 2019 年同期水平，其中 10 月商品房销售金额为 1.6 万亿元，同比增长 23.9%；销售面积 1.6 万平米，同比增长 15.3%。10 月销售面积和销售金额之所以能实现高速的增长，一是 10 月房企主动增加推盘量；二是融资收紧，房企更依赖于销售回款；三是 2020 年中秋与国庆重叠，国庆假期长达 8 天，众多房企打折促销，以拉升业绩增长。

从房地产施工端看，1-10 月房屋新开工和竣工面积有进一步的恢复，但是施工面积同比下降。年底将至，竣工面积增加有助于结转收入。而 2020 年上半年受新冠疫情影响，下半年融资收紧导致累计土地购置面积基数低，因此，不利于新开工和施工面积的增长，截至 10 月，累计新开工面积同比增速仍为负数，同时 9 月和 10 月的施工面积也同比负增长。

7 月以来多个城市出台收紧性调控政策，一定程度上降低了房企的拿地热情，同时三道红线收紧融资，也使得房企投资更趋谨慎。7 月以来，单月土地购置面积均同比负增长，且降幅不断扩大。

10 月单月房地产开发企业到位资金 1.7 万亿元，与 2019 年同期相比增长 14.5%。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。1-10 月，房地产开发企业到位资金 15.3 万亿元，同比增长 5.5%。值得注意的是，2020 年以来房地产开发企业到位资金中国内贷款占比已由 1-2 月的 22.5%下降至 1-10 月的 14.6%，下降了 7.9 个百分点。而其他各项资金来源的占比则此消彼长，但是整体占比呈提升的趋势。

相关研究：

《2020 年 10 月房地产行业月报：单月销售同比增长，但资金承压下，企业加强二三线城市投资力度（第 28 期）》

《2020 年 10 月中国典型房企销售业绩 TOP200》

《月读数据（第 37 期）：金九销售面积环比增长 25.1%，融资收紧下土地购置面积同比继续下跌（2020 年 1-9 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、单月销售面积和金额实现两位数增长，累计销售面积与 2019 年同期持平

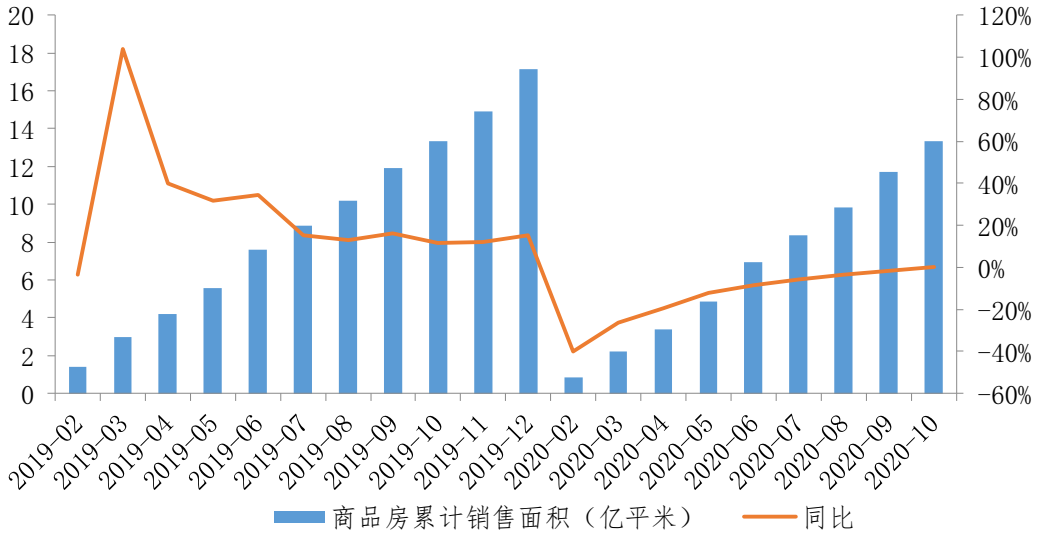
2020 年新冠疫情对房地产行业产生了一定的负面影响，但是从全国房地产开发企业的经营表现看，截至 10 月，商品房销售面积和销售金额均已达到或者高于 2019 年同期表现。2020 年 1-10 月全国商品房销售面积 13.3 亿平米，累计销售面积与 2019 年同期持平；商品房销售金额为 13.2 万亿元，增长 5.8%。

从商品房类型看，截至 10 月，住宅成交恢复最好，累计销售面积已实现增长，销售金额增速达到了 8.2%。

10 月是传统的销售大月，2020 年也不例外。10 月商品房销售金额为 1.6 万亿元，同比增长 23.9%，销售面积 1.6 万平米，同比增长 15.3%。10 月单月销售金额和销售面积仅次于 6 月和 9 月，销售业绩处于年内相对较高位。

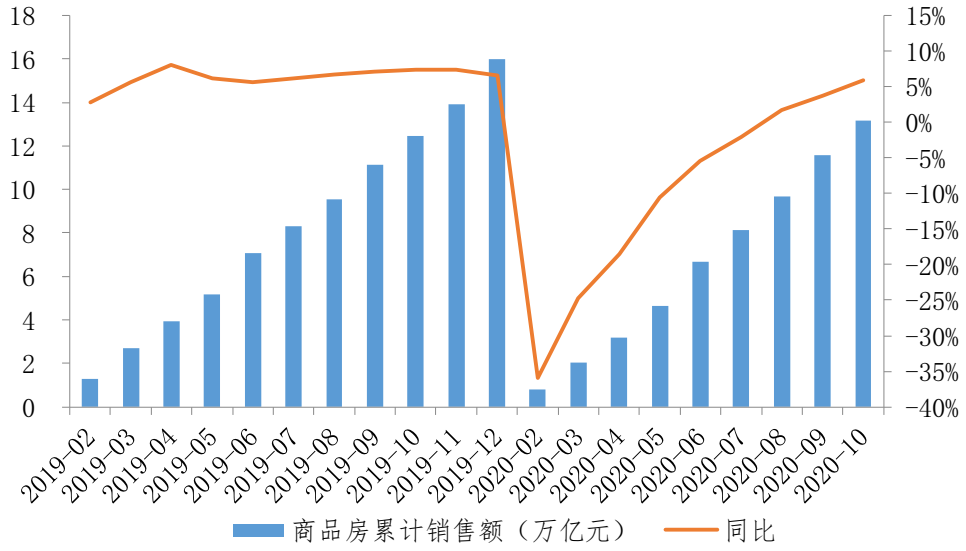
我们认为 10 月销售面积和销售金额之所以能实现高速的增长，一是 10 月房企主动增加推盘量，使得商品房供应提升，成交面积和金额也随之上涨；二是在三道红线等限制房企融资增速的新政策下，房企更依赖于销售回款，以补充现金流；三是 2020 年中秋与国庆重叠，国庆假期长达 8 天，众多房企打折促销，以拉升业绩增长。

图表：2019.02-2020.10 全国商品房累计销售面积及增速



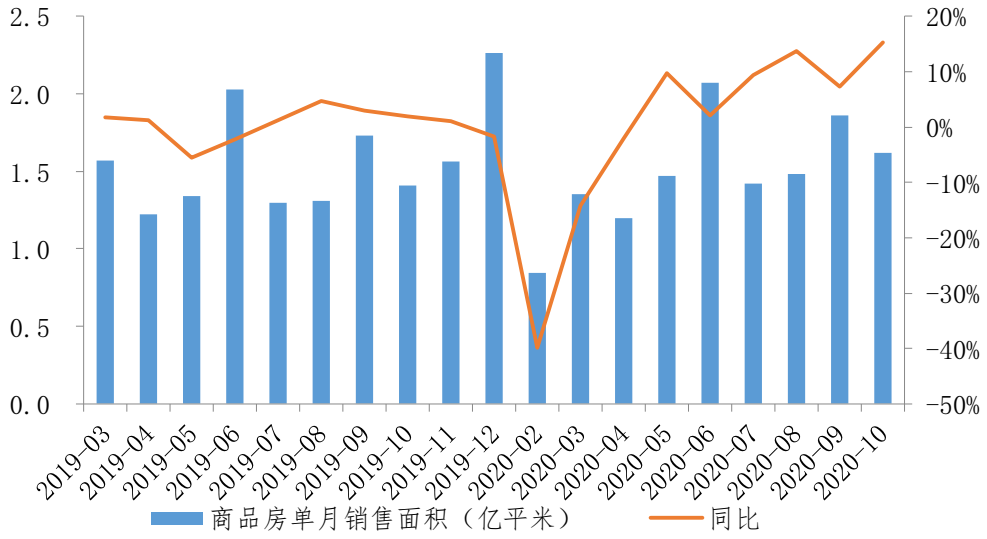
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.10 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：2019.02-2020.10 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、 新冠疫情和融资收紧不仅拉低土地成交，也冲击了新开工与施工

2.1 单月竣工面积高速增长，但施工面积增速连续下降

2020 年 1-10 月，房地产开发投资达到了 11.7 万亿元，同比增加 6.3%，增幅较 1-9 月扩大 0.7 个百分点。10 月单月房地产开发投资为 1.3 万亿元，同比增长 12.7%。从 2020 年 1-10 月房地产开发投资额的累计数据和单月数据以及对比其他行业，容易发现，虽然疫情对中国经济和房地产行业产生了一定的负面冲击，但是房地产开发投资恢复较早，单月房地

产开发投资早在 3 月实现同比增速回正；并且累计同比增速高于固定资产投资、基建投资以及制造业，走势较强。

从房地产施工端看，1-10 月房屋新开工和竣工面积有进一步的恢复，但是施工面积同比下降。

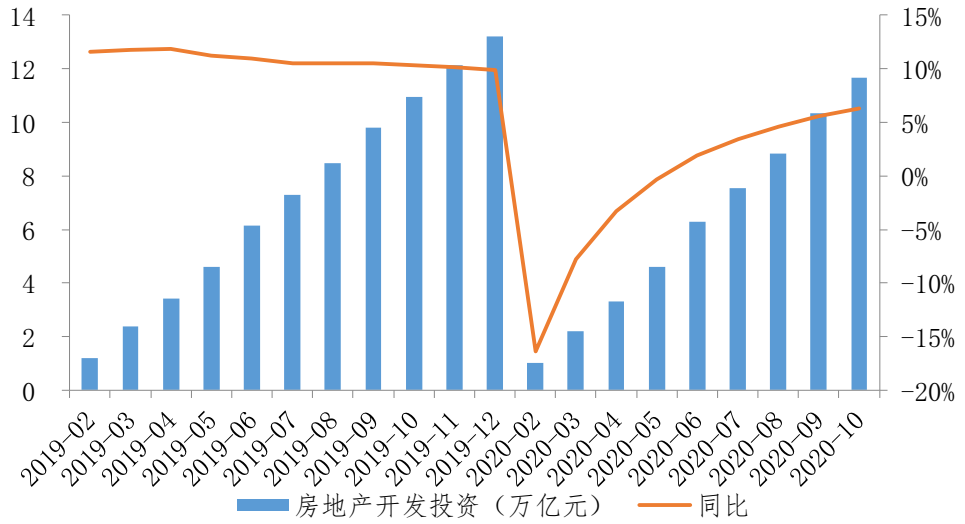
新开工方面，10 月房屋新开工面积 2.1 亿平米，同比增长 3.5%，带动累计房屋新开工面积降幅由 1-9 月的-3.4%收窄至-2.6%，同时累计房屋新开工面积达到了 18.1 亿平米。

竣工方面，随着年末将至，房企竣工面积也持续增长，以结转收入。10 月竣工面积 0.8 亿平米，同比增长 5.9%，使得 1-10 月累计竣工面积达到 5.0 亿平米，降幅由 1-9 月的-11.6%收窄至-9.2%。

施工方面，10 月房屋施工面积为 2 亿平米，同比下降 1.9%。房屋施工面积 9 月和 10 月连续两月同比下滑，也导致累计施工面积同比增速下降，截至 10 月，房屋累计施工面积为 88.0 亿平米，增速收窄至 3.0%。

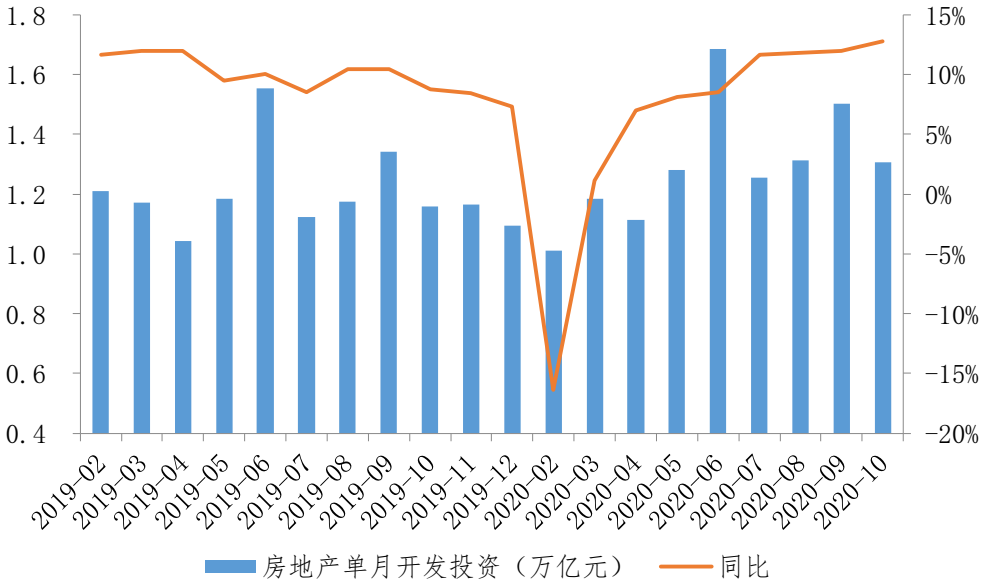
我们认为上半年由于受疫情影响后，土地购置面积虽然持续恢复，但是在 6 月，仍然未达到 2019 年同期水平，而 7 月起，调控收紧外加融资趋严，导致了累计土地购置面积再次下降，因此，土地购置面积总量偏低，对新开工面积的支撑作用不足，导致累计新开工面积增速仍然为负。此外，下半年融资收紧，使得房企在资金使用方面更趋谨慎，因而在建筑施工方面的资金投入也相对减少，进而影响了施工面积，导致 9 月和 10 月施工面积略有下滑，累计施工面积增速收窄。

图表：2019.02-2020.10 房地产累计开发投资额及增速



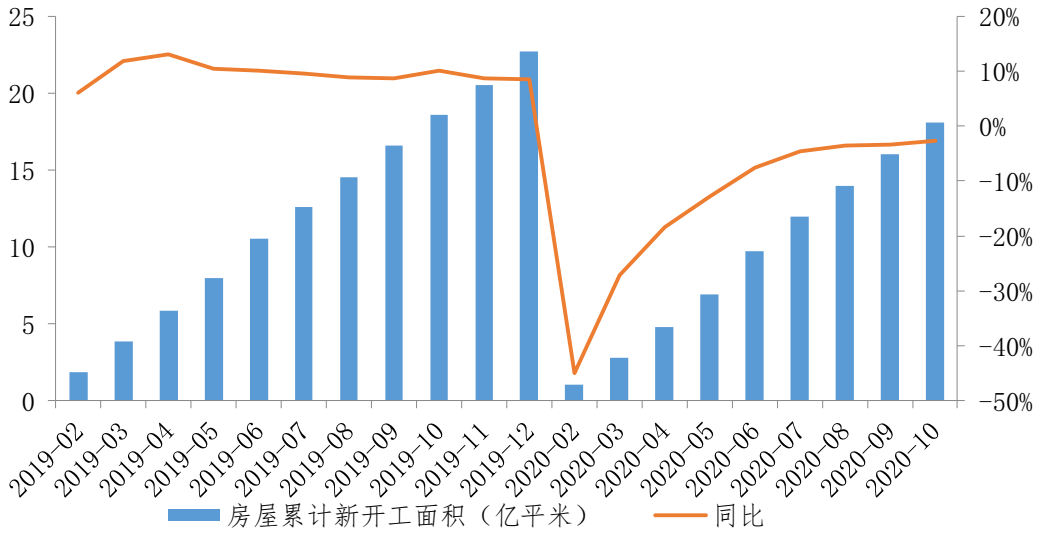
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.10 房地产单月开发投资额及增速



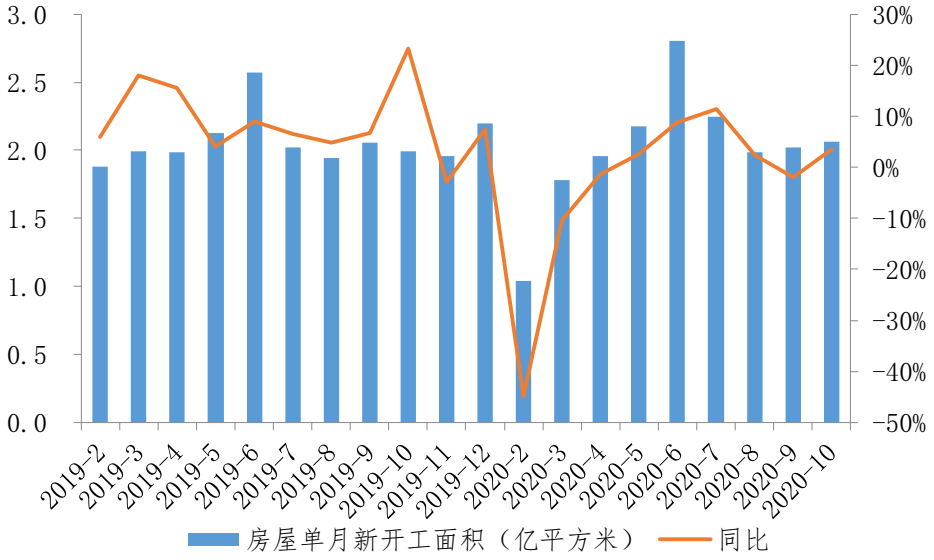
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.10 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：2019.02-2020.10 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继续下跌且跌幅扩大

2020 年 1-10 月，土地购置面积为 17775 万平米，同比下降 3.3%。10 月单月土地购置面积为 2764 万平米，同比和环比分别下降 5.6%和 9.8%。2020 年 1-10 月土地成交价款为 11386 亿元，同比增加 14.8%。10 月单月土地成交价款 2070 亿元，同比增加 19.3%，环比下降 7.1%。

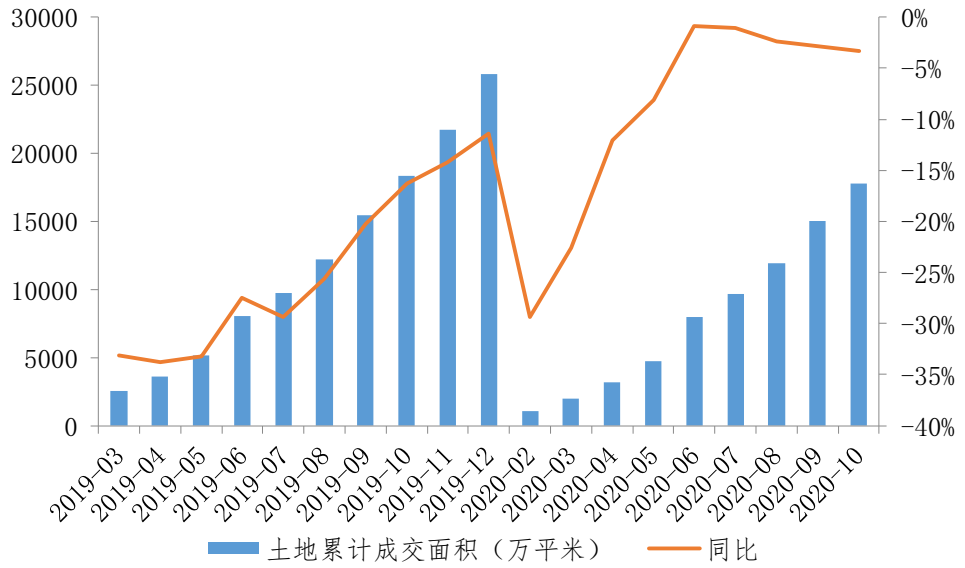
从土地成交数据看，累计土地购置面积和单月土地购置面积均呈“倒 V”走势，年初受新冠疫情影响，房企销售停摆，使得土地购置面积大幅下跌；随着新冠疫情逐渐控制，单月土地购置面积持续回升，累计土地购置面积降幅收窄。但是 7 月以来，以深圳为代表的收紧性调控举措陆续出台，后续又有三道红线等控制房企债务增速的融资新政，此类政策影响了土地市场成交，7 月后，单月购置面积和累计购置面积降幅持续增大。

土地成交价款与土地购置面积的走势不完全一致，单月和累计土地成交价款增速仍然为正，且增速较高，但高增速是否可持续仍然存疑，因为在土地购置面积增速为负的情况下，主要是土地市场偏热，土地成交均价上行，进而促进了成交价款高速增长，而接下来土地市场能否维持这一热度具有较大的不确定性。

在年初，新冠疫情爆发的初期阶段，有富余资金进行拿地的房企不多，土地市场竞争热度低，土地购置面积的均价低，1-2 月土地累计成交的均价为 4029 元每平米。随着疫情纾困政策出台，例如允许延期缴纳土地出让金等政策利好土地市场，另外，货币政策宽松，销售复苏，房企可用于购置土地的资金增加，土地市场热度上行，7 月单月的土地成交均价达到了 7946 元每平米。累积土地成交的均价也持续上行，1-10 月土地成交均价为 6406 元每平米。不过从亿翰智库监测的土地数据看，10 月部分城市土地市场的成交楼面价虽然有小

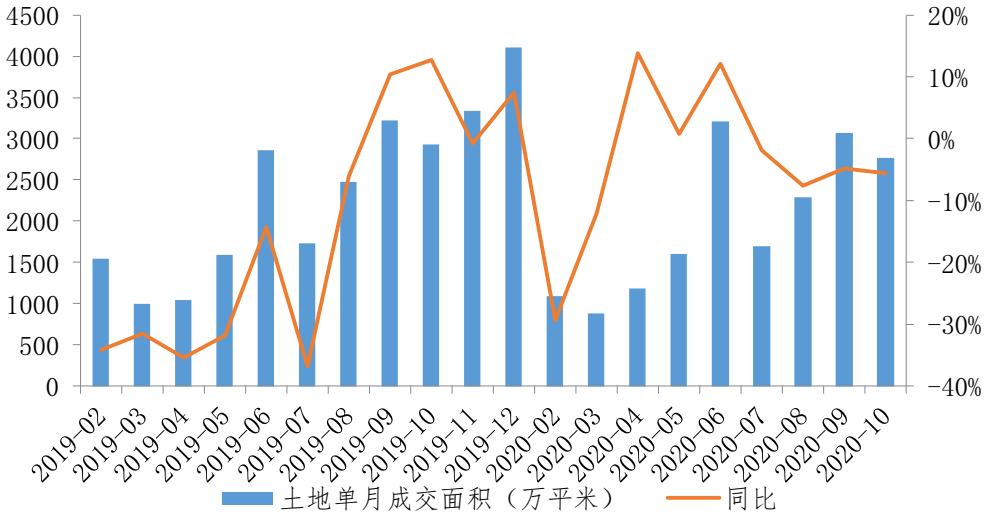
幅的上行，但是二三四线城市成交的土地溢价率环比均下降。因此，目前看来，土地市场热度正在逐渐降低。

图表：2019.02-2020.10 累计土地成交面积及增速



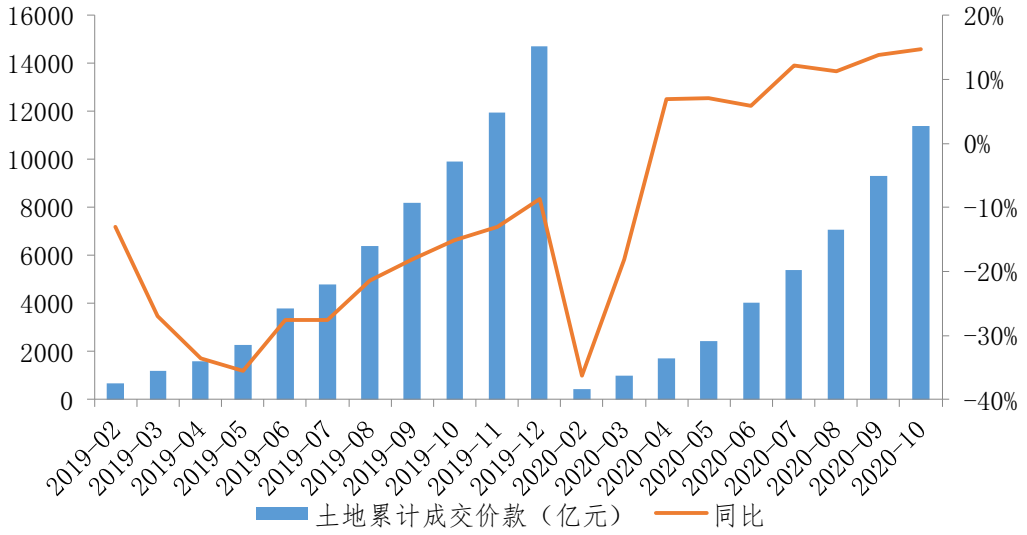
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.10 单月土地成交面积及增速



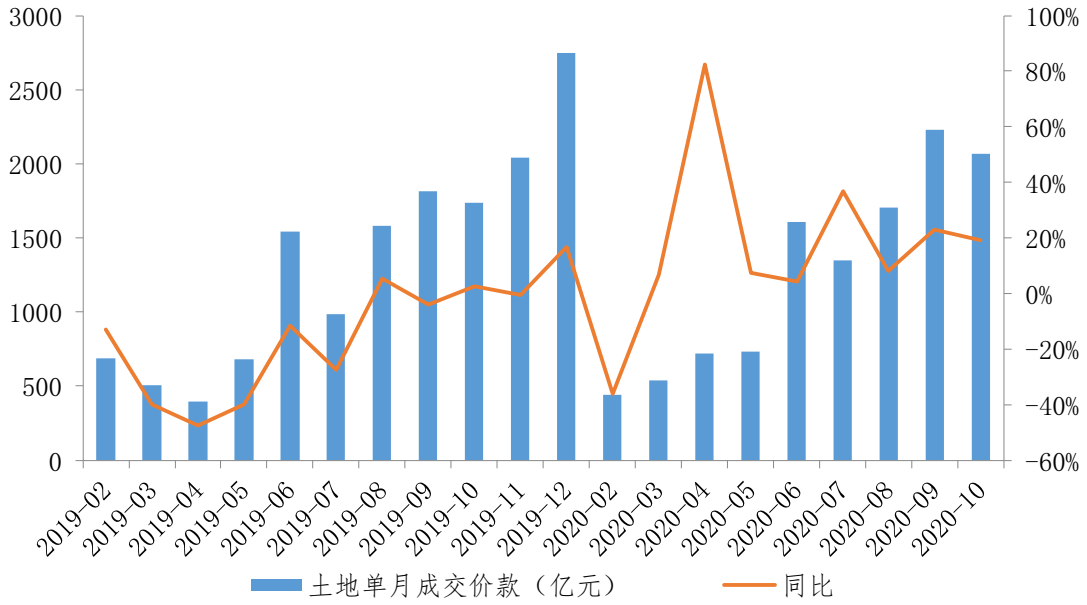
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.10 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：2019.02-2020.10 单月土地成交价款及增速

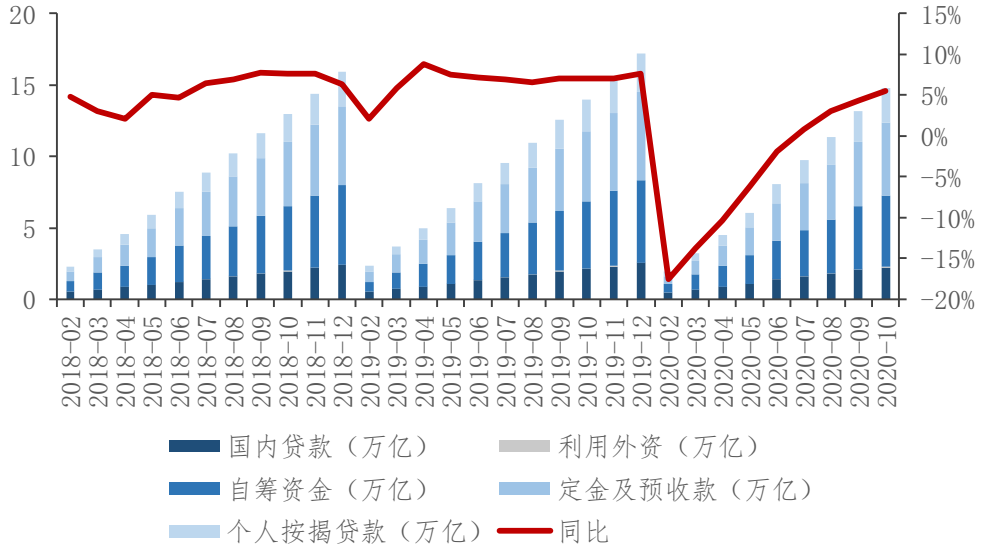


资料来源：亿翰智库、国家统计局

三、累计到位资金同比稳定增加，国内贷款占比较年初下降 7.9pct

10 月单月房地产开发企业到位资金 1.7 万亿元，与 2019 年同期相比增长 14.5%。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。1-10 月，房地产开发企业到位资金 15.3 万亿元，同比增长 5.5%。

图表：2019.02-2020.10 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 1-10 月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 22378 亿元，同比增加 5.1%，占比为 14.62%，下降 0.40pct；
- 利用外资 111 亿元，同比减少 15.2%，占比为 0.07%，与上月持平；
- 自筹资金 50045 亿元，同比增加 6.5%，占比为 32.69%，上升 0.07pct；
- 定金及预收款 51287 亿元，同比增加 4.3%，占比为 33.51%，上升 0.4pct；
- 个人按揭贷款 24312 亿元，同比增加 9.8%，占比为 15.88%，下降 0.09pct。

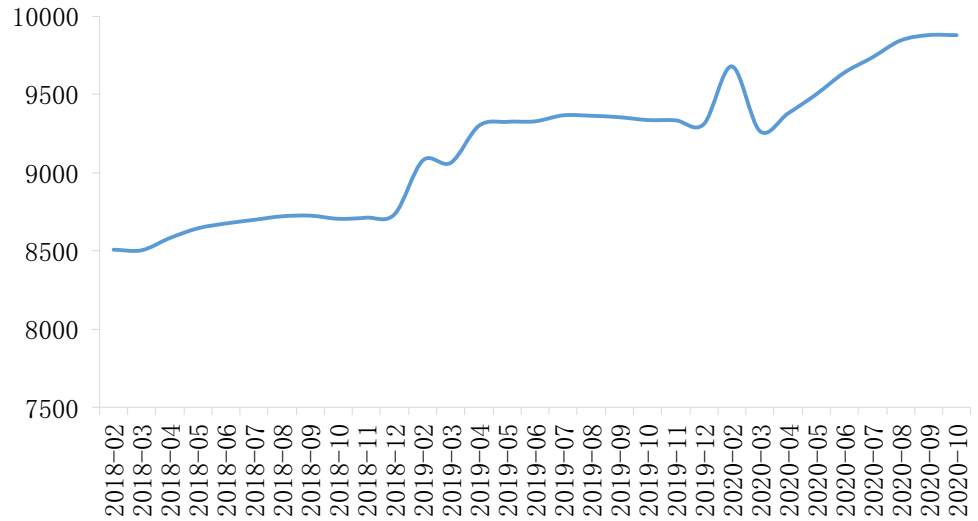
从到位资金的来源看，10 月单月除了利用外资同比下降 37%以外，其他来源如国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款都实现了同比两位数的增长，增速分别是 18.4%、11.8%、16.2%和 13.1%。

值得注意的是，2020 年以来房地产开发企业到位资金中国内贷款占比已由 1-2 月的 22.5%下降至 1-10 月的 14.6%，下降了 7.9 个百分点。而其他各项资金来源的占比则此消彼长，但是整体占比呈提升的趋势。长期来看，房地产开发企业对自筹资金以及自有资金包括定金及预收款、个人按揭贷款等资金依赖程度在持续增加。

四、降价促销，10 月商品房销售均价环比下跌 1.9%

2020 年 1-10 月全国商品房销售均价为 9878 元每平米，与 1-9 月销售均价持平。10 月全国商品房销售均价为 9875 元每平米，环比下跌 1.9%。如前文所述，10 月开发商加大了推盘，导致供应增加，另外，国庆期间，有较多的房企加打折促销，以价换量，因此，拉低了成交均价。

图表：2018.02-2020.10 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，10 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，同比上涨 4.1%。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 4.4%。35 个三线城市新建商品住宅价格环比上涨 0.2%，同比上涨 4.0%。整体上，各线城市新建商品住宅的同比增速整体回落，环比涨幅较稳定。

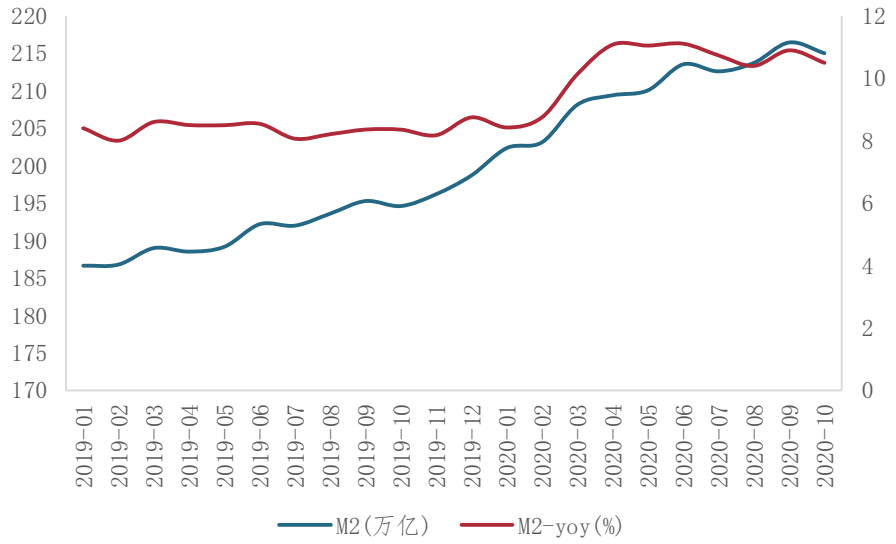
其次，二手住宅价格方面，10 月份，4 个一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，同比上涨 8.0%。31 个二线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，同比上涨 2.1%。35 个三线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，同比上涨 1.5%。二手住宅环比涨幅回落，一线城市同比涨幅扩大 0.6 个百分点，其他城市同比涨幅也较稳定。

五、M1 同环比增速上行，企业投资持续改善

10 月末，广义货币(M2)余额 214.97 万亿元，同比增长 10.5%，增速比上月末低 0.4 个百分点，比上年同期高 2.1 个百分点。M2 增速比上个月下降，主要原因是受财政支出影响。财政支出放缓，财政存款明显回升，因而拉低了 M2 增速。狭义货币(M1)余额 60.92 万亿元，

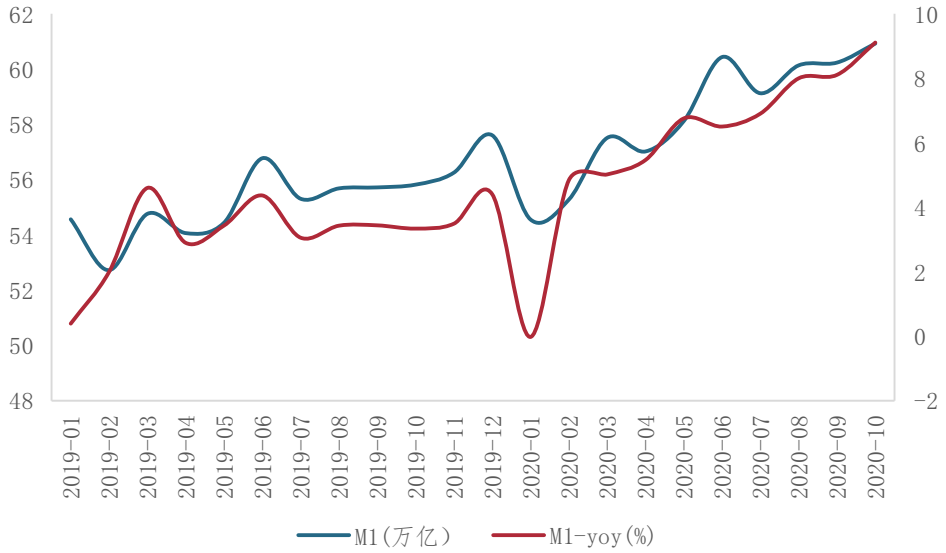
同比增长 9.1%，增速分别比上月末和上年同期高 1 个和 5.8 个百分点。M1 反映的是企业活期存款，M1 增速下行表明企业投资积极，交易性货币需求继续恢复。流通中货币(M0)余额 8.1 万亿元,同比增长 10.4%。当月净回笼现金 1334 亿元。

图表：2019.01-2020.10 广义货币（M2）余额及同比增速



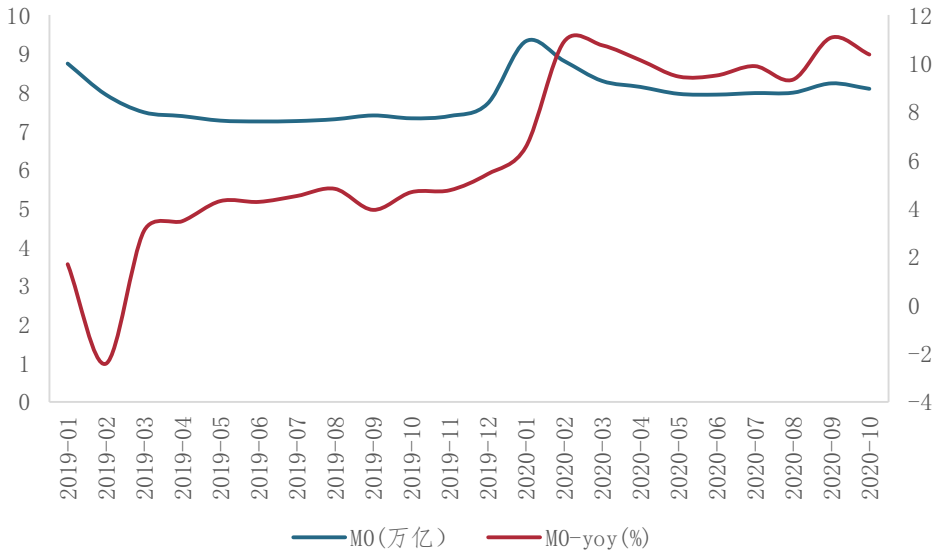
资料来源：亿翰智库、中国人民银行

图表：2019.01-2020.10 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：2019.01-2020.10 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。