销售回升助投资改善，监管趋严拿地降温

10 月房地产销售仍旧回升，居民按揭贷款小幅增长，行业景气度持续回暖，房地产开发投资保持扩张。涉房贷款金融监管趋严，地方政府收紧购房政策数量增加，房企拿地节奏有所放缓。全国房价分化，一线城市房价上涨压力依旧不小。

一、商品房销售回升，房价分化特征显著

10 月房地产销售面积累计同比增速为 0，较 9 月回升 1.8 个百分点。在房企加大降价促销的推动下，商品房销售状况表现良好。10 月全国商品房销售额累计同比增长 5.8%，较 9 月上涨 2.1 个百分点，是自 2017 年末以来最高水平，商品房销售呈现量价齐升态势。

商品房去库进行时，已连续第 8 个月去库。10 月新开工和竣工增速均保持较好回升态势，施工增速运行平稳，建筑业活动状况有所改善。

10 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长 4.2%，较 9 月回落 0.3 个百分点，二手住宅价格指数同比增长 2.1%，较 9 月小跌 0.1 个百分点。一线城市房价依旧存在较强的上行压力，其中二手房价增速较前月扩大 0.6 个百分点至 8%；二线城市二手房价也结束了此前连续 17 个月下跌势头略有回升，而三线城市房价增速则持续回落。

二、房企融资监管加码，拿地速度继续放缓

居民房贷需求小幅扩张。10 月首套房贷平均利率较 9 月持平，结束了自 2019 年 12 月以来的利率下行通道；个人按揭贷款累计同比增 9.8%，住户部门中长期信贷累计同比增长 11.3%，分别较前月增速扩大 0.3 和 0.2 个百分点。

金融监管趋严。近两个月银保监会针对违规信贷资金相关商业银行陆续开出罚单，其中大部分贷款涉及房地产领域，监管机构对违规涉房贷款监查和处罚力度正在不断加大力度，预计在下个阶段违规涉房贷款仍将成为金融监管的重点领域。同时，针对重点城市房价上涨过快的问题，自 7 月开始已经累计有超过 30 个城市纷纷出台调控政策，为楼市降温，参考近期房价表现，预计调控政策还将继续加码。

房企短期表外融资需求上升。房企近期更加注重财务管理及销售回款，鉴于“三道红线”对房企表内信贷收缩影响较大，房企对债券市场融资需求上升。1-10 月房企内地信用债发行规模为 6000 亿，同比增长 18.6%，增速较 9 月增加 2.9 个百分点。10 月房地产开发企业到位资金累计同比增长 5.5%，贷款增速低于去年同期水平。

土地市场持续降温，购置和供应小幅收缩。10 月 100 大中城市土地供应同比下降 13%，全口径供地增速放缓，幅度最大的是三线城市，同比下降逾 20%。相应地，房企拿地节

奏进一步放缓，10 月土地购置面积累计同比下跌 3.3%，增速连续四个月下降；土地成交价款同比增长 14.8%，已连续四个月保持两位数增长，表明明年全国房价增速可能小有回升。

三、建安工程开工良好，投资步伐渐归平稳

综合来看，预计全年销售保持轻微正增长，投资温和走高，局部金融监管和政府调控趋紧，房价涨幅总体可控。房企逐步强化财务管理，进一步加快商品房销售回款促销力度，优化资产负债结构，拿地速度逐步放缓。房地产建安工程相对平稳，行业融资环境转为中性，房地产投资增速仍有上行空间，全年投资增速可能达到 7.8%。全年新建商品房房价增速约 4.5%，二手房价增长约 2.3%，房价增速总体可控。

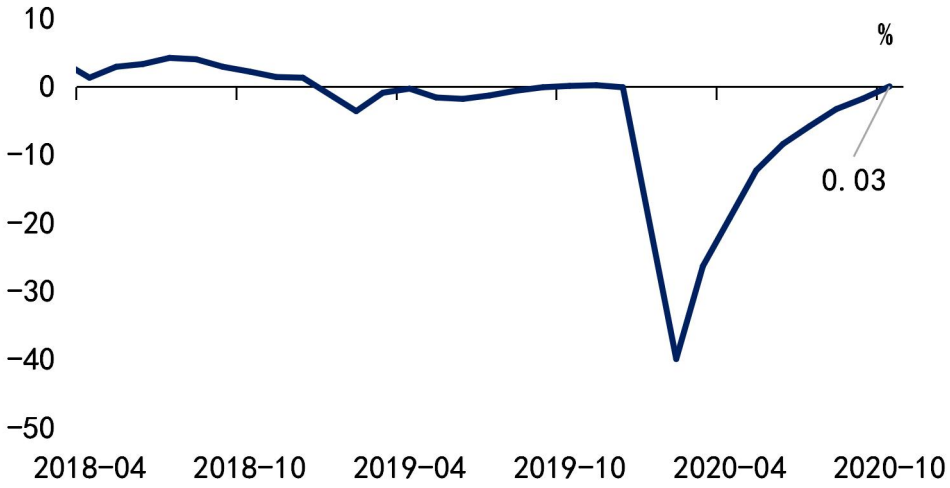

图 1 房地产销售增速年内继续回升

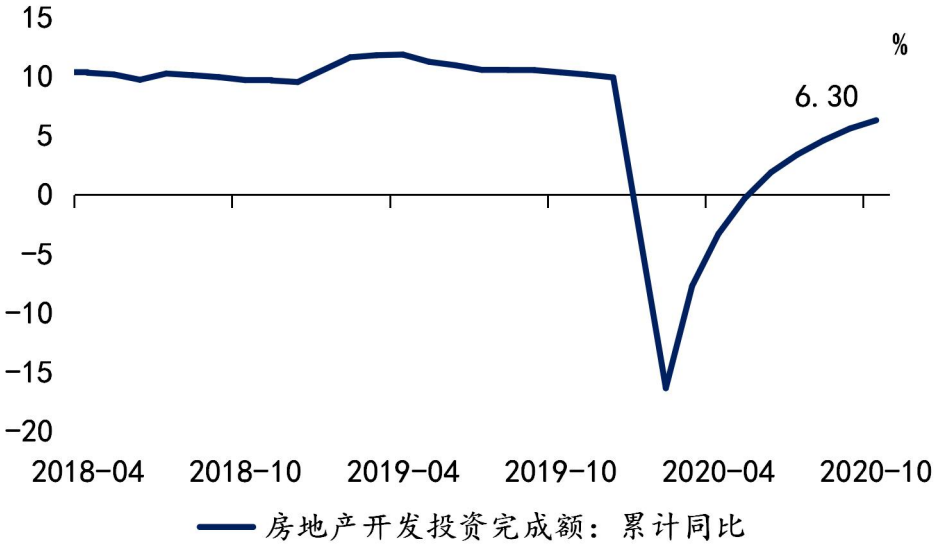

图 2 房地产投资增速保持回升

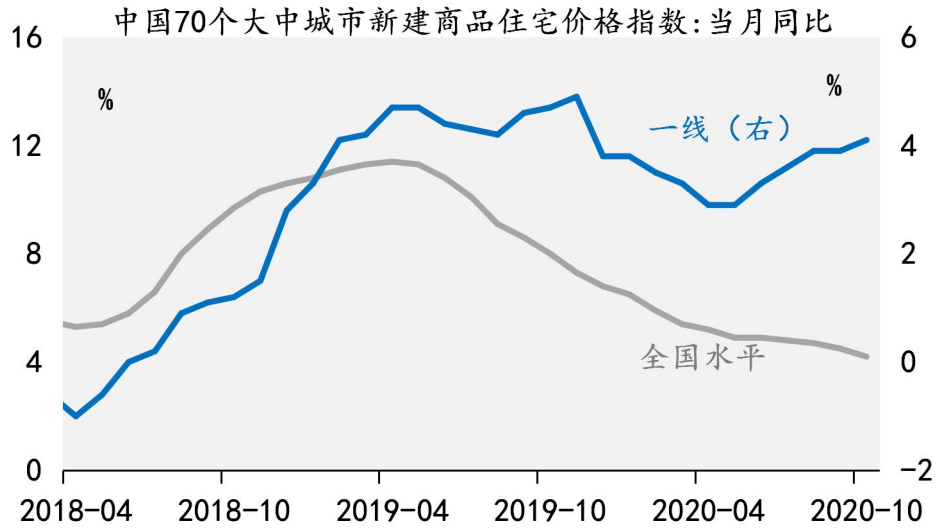

图 3 全国房价增速分化，全国增速可控，一线房价上升压力较大

数据来源：国家统计局

马泓 植信投资研究院高级研究员

免责申明：

本报告由植信投资研究院撰写发布。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但植信投资研究院对这些信息的准确性及完整性不作何保证。

本报告仅为报告出具日的观点和预测。该观点及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，植信投资研究院可能会发布与本报告观点和预测不一致的研究报告。