| 所属行业 | 房地产 |
| --- | --- |
| 发布时间 | 2020 年 07 月 16 日 |

# 住宅成交连续两月正增长，土地成交创 2020 年新高

**核心观点：**

2020 年 1-6 月全国商品房销售面积 6.94 亿平米，同比减少 8.4%，全国商品房销售额 6.7 万亿元，同比减少 5.4%。截至 6 月末，与去年同期相比累计销售面积和金额均存在一定的缺口。从不同类型的商品房看，住宅市场已基本从疫情中恢复，但是办公楼方面，累计和单月的同比增速仍然为负，我们认为全年销售业绩要达到 2019 年同期水平,还具有一定压力。

2020 年 1-6 月房地产开发投资额为 6.3 万亿元，同比增加 1.9%，累计开发投资额首次超过去年同期水平。总体上，疫情对房地产开发投资的负面冲击已被完全消化。

2020 年 1-6 月土地购置面积为 7965 万平米，同比减少 0.9%；土地成交价款为 4036 亿元，同比增加 5.9%。截至 6 月底土地市场累计购置面积已基本恢复至 2019 年同期水平，累计成交价款高于 2019 年同期水平。此外，6 月土地市场成交面积与成交价款还创下了 2020 年新高。我们认为 6 月份土地市场成交活跃的主要原因有以下几点：一是房企销售业绩高增；二是外部融资环境持续改善；三是土地供应增长；四是房企需要补仓。

2020 年 1-6 月房地产开发企业到位资金 8.3 万亿元，同比减少 1.9%。6 月房地产开发企业到位资金 2.1 万亿元，与 2019 年同期相比增长 13.2%。就 6 月而言，除了外资同比下跌 7.7%以外，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款等资金同环比齐升，房企到位资金大幅改善。

**相关研究：**

《2020 年 6 月房地产行业月报：住宅市场同环比转正，建议关注三四线城市投资机会（第 24 期）》

《2020 年 6 月中国典型房企销售业绩 TOP200》

《2020 年 5 月房地产行业月报：住宅与土地市场修复八成以上，建议关注库存积累问题（第 23 期）》

《月读数据（第 33 期）：5 月销售面积同比增长 9.7%，累计开发投资已恢复至 2019 年同期水平（2020 年 1-5 月）》

**联系人：**

**报告撰写：** 亿翰智库 于小雨、王玲、李慧慧（h648687853 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、住宅成交连续两月正增长，疫情形成的缺口不断弱化

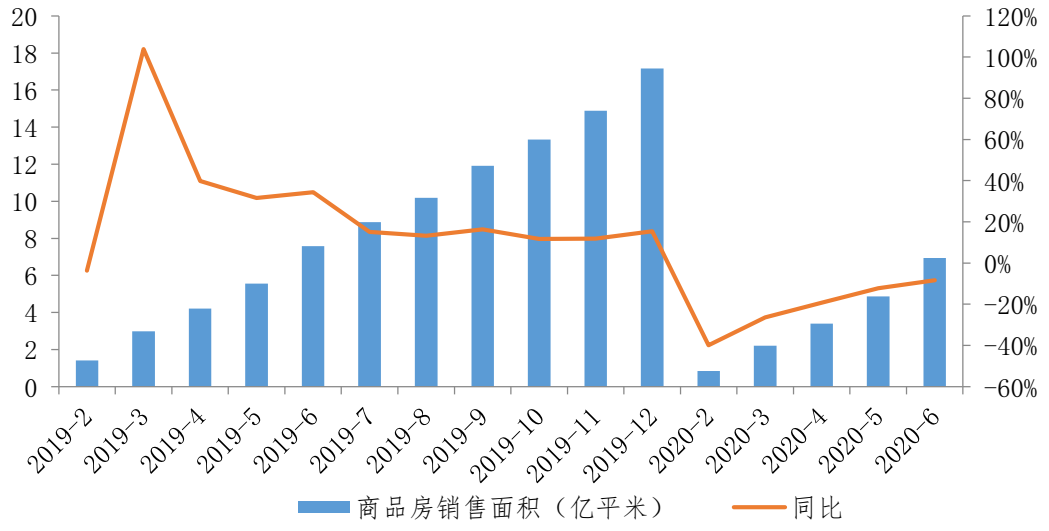
2020 年 1-6 月，全国商品房销售面积 6.94 亿平米，同比减少 8.4%，降幅较 1-5 月收窄 3.9 个百分点。其中，住宅销售面积同比下降 7.6%，办公楼同比下降 26.5%，商业营业用房销售同比下降 20.7%。6 月单月，商品房销售面积为 2.07 亿平方米，同比增加 2.1%。

2020 年 1-6 月，全国商品房销售额 6.7 万亿元，同比减少 5.4%，降幅较 1-5 月收窄 5.2 个百分点。6 月单月商品房销售额 2.1 万亿元，同比增长 9.0%。其中，住宅销售额单月同比增长 12.6%；办公楼成交仍然低迷，同比下跌 7%；商业营业用房销售额环比上行，但由于 2019 年同期基数过大，导致同比增速下跌 22.7%。

从 2020 年上半年全国商品房的销售数据看，容易发现新冠疫情对商品房市场的冲击主要集中在 1-4 月，其中 2 月份新冠疫情全面爆发之际，对我国的商品房市场产生的负面冲击最大，随后冲击逐渐减弱。5 月以后，购房需求开始集中释放，单月成交面积和金额同比实现正增长，商品房市场亦不断消化前期的负面影响。但是截至 6 月末，与去年同期相比累计销售面积和金额均存在一定的缺口。

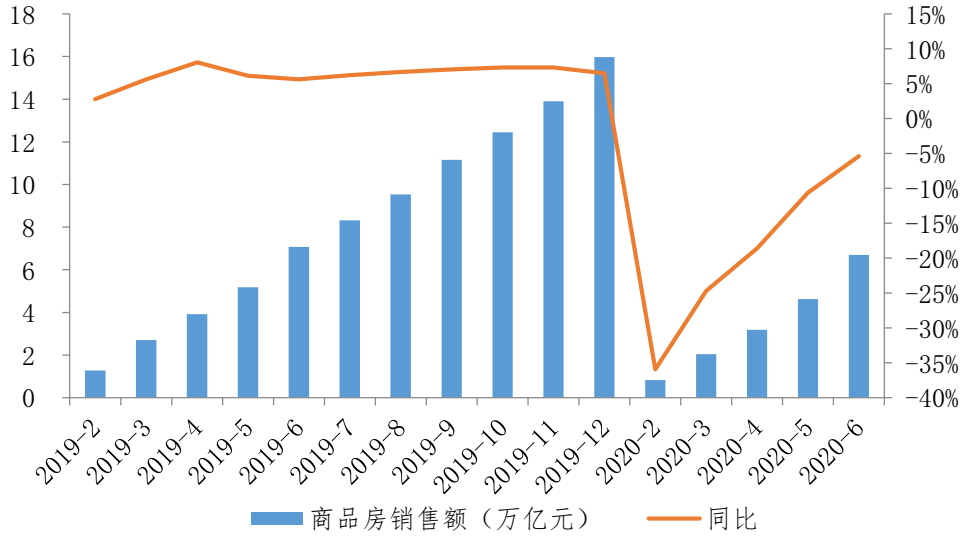
新冠疫情对不同类型的商品房市场影响不一，后期恢复程度也存在差异。截至 2020 年 6 月末，住宅市场已基本恢复，但是办公楼方面，不论是累计还是单月，不论是销售金额还是销售面积，同比增速仍然为负，我们认为全年销售业绩要达到 2019 年同期水平，还具有一定压力。

图表：2019.02-2020.06 全国商品房累计销售面积及增速



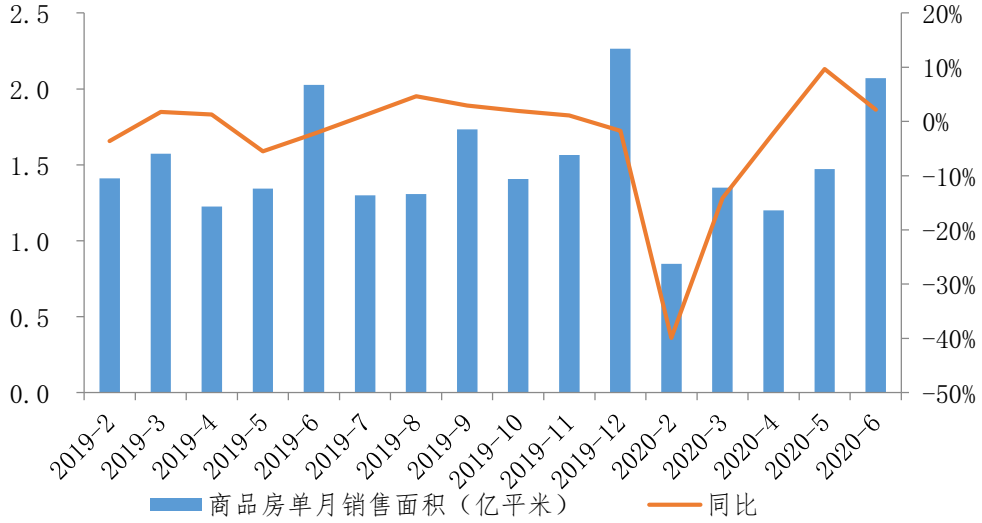

资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.06 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：2019.02-2020.06 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、 土地成交创 2020 年新高，疫情对施工端的影响开始在竣工方面显现

### 2.1 开发投资额已超 2019 年同期水平，施工端全面修复仍需时间

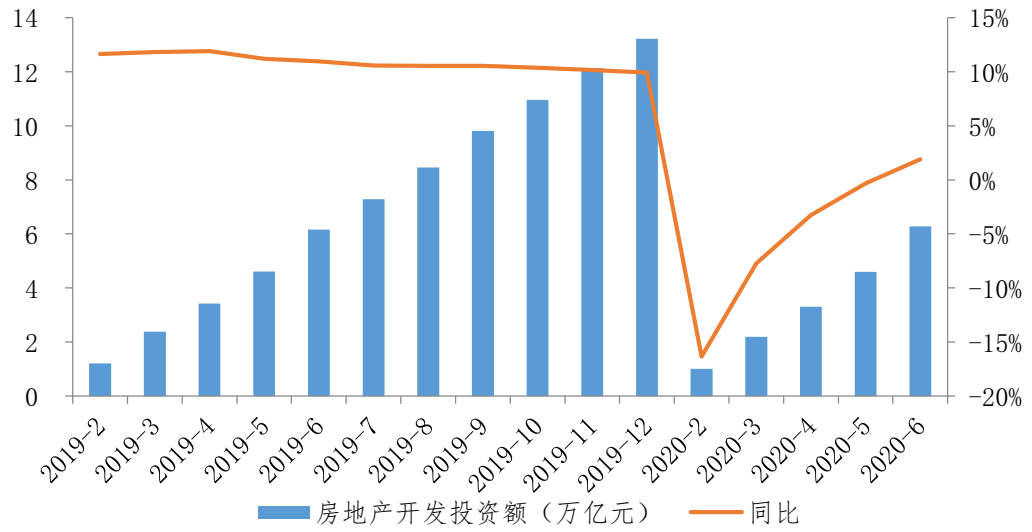
2020 年 1-6 月，房地产开发投资额为 6.3 万亿元，同比增加 1.9%，累计开发投资额首次超过去年同期水平。6 月单月房地产开发投资额 1.7 万亿元，同比增加 8.5%，环比高增 31.5%。自 4 月防疫工作取得一定效果后，单月开发投资额就持续高速增长，使得 1-6 月累

计开发投资额已超过 2019 年同期水平。总体上，疫情对房地产开发投资的负面冲击已被完全消化。

然而，施工端的恢复程度不一。新开工方面，1-6 月新开工面积为 9.75 亿平米，同比减少 7.6%，降幅较 1-5 月收窄 5.2 个百分点；6 月单月新开工面积 2.8 亿平方米，同比增长 8.9%。施工方面，1-6 月施工面积为 79.27 亿平米，同比增加 2.6%，增速较 1-5 月提升了 0.3 个百分点。竣工方面，1-6 月累计竣工面积 2.9 亿平米，同比减少 10.5%，降幅比 1-5 月收窄 0.8 个百分点。5 月单月竣工面积 0.53 亿平方米，同比减少 6.6%。

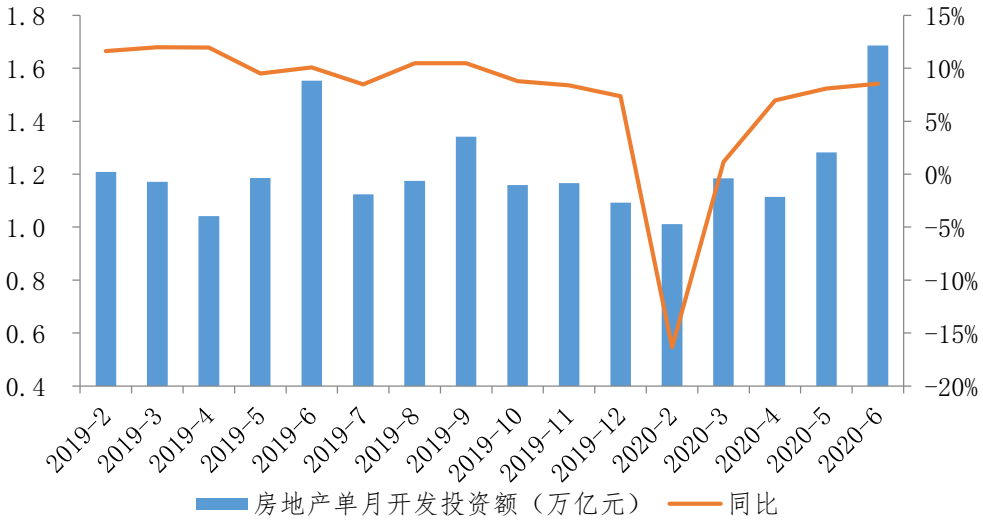
我们认为随着防疫工作进入常态化，施工端工作已在加速推进，例如施工面积已连续两个月同比上行，新开工面积也在 6 月实现同比正增长。由于从开工到竣工需要一定的时间，因此前期因疫情原因而推迟的施工进度，将在竣工面积中体现。所以 6 月房企虽然加大了抢收力度，但是抢收效果不够明显，单月竣工面积与 2019 年同期相比，下跌 6.6%。

图表：2019.02-2020.06 房地产累计开发投资额及增速



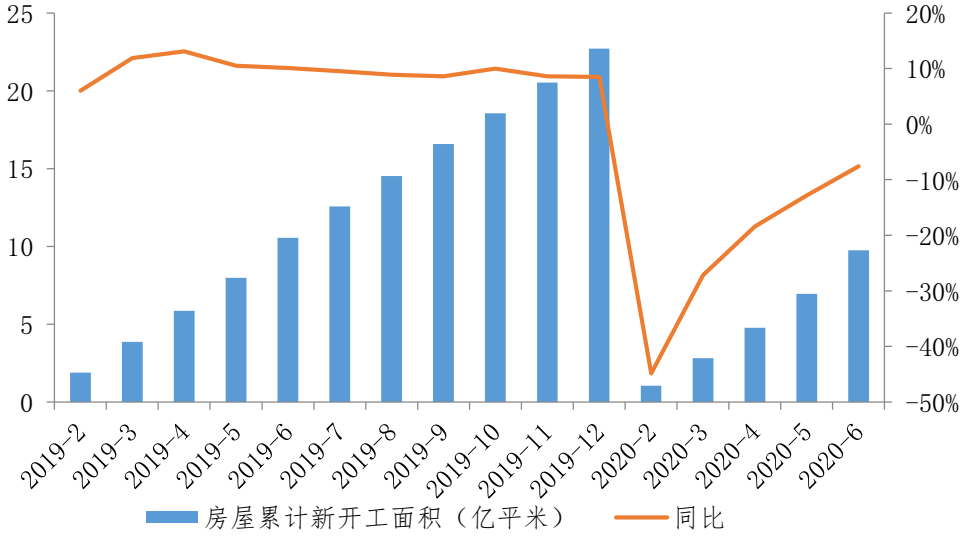

资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.06 房地产单月开发投资额及增速



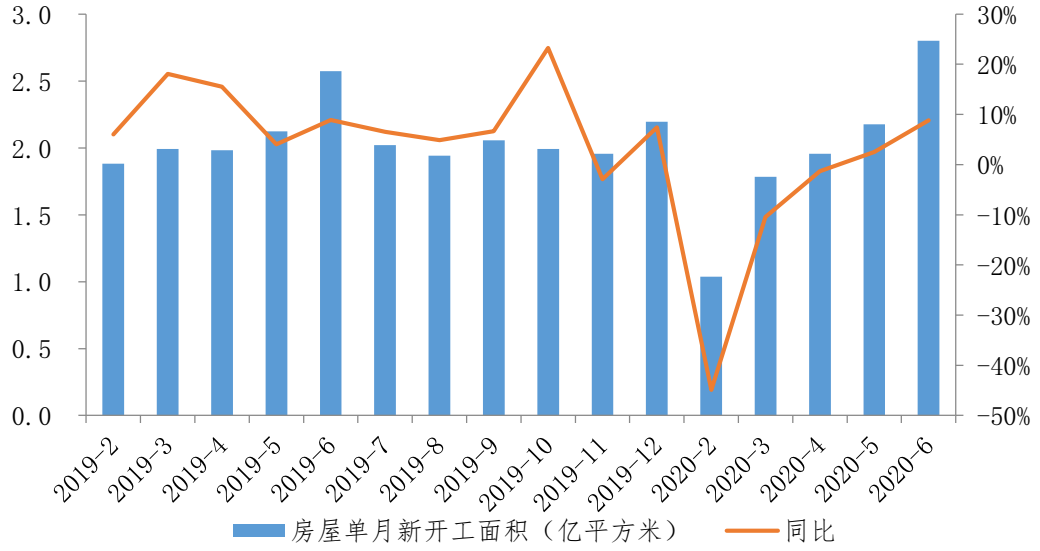

资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.06 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：2019.02-2020.06 单月房屋新开工面积及增速



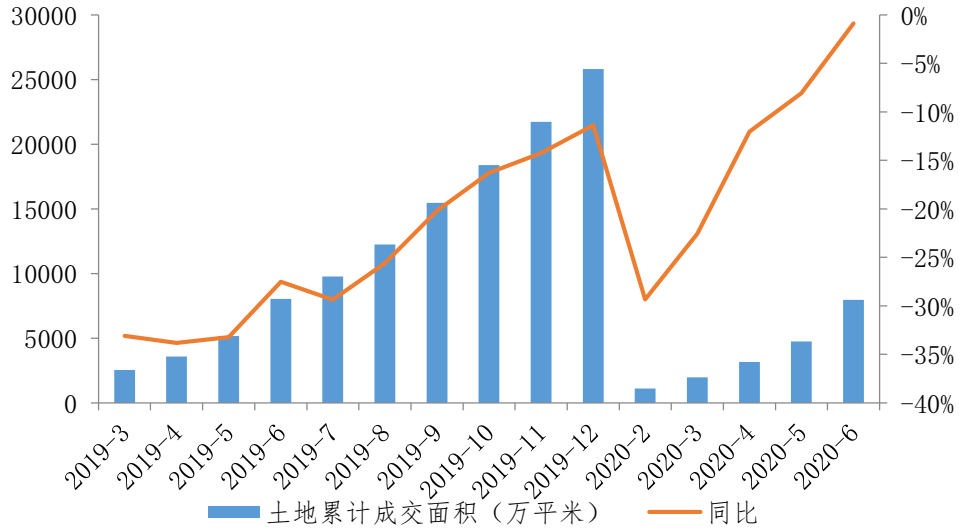

资料来源：亿翰智库、国家统计局

## 2.2 6 月土地购置面积与成交价款创 2020 年新高

2020 年 1-6 月，土地购置面积为 7965 万平米，同比减少 0.9%，降幅较 1-5 月收窄 7.2 个百分点。6 月单月土地购置面积为 3213 万平米，同比增加 12.1%，环比增加 101%。2020 年 1-6 月土地成交价款为 4036 亿元，同比增加 5.9%。6 月单月土地成交价款 1607 亿元，同比增加 4.2%，环比增长 120%。总体上，截至 6 月底土地市场累计购置面积已基本恢复至 2019 年同期水平，累计成交价款高于 2019 年同期水平。

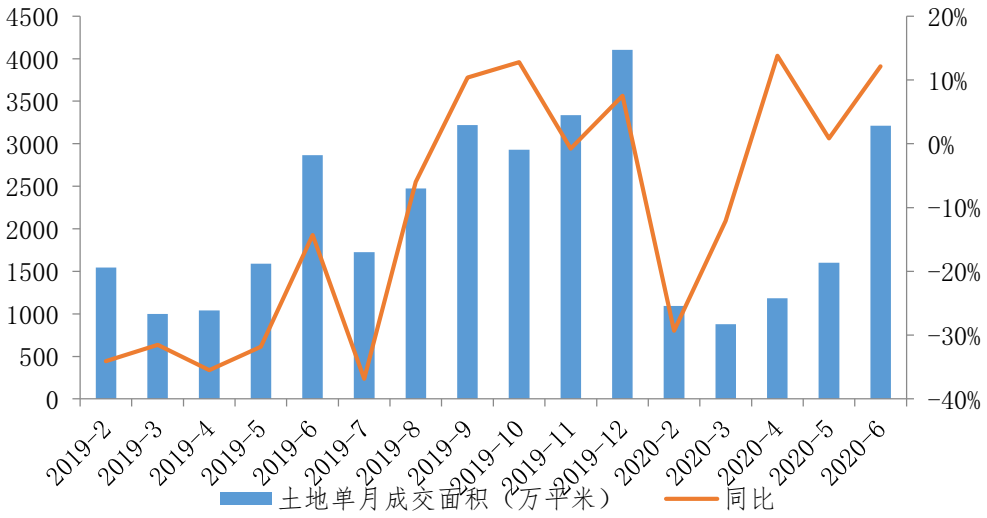
此外，6 月土地市场成交面积与成交价款还创下了 2020 年新高。我们认为 6 月份土地市场成交活跃的主要原因有以下几点：一是房企为了在 6 月抢收上半年业绩，增加了推盘数量，加大了营销力度，使得销售业绩大幅增长，资金回笼加快，从而可用于投资拿地的自有资金增加；二是外部融资环境持续改善，在宽松的信贷环境下，房企融资成本和融资难度小幅改善，企业可获得的外部资金增加；三是土地供应增长，根据亿翰智库监测的数据，6 月各能级城市纷纷加大了土地供应，使得土地供应量达到了 2020 年的峰值，土地供应的增长使得土地市场上可供选择标的增加，成交概率加大；四是 2019 年融资环境偏严，房企拿地谨慎，2020 年房企为了满足自身发展需求，需要补仓。

图表：2019.02-2020.06 累计土地成交面积及增速



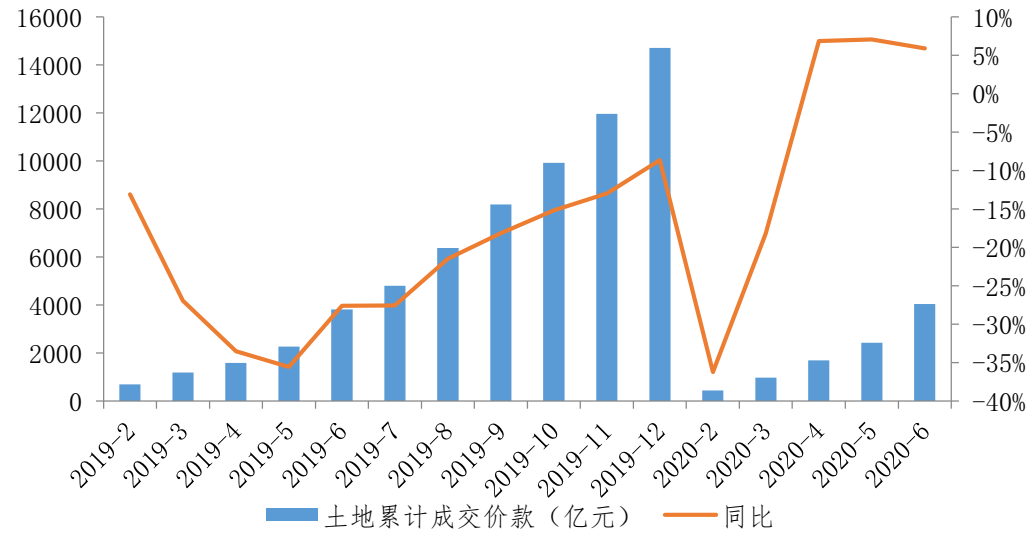

资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.06 单月土地成交面积及增速



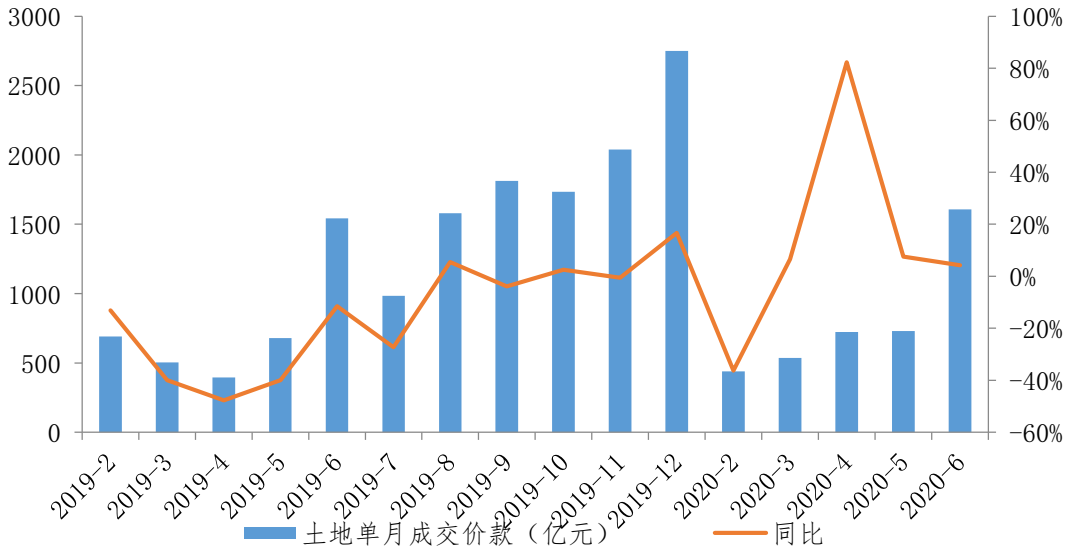

资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2020.06 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：2019.02-2020.06 单月土地成交价款及增速

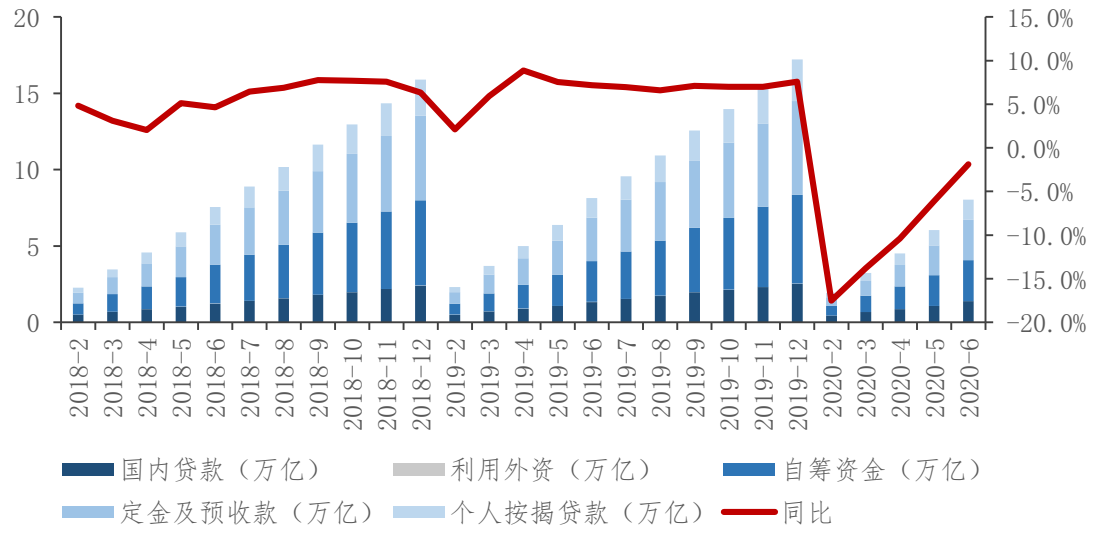



资料来源：亿翰智库、国家统计局

## 三、6 月到位资金同比增长 13.2%，房企到位资金大幅改善

1-6 月，房地产开发企业到位资金 8.3 万亿元，同比减少 1.9%，降幅较 1-5 月收窄 4.2 个百分点。6 月房地产开发企业到位资金 2.1 万亿元，与 2019 年同期相比增长 13.2%。

图表：2019.02-2020.06 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 1-6 月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 13792 亿元，同比减少 3.5%；
- 利用外资 46 亿元，同比增加 8%；
- 自筹资金 26943 亿元，同比增加 0.8%；
- 定金及预收款 26474 亿元，同比减少 7%；
- 个人按揭贷款 13202 亿元，同比增加 3.1%。

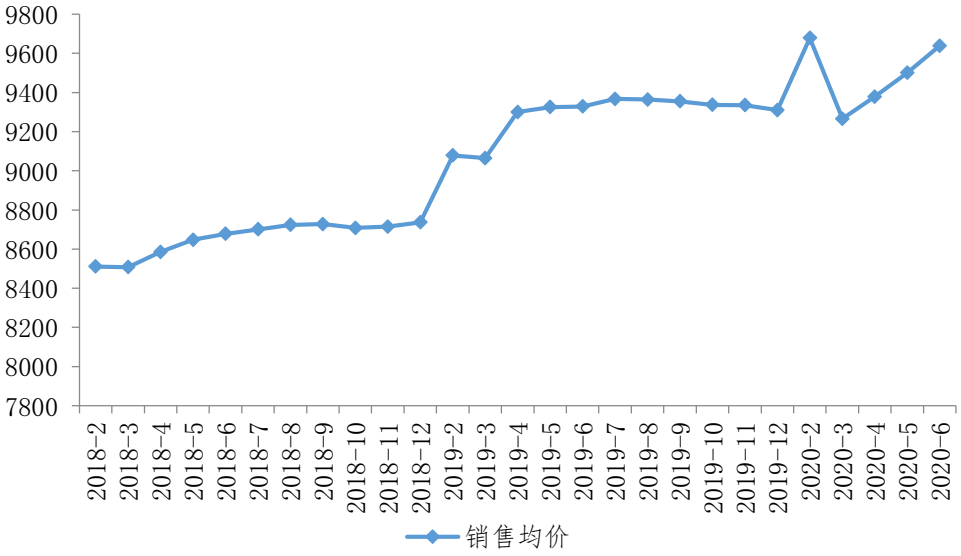
**就 6 月而言，除了外资同比下跌 7.7%以外，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款等资金同环比齐升，房企到位资金大幅改善。**自筹资金是房企用于开发建设的主要资金来源，6 月全国新增自筹资金 6837 亿元，同比增长 5.9%，环比增长 31%；定金及预收款在到位资金中的占比与自筹资金基本一致，6 月全国新增定金及预收款 6995 亿元，同比增长 15.2%，环比增长 27%；此外，6 月国内贷款同比增长 20.3%，增长额为 3089 亿元，其环比增速为 57%；最后，6 月新增个人按揭贷款 3048 亿元，同比增长 19.3%，环比增长 19%。

我们认为 2020 年上半年货币政策较为宽松，信贷环境较 2019 年有大幅改善，因此房地产开发企业的融资难度有所下降，这使得企业累计自筹资金已达到 2019 年同期水平。同样，在宽松的信贷环境下，单月国内贷款环比大幅增长。此外，6 月房企加大推盘数量和营销力度，使得 6 月新增定金及预收款同环比齐增，但是就上半年而言，销售端尚未恢复至 2019 年同期水平，定金及预收款同样与 2019 年同期水平存在一定差距。最后在长期贷款利率下行，房企打折力度加大，新冠激发改善性需求等多方面因素的作用下，6 月单月以及 2020 年上半年个人按揭贷款都实现了增长。

## 四、各能级城市新建和二手商品住宅销售价格微涨

2020 年 1-6 月全国商品房销售均价为 9638 元每平米，同比上涨 3.32%。6 月销售均价为 9964 元每平米，同比上升 6.7%，环比上涨 1.88%。

图表：2018.02-2020.06 全国商品房累计销售均价




资料来源：亿翰智库、国家统计局

6 月 70 城商品住宅销售价格数据显示，新建商品住宅销售价格方面，一线城市销售价格环比上涨 0.6%，涨幅较上月回落 0.1 个百分点，同比上涨 3.3%，涨幅扩大 0.4 个百分点；二线城市销售价格环比上涨 0.9%，涨幅扩大 0.3 个百分点，同比上涨 5.3%，涨幅较上月回落 0.1 个百分点；三线城市销售价格环比上涨 0.8%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点，同比上涨 4.6%，较上月回落 0.2 个百分点。

二手住宅销售价格方面，一线城市环比上涨 1.0%，涨幅回落 0.1 个百分点，同比上升 5.2%，涨幅扩大 1.1 个百分点；二线城市销售价格环比上涨 0.5%，涨幅扩大 0.1 个百分点，同比上涨 2.0%，涨幅与上月一致；三线城市销售价格环比上涨 0.5%，涨幅扩大 0.2 个百分点，同比上涨 2.0%，涨幅回落 0.1 个百分点。

从全国商品房 6 月的销售均价数据容易看出，商品房销售价格呈上升趋势，但是不同能级城市之间存在不同的特征。其中，一线城市的调控政策偏严，新建商品房的销售均价的上升幅度也较小，二三线城市调控相对宽松，在市场需求旺盛的情况下，价格容易随之上升。

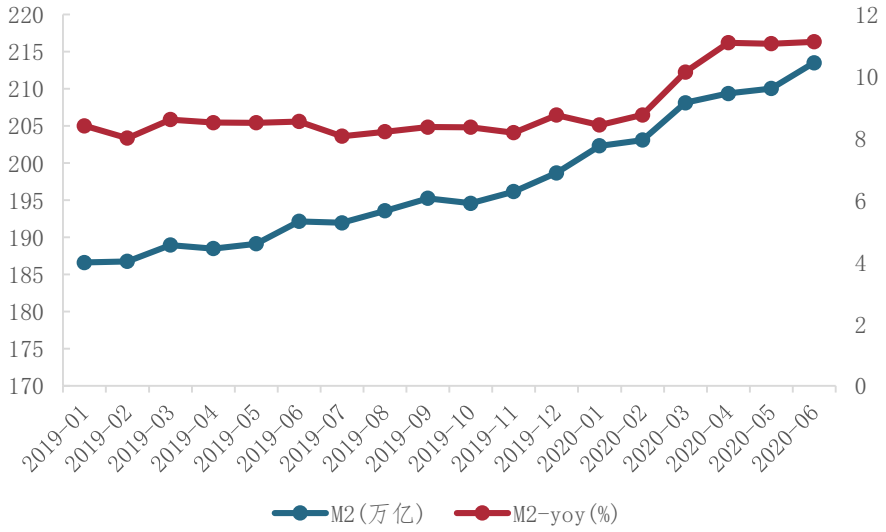
另外，不同能级城市的新建商品住宅销售价格与二手住宅价格的涨幅也存在差异。其中一线城市新房受限价等政策影响，价格涨幅较弱；二手房无限价等因素影响，销售价格主要由供给和需求决定，在市场需求增加的情况下，价格上升的幅度更大。近日深圳新房限购政

策加码，预计二手房市场将产生一定波动。同样，在二三线城市中，行政性调控政策偏弱，并且新房供应充足，因此，新房市场的涨幅高于二手房市场。

## 五、广义货币维持 11.1%的同比增速，狭义货币增长 6.5%

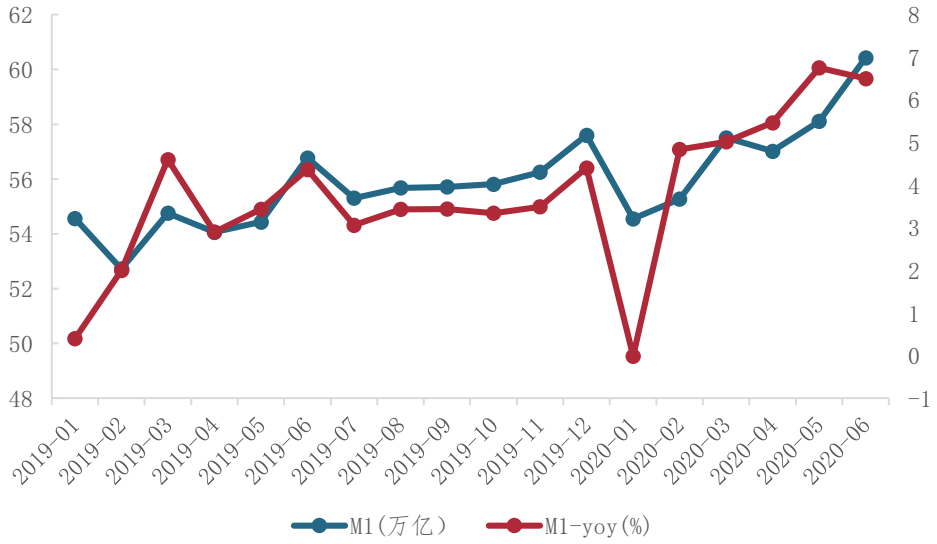
6 月末，广义货币(M2)余额 213.49 万亿元,同比增长 11.1%，增速与上月末持平，比上年同期高 2.6 个百分点；狭义货币(M1)余额 60.43 万亿元，同比增长 6.5%，增速比上月末低 0.3 个百分点，比上年同期高 2.1 个百分点；流通中货币(M0)余额 7.95 万亿元,同比增长 9.5%。上半年净投放现金 2270 亿元。

图表：2019.01-2020.06 广义货币（M2）余额及同比增速



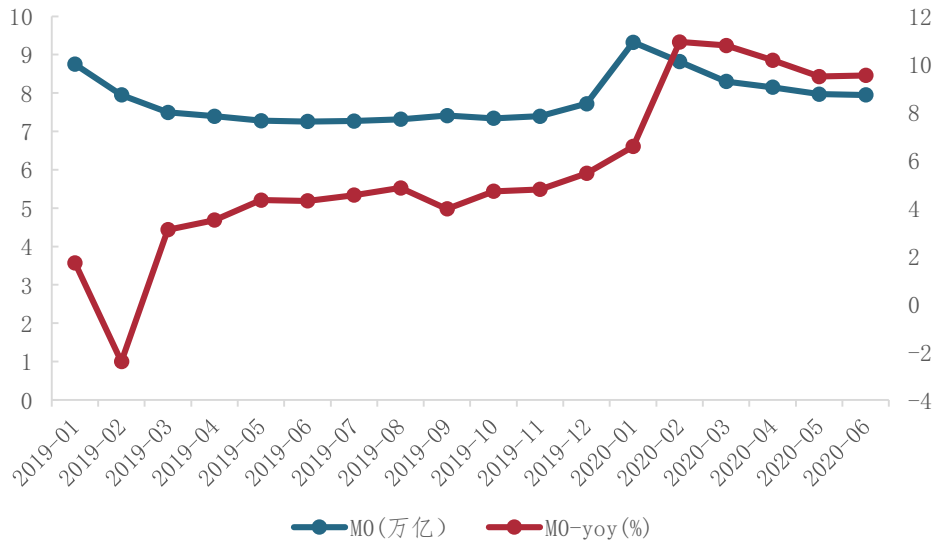

资料来源：亿翰智库、中国人民银行

图表：2019.01-2020.06 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：2019.01-2020.06 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】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写，公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径，但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入，对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分，请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分，如未经亿翰智库授权，传播时私自修改其报告数据及内容，所引起的一切后果或法律责任由传播者承担，亿翰智库对此等行为不承担任何责任，亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

## 【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构，隶属亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型以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。

亿翰智库二维码