保利® 投顾研究院
POLY INVESTMENT CONSULTANCY RESEARCH INSTITUTE

PIC_RESEARCH

全国房地产行业月报
半年刊



2020年7月

保利投顾研究院

目录

本期看点 2

1、新房市场 3

1.1 全国客户看房热度指数 3
1.2 全国新房供求走势 3
1.3 分线城市成交走势 5
1.4 分区域城市成交走势 6

2、土地市场 7

2.1 全国土地成交走势 7
2.2 全国土地分线成交 9
2.3 全国土地分区域成交 11
2.4 城市土拍热度排行榜 12

3、地产金融环境 13

3.1 典型房企融资量价监测 13
3.2 居民房贷量价监测 15

后市研判 17

本期看点

1、 “乘风破浪”收官上半年，过热城市需警惕调控加码

全国监测 40 城商品住宅二季度供应加速补货，叠加五一、端午节点，带动成交逐月攀升，市场回归正轨，红六月收官上半年，单月成交同比增长 2%。上半年商品住宅成交面积下降 16%，其中二线城市“弯道超车”，成交恢复最佳。华东、华南核心城市热度较高，深莞宁甬等过热城市政策收紧。

2、 上半年宅地供求追平去年同期，房企迎换仓机会

尽管受疫情影响，全国监测 55 城宅地上半年供求面积追平同期，土地市场恢复程度好。上半年土拍市场提前发力，多个热点城市放量供地，房企迎换仓机会。一线城市宅地面积供求同比，分别上升 69%和 63%。其中，上海一改低调，上半年宅地成交面积同比亦大增 65%，跻身成交面积榜单前 20。

6 月土拍市场热度环比再度提升，北方区域城市如长春、哈尔滨、兰州、太原等 6 月宅地成交面积同环比超 100%，华南深莞惠江 6 月成交达 2018 年以来月度峰值，强三线城市如徐州溢价率达 83%，佛山、泉州超 40%。

3、 6 月房企融资规模反弹，居民房贷利率下降速度放缓

典型 45 家上市房企公开口径监测，6 月典型房企融资总量 1183 亿元，环比增加 309 亿元。房企陆续恢复境外融资，境外债券占比环比上升 11 个百分点至 30%，信托规模占比超银行贷款。6 月居民房贷利率下降 3-4BP，随着近期 LPR 利率保持稳定，房贷利率降速减缓。

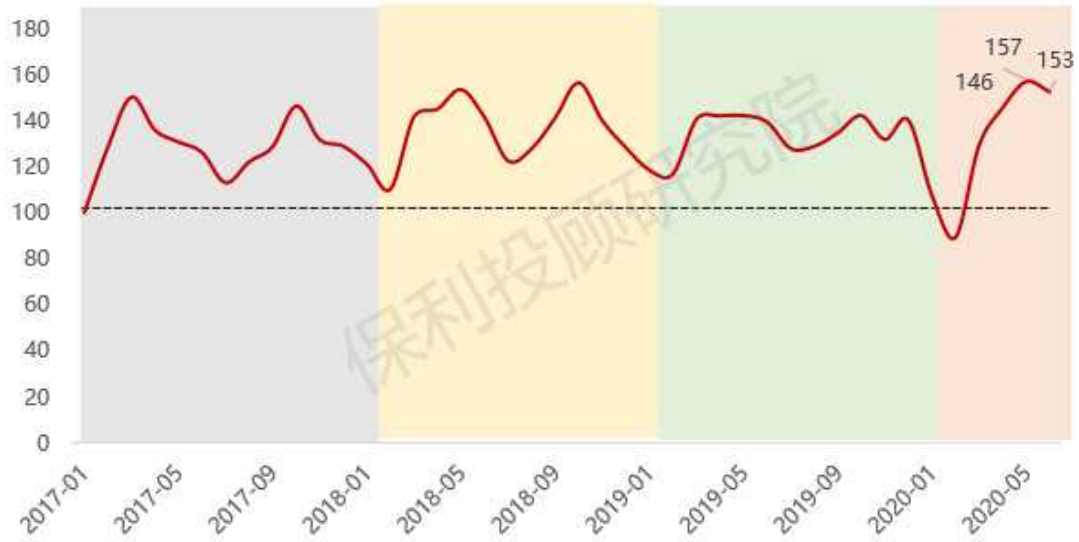
1、新房市场

1.1 全国客户看房热度指数

6月全国客户看房热度指数自然回落，但仍处高位。

根据保利投顾研究院监测，6月全国客户看房热度指数为153，表现与往年相似，5月传统热销节点后热度小幅回落。因冲刺半年节点，房企推货积极，叠加端午假期及各类促销优惠政策，客户看房热度仍处高位。

图：全国客户看房热度指数



数据来源：保利投顾研究院监测整理

***全国客户看房热度指数：**以保利投顾研究院监测的来访数据为基础，以2017年1月为基点进行指数化处理。

1.2 全国新房供求走势

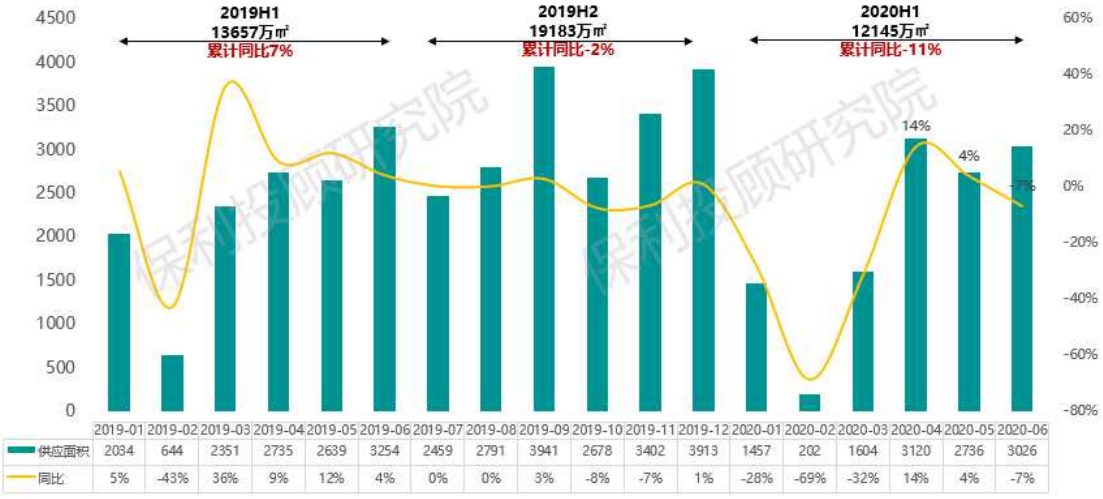
1.2.1 全国供应

二季度供应加速补货，6月供应为上半年次高峰。

上半年重点 40 城商品住宅供应面积 1.21 亿㎡，累计同比下降 11%。二季度房企集中推货，弥补一季度停工影响，单月供应量均高于或等于去年平均水平。

为冲刺年中目标，6 月供货量环比增长 11%，**为上半年供应次高峰**，次于疫情后反弹的 4 月。漳州、温州、金华等城市供应放量明显，同比增幅超 50%。

图：全国监测 40 城商品住宅供应走势（万㎡，%）



	2019-01	2019-02	2019-03	2019-04	2019-05	2019-06	2019-07	2019-08	2019-09	2019-10	2019-11	2019-12	2020-01	2020-02	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06
供应面积	2034	644	2351	2735	2639	3254	2459	2791	3941	2678	3402	3913	1457	202	1604	3120	2736	3026
同比	5%	-43%	36%	9%	12%	4%	0%	0%	3%	-8%	-7%	1%	-28%	-69%	-32%	14%	4%	-7%

数据来源：保利投顾研究院监测整理

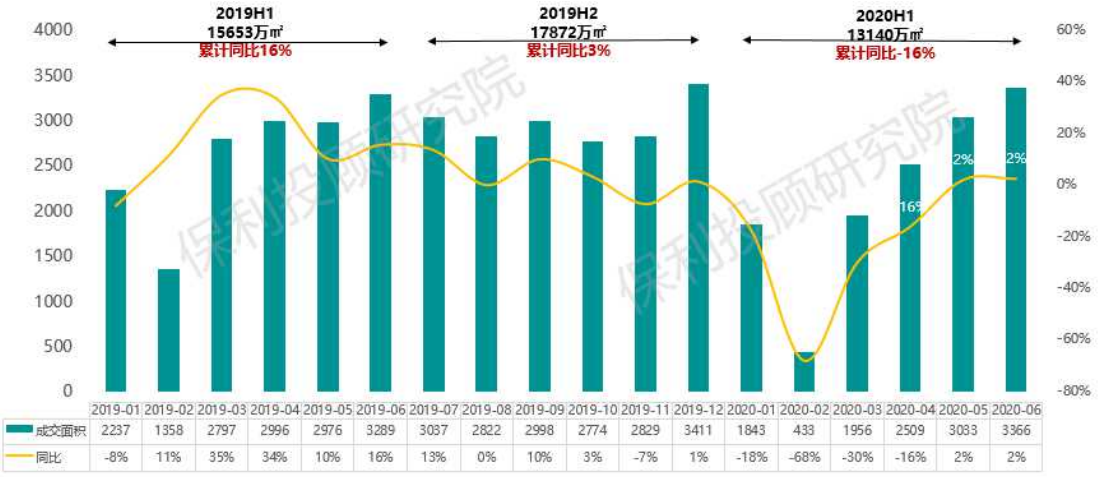
1.2.2 全国成交

成交节节攀升，市场回归正轨，红六月收官上半年。

上半年重点 40 城商品住宅成交面积 1.31 亿㎡，累计同比下降 16%，进入二季度以来累计同比逐月收窄 5-7 个百分点，填补一季度缺口。

单月来看，成交节节攀升，同比连续两个月为正，**市场重新回归正轨**。6 月成交已达去年平均水平 120%，**以红六月收官上半年。**

图：全国监测 40 城商品住宅成交走势（万㎡，%）



数据来源：保利投顾研究院监测整理

1.3 分线城市成交走势

二线城市“弯道超车”恢复最佳，各线城市均超去年月度均值。

疫情爆发期，2 月各线城市受冲击程度为三四线（-41%）＞二线（-36%）＞一线（-33%）。目前全年追逐赛已过半程，二线、三四线城市均实现“弯道超车”，上半年累计同比降幅收窄至 13%和 20%。

二线城市如杭州、南京、成都等省会龙头修复情况最好。**一线城市**一方面需求充足，叠加避险资金涌入，**深圳、上海**修复势头足；另一方面，**北京**疫情反复，**深圳**调控“急刹车”，对冲之下一线城市上半年累计同比下降 22%。

单月来看，在 5、6 月连续节点热销氛围带动下，各线城市同比亦基本恢复到位，**部分弱三四线城市如常德、九江、漳州**促销力度无加码，客户仍有较大观望情绪，成交较 5 月出现小幅回落。

图：全国分线城市商品住宅房成交走势（万㎡）



数据来源：保利投顾研究院监测整理

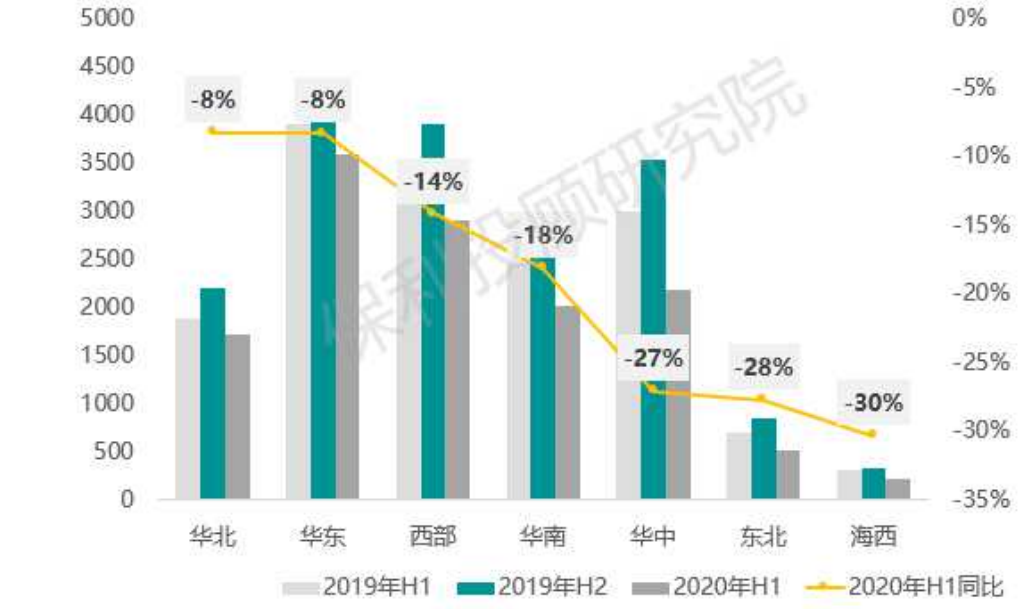
1.4 分区域城市成交走势

华东、华南核心城市热度较高，深莞宁甬等过热城市政策收紧。

分区半年表现来看，华东区域热度延续，多数城市成交量已恢复去年同期水平；华南、华北与西部核心城市，如深莞、济南、青岛、成都等热度较高，区域内三四线城市加快推货，但去化表现分化，如华南韶关、汕尾端午前后返乡置业需求拉动成交，梅州等城市客户观望情绪则仍浓厚。

对于华东、华南部分过热城市，政府开始出手调控。如**南京**通过土拍环节限房价压低市场热度，热门地块终止出让；**宁波**限购升级，强化土拍、限贷、预售调控；**深圳、东莞**相继整顿炒房乱象，重申限价等。

图：全国分区域城市商品住宅成交走势（万㎡，%）



6月恢复程度(较2019年月均)	127%	149%	111%	121%	100%	96%	88%

数据来源：保利投顾研究院监测整理

2、土地市场

2.1 全国土地成交走势

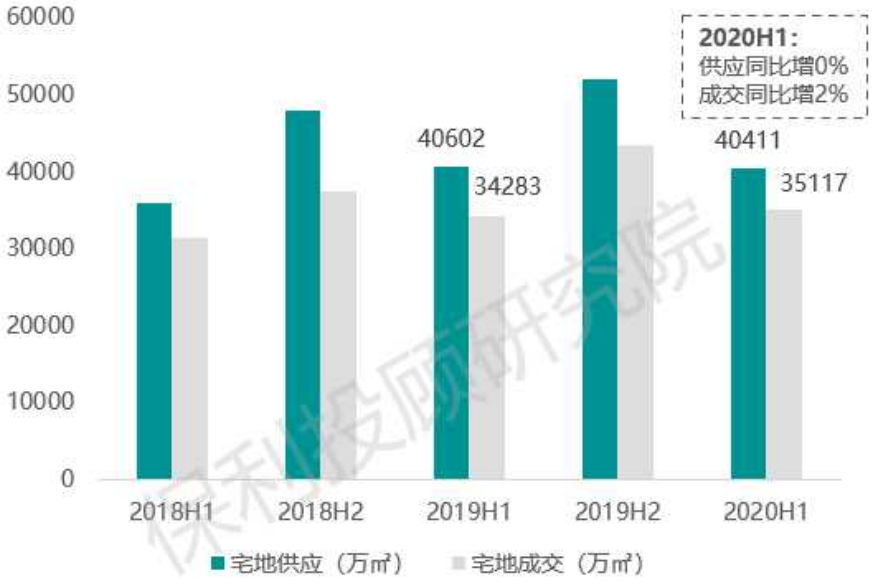
2.1.1 上半年表现

上半年全国宅地供求追平去年同期，6 月多城土拍齐发力。

上半年全国重点监测 55 城宅地供应 4.04 亿㎡，成交 3.51 亿㎡，依靠 6 月集中放量，追平去年同期，宅地供求同比增幅分别为 0%、2%（1-5 月同比分别下滑 5%和 7%）。

6 月多个北方二线城市集中发力，如长春、哈尔滨、兰州、太原等城市土拍年中冲刺成绩亮眼；华南深莞惠江 4 城单月成交也达到 2018 年以来峰值水平。

图：全国 55 城住宅用地半年度供求情况



2020年	1-2月	1-3月	1-4月	1-5月	1-6月
供应同比	-25%	-17%	-6%	-5%	0%
成交同比	-24%	-19%	-6%	-7%	2%

数据来源：保利投顾研究院监测整理

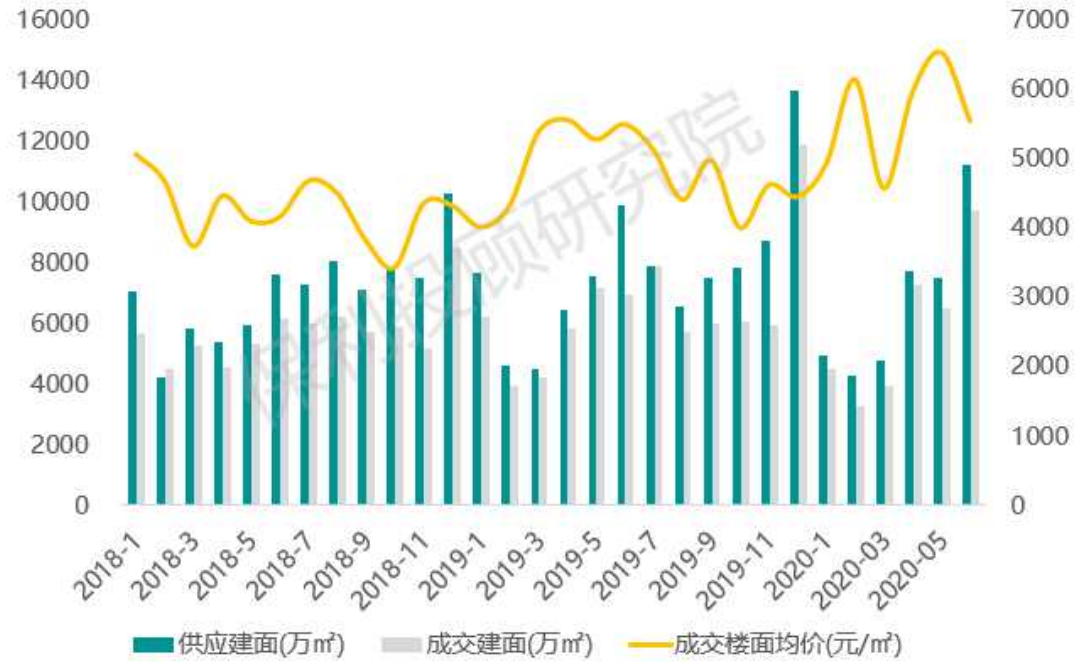
2.1.2 6 月表现

土地市场热度持续，供求量均达 2018 年以来次高峰。

6 月全国土地市场宅地供求量大幅回弹。土地**供应**为 1.12 亿㎡，同环比涨幅达 14%和 **49%；成交** 9682 万㎡，同环比涨幅达 39%和 **49%**。供求量均达 2018 年以来次高峰，仅低于 2019 年 12 月水平。

6 月受一线城市成交结构影响，叠加二三线城市成交显著放量，楼面均价呈小幅回落至 5533 元/㎡。

图：全国 55 城住宅用地供求价走势



数据来源：保利投顾研究院监测整理

2.2 全国土地分线成交

2.2.1 一线城市成交放量持续，结构性因素均价回落

一线城市上半年土拍提前发力，宅地面积供求同比分别上升 69%和 63%，推出多宗“靓地”，房企迎来补仓机会。

6 月供求继续放量，供求量同比增长 71%和 57%。上海、深圳表现为一线城市中“最靓的仔”：**上海**成交 210 万㎡，成交量为 2018 年以来月度第三高，为同期的 3.1 倍；**深圳成交 103 万㎡，成交量冲至 2018 年以来峰值**，但由于地块位置等结构性因素，价格下滑至 9553 元/㎡，拉低一线城市整体均价。

2.2.2 二线城市供求环比大涨，北方城市发力虽晚但冲劲十足

二线城市6月宅地供求量环比增幅均超60%，成交同比亦增24%。多个**北方城市脱颖而出，**如长春、哈尔滨、太原、兰州等成交量超200万㎡，同环比增幅均超100%，西安、沈阳、石家庄亦增幅显著；华中及华东区域城市如南昌、苏州等热度持续，稳步放量。二线城市溢价率持续小幅回落1个百分点至15%，6月无城市溢价率超40%。

2.2.3 重点三线城市供求放量势头不减，均价大幅跃升

重点三线城市6月宅地供求量环比均增长33%，成交同比大幅增长79%。华南区域城市“大放量”，如东莞、惠州成交均达2018年以来峰值水平，其中东莞量价齐飙，成交225万㎡，是成交次高峰的2.1倍，整体溢价率30%；**华东区域城市热度不减，供求两旺，**如常州、无锡、徐州、温州等城成交量同比增幅均超100%。多数城市均价上涨，**助推均价大幅跃升至5773元/㎡，为2018年以来最高水平。**

表：6月全国各线城市住宅用地供求

城市类别	指标	推出面积（万㎡）	成交面积（万㎡）	成交均价（元/㎡）	溢价率
一线城市	绝对量	551	503	11300	8.2%
	环比	19.6%	12.0%	-40.6%	-9.3百分点
	同比	**70.6%**	**56.7%**	-46.8%	-17.4百分点
二线城市	绝对量	7052	6099	4937	14.8%
	环比	**64.7%**	**63.7%**	-17.7%	-1.0百分点
	同比	1.4%	24.3%	0.2%	-4.8百分点
三四线城市	绝对量	3610	3080	5773	22.8%
	环比	33.3%	33.4%	17.3%	+0.6百分点
	同比	39.9%	**78.7%**	40.1%	-0.6百分点

数据来源：保利投顾研究院监测整理

2.3 全国土地分区域成交

华南成交再放量，东北慢热冲年中，华中、华北恢复最缓慢。

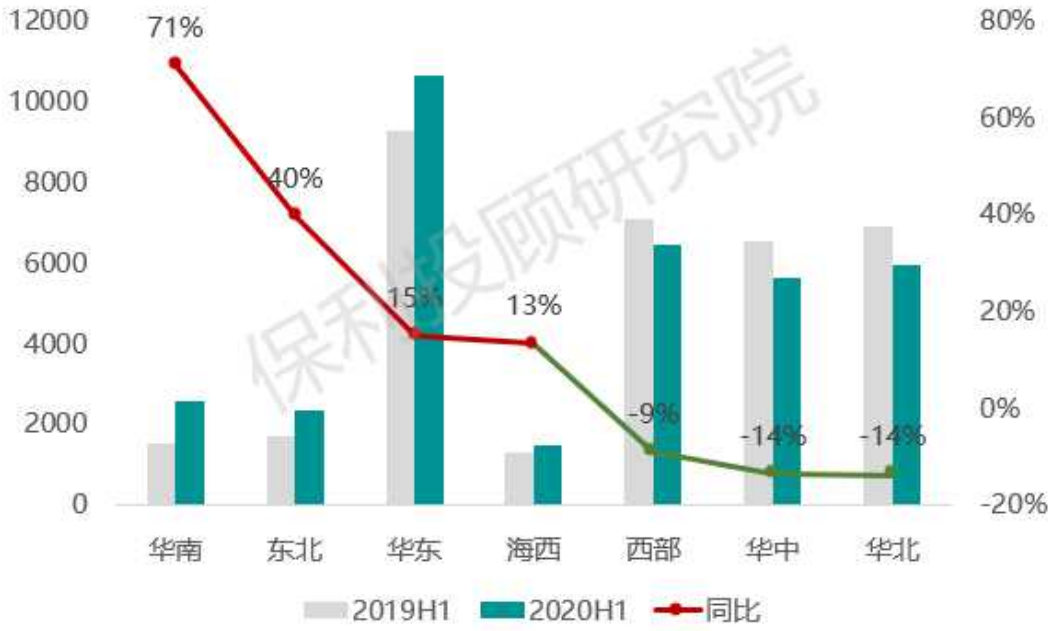
华南区域：上半年宅地成交建面 2576 万㎡，同比大增 71%，多城推出优质地块，区域土拍热度持续；6 月整体达到 2019 年以来的成交高潮，单月同比翻倍，环比增长 83%，其中深莞惠江 4 城单月成交达到 2018 年以来的峰值水平，东莞量价齐飙。

东北区域：上半年宅地成交建面 2353 万㎡，成交同比上升 40%，核心城市 6 月成交冲刺。其中，**吉林**上半年成交 1079 万㎡，同比增长 68%，6 月成交 277 万㎡，同环比增幅均超 100%；**哈尔滨**成交 545 万㎡，同比增长 116%，6 月成交 286 万㎡，占上半年成交量一半以上。

华东区域：成交量价两旺，疫情后较早启动复苏。多城占据上半年全国 Top20 成交量和出让金榜单，部分城市如徐州、嘉兴、台州、杭州等平均溢价率多月高位，其中 6 月平均溢价率徐州 83%、嘉兴 35%、台州 30%。

华中、华北、西部区域：受疫情影响较显著，土地市场整体恢复较慢，目前成交仅为同期 8-9 成。部分核心城市修复缓慢，恢复程度看，武汉（恢复至去年同期，下同）60%、长沙 76%、天津 48%、昆明 30%。

图： 2020 年上半年全国重点监测 55 城分区住宅用地成交情况（万㎡）



数据来源：保利投顾研究院监测整理

2.4 城市土拍热度排行榜

杭州、重庆分列土拍出让金、出让建面榜首，上海量价齐飚双上榜。

上半年全国土地出让金排名前三的城市分别为**杭州、北京、上海，均超 1000 亿元**。上海同比增幅达 103%，由 2019 年的第 12 名攀升至 2020 上半年第 3。

出让金排行榜中，华东占据半壁江山。Top5 华东城市占 3 席（杭沪苏）、Top20 华东城市占 9 席。

从土地出让建面规模看，**重庆**稳居榜首，成交量迈入 2000 万㎡量级，持平于去年同期；**乌鲁木齐、长春、南通、上海**增量显著，其中**乌鲁木齐**快速飙升主要是恒大“巨无霸”文旅项目落子；上海同比增长 65%至 802 万㎡，冲至榜单第 18，是唯一上榜的一线城市。

表：上半年全国土拍 TOP20 城市表现

排名	城市	土地出让金(亿元)	同比(%)	城市	规划建筑面积(万㎡)	同比(%)
1	杭州	1614.2	35	重庆	2000.3	-1
2	北京	1132.5	30	郑州	1611.7	-14
3	上海	1064.7	**103**	乌鲁木齐	1535.4	1007
4	苏州	865.9	9	青岛	1210.4	11
5	广州	822.4	**97**	杭州	1150.5	42
6	重庆	750.8	-2	西安	1085.7	16
7	福州	716.9	36	长春	1079.2	**69**
8	温州	716.2	29	南通	1044.3	**77**
9	南京	707.1	40	潍坊	1016.2	14
10	武汉	648.3	-26	苏州	997.5	42
11	宁波	598.0	-10	徐州	989.8	**53**
12	佛山	563.9	44	武汉	906.6	-40
13	无锡	560.1	**89**	成都	880.8	-7
14	成都	549.1	24	临沂	878.1	25
15	南通	527.1	**247**	太原	866.6	-5
16	郑州	441.9	-18	温州	850.1	23
17	天津	425.6	-45	长沙	824.6	-24
18	常州	415.9	-6	上海	801.9	**65**
19	东莞	401.7	**285**	福州	789.5	15
20	青岛	379.8	-6	宁波	770.1	-33

数据来源：保利投顾研究院监测整理

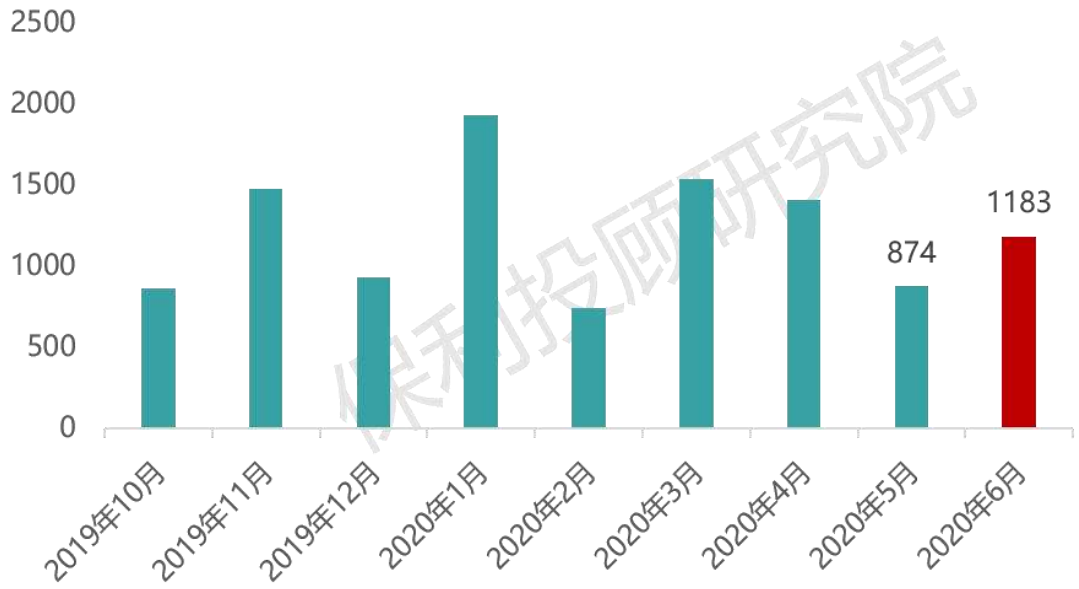
3、地产金融环境

3.1 典型房企融资量价监测

3.1.1 融资总量：6 月融资规模反弹，境外融资持续上升

根据 45 家上市房企公开口径监测，6 月典型房企融资总量 1183 亿元，环比增加 309 亿元。

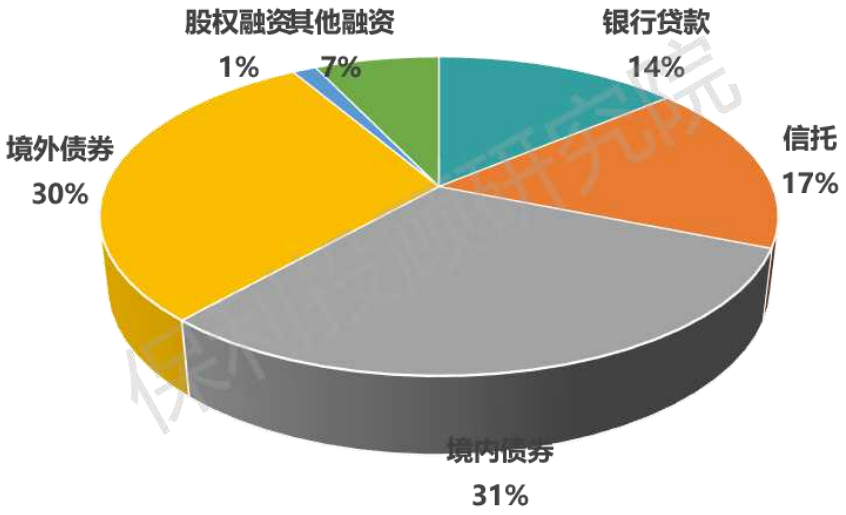
图：典型房企融资总量（亿元）



数据来源：保利投顾研究院监测整理

从房企融资结构看，6 月境内债券占比最高，为 31%，环比下降 8 个百分点；其次是境外债券，占比 30%，环比上升近 11 个百分点，房企持续恢复境外融资；信托规模也有所增长，占比 17%，超越银行贷款排名第三。

图：6 月典型房企融资结构



数据来源：保利投顾研究院监测整理

3.1.2 融资利率：融资成本保持低位

典型房企中，6 月阳光城、万科、中梁、金地等发债融资，利率为 3.3%~11%，全球宏观环境宽松的大背景下，融资利率保持低位。

表：6 月典型房企融资成本

房企	时间	融资方式	融资总量（亿元）	期限	融资利率（%）
中梁控股	2020年2月	优先票据	USD 2.5	3年	8.75%
	2020年6月	优先票据	USD 2.5	5年	8.75%
万科	2020年3月	公司债	15	5年	3.02%
	2020年6月	公司债	8	5年	3.2%
阳光城	2020年1月	中期票据	12	4年	6.95%
	2020年6月	中期票据	6	4年	6.6%

数据来源：保利投顾研究院监测整理

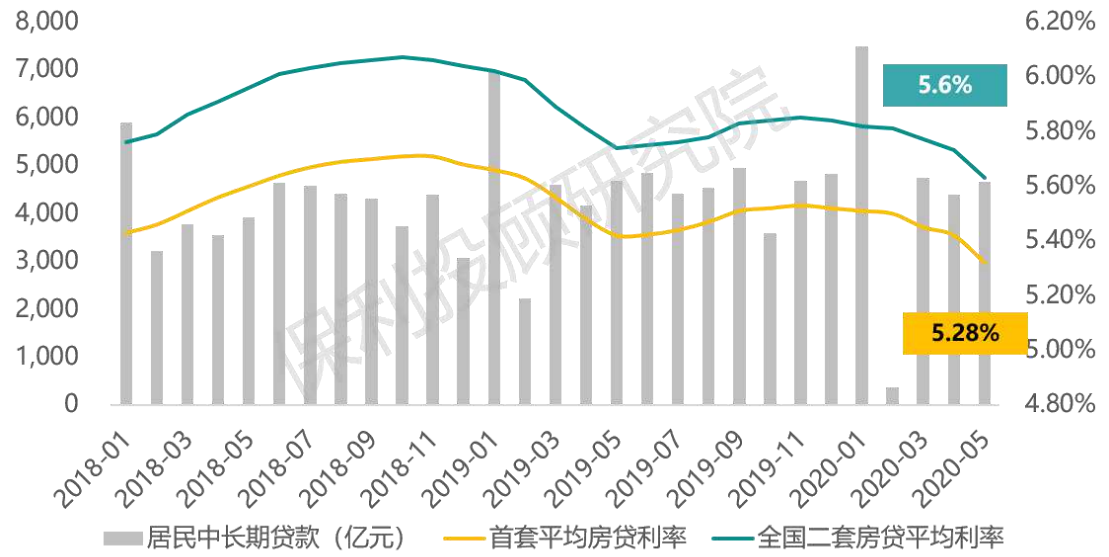
3.2 居民房贷量价监测

3.2.1 全国维度：6 月房贷利率下降 3-4BP

6 月全国首套房贷利率 5.28%，全国二套房贷利率平均利率 5.6%，

环比回落 3-4BP。近期 LPR 利率保持稳定，房贷利率下降速度减缓。

图：新增居民中长期贷款及房贷利率走势

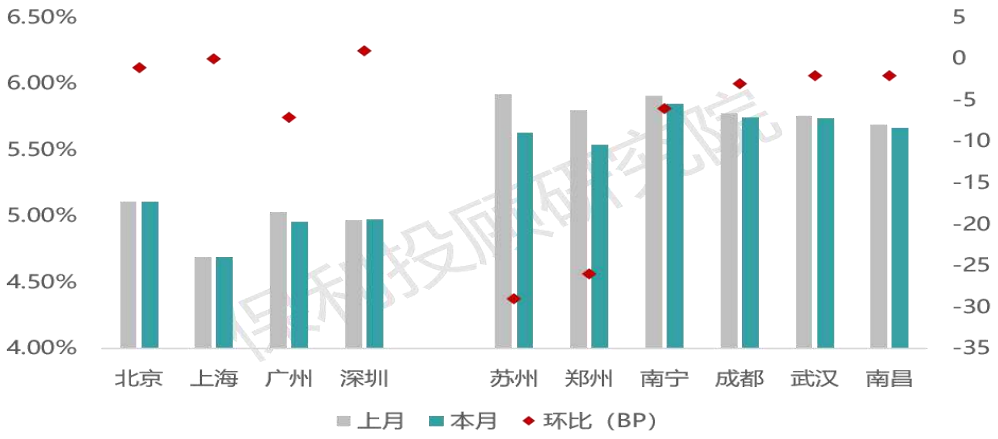


数据来源：国家统计局，融 360，保利投顾研究院监测整理

3.2.2 城市维度：前期部分利率较高的二线城市降幅大

典型城市房贷利率中，一线城市保持稳定，广州利率“破 5”，下降 7BP 至 4.96%。其他城市方面，前期部分利率较高的二线城市降幅大，苏州下降近 30BP，郑州下降 26BP。

图：6 月典型城市首套房贷平均利率及波动



数据来源：融 360，保利投顾研究院监测整理

后市研判

6 月全国商品住宅成交持续保持正常水平，需求端大概率较稳，下半年供应预期放量，市场竞争态势增强，部分城市需警惕库存积压风险。

从上半年市场表现看，行业韧性较强，中央采取中性的政策基调，以稳为主，一方面允许人才、落户边际放松，另一方面市场一旦过热则边际收紧，个别城市土拍和楼市已见调控加码，整体防大起大落。

备注：

1、全国客户看房热度指数：以保利投顾研究院监测的来访数据为基础，以 2017 年 1 月为基点进行指数化处理。

2、市场重点监测 40 城：华东：上海、南京、杭州、苏州、无锡、嘉兴、温州、常州、绍兴、南通、宁波、合肥、湖州；华南：广州、深圳、佛山、东莞、惠州、珠海、中山；华北：北京、济南、青岛、烟台、石家庄；华中：武汉、南昌、岳阳、长沙、赣州、郑州、洛阳；西部：成都、南宁、昆明、兰州、重庆；海西：福州、泉州、漳州；东北：长春、大连。（受城市数据限制，监测 40 城选取月度有小幅调整）

3、土地重点监测 55 城：华东：上海、杭州、宁波、苏州、南京、合肥、嘉兴、绍兴、台州、温州、无锡、常州、南通、湖州、徐州，海西：福州、厦门、泉州、漳州，华北：北京、天津、石家庄、青岛、济南、太原、潍坊、烟台、廊坊，华中：郑州、武汉、长沙、南昌、洛阳、襄阳、赣州，东北：沈阳、大连、长春、哈尔滨，西部：重庆、成都、西安、兰州、昆明、贵阳、南宁，华南：广州、深圳、海口、佛山、东莞、惠州、中山、珠海、三亚。

4、典型房地产企业融资：45 家境内外上市房企：碧桂园、恒大、万科、融创、保利、中海、绿地、新城、华润、龙湖、世茂、金地、阳光城、绿城、旭辉、中南建设、招商蛇口、中国金茂、金科、华夏幸福、富力、龙光、中梁、远洋、雅居乐、建业、融信、滨江、荣盛、泰禾、首开、宝龙、越秀、首创置业、当代置业、花样年、华侨城、中天金融、九龙仓、瑞安房地产、奥园、佳兆业、美的置业、时代中国、华发。融资方式包括境内债券含短融、超短融、中票、企业债、公司债、定向工具。

免责声明：

本报告使用的一切资料及数据基于保利投顾研究院的监测以及来源于对公开数据信息整理，如上述资料及数据侵犯相关权益，请权益人积极与我们联系处理。本报告仅作参考之用，不构成市场交易和投资建议，不构成保利投顾研究院对发布内容担保。保利投顾研究院对本报告保留一切版权，未经许可擅自转载及将本报告容用于商业或者非法用途须承担相应法律后果。

——• 报告完毕 •——

保利投顾研究院

电话：020-89899709
邮箱：research@polyic.cn

咨询服务领域

致力于房地产研究，
系统性剖析市场走势及前沿热点，
前瞻性研判行业发展及企业战略。

