

中央打出政策“组合拳”，企业投销达到年内新高

——10月房地产行业月报（第76期）

相关研究：

《2024年1-10月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告》

《豪宅为什么卖得这么好？》

《稳楼市大招：弃量保价》

《清晰的困境：不赚钱，卖不动，买不起 | 求生之二》

《一场万众期待的“救市”大会》

《房企的现金流还在恶化 | 求生之一》

《2024年1-9月中国典型房企交付业绩研究报告（第8期）》

《房地产“止跌回稳”有望？财政部明确三条措施》

投资要点：

□ 行业政策：中央打出政策“组合拳”，房贷利率普遍降至“2”字头

国庆假期之后，中央各部门继续推出重磅政策，五部门联合打出一套“四个取消、四个降低、两个增加”的政策“组合拳”。各地方政府积极响应中央“统一房贷利率”“止跌回稳”“‘白名单’扩围增效”等政策号召，发布了相关政策。这些政策的目标都很明确，全部指向了支持推动房地产市场止跌回稳，提振市场信心。

□ 住宅市场：“银十”变“金十”，上海去化周期降至半年来新低

从我们监测的40城数据来看，10月全国商品住宅销售面积为1505.5万平方米，达到2024年新高，同比由负转正上升4.5%，环比上升37.3%。

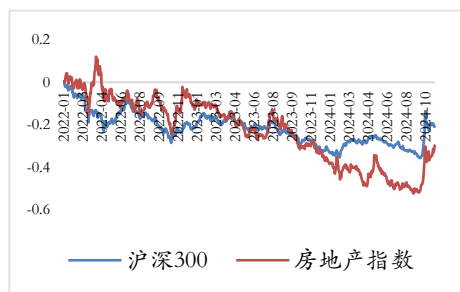
总的来看，10月市场有超预期表现，“银十”变“金十”，根据住建部数据，无论是新房还是二手房，成交及网签数据均实现了“止跌”，不仅环比高涨，单月同比也由负转正。核心城市表现更明显，特别是北上广深等，并向其他城市蔓延，这主要归功于政策端的综合作用，居民预期有所改善，带动住房消费需求的释放，但我们仍要警惕类似517政策后的脉冲式行情，毕竟现在内需不足、政策持续性及落地的两大堵点仍然存在。以价换量特征依旧显著，价格并没有明显起色，市场底部拐点仍未到来。

□ 土地市场：核心城市年末供地或增加，土拍热度分化预计延续

2024年10月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积11116.2万平方米，环比上升15.9%，推出土地宗数2113宗，环比上升53.0%。

成交方面，2024年10月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积11116.2万平方米，环比上升15.9%。归结起来，宽松的政策环境，有助于改善房企预期，但是当下房企信心修复有限，预算紧缺的情况下，投资也更倾向于向高处投放资源，

2022年1月-2024年10月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

联系方式:

联系人:

报告撰写: 亿翰智库于小雨、王玲、陈思扬

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



以确保投资的安全性,反馈在土地市场上,最直观的表现就是特点城市核心地块更受追捧,房企争抢的热情维高,也自然诞生高溢价地块。而我们预计,即使10月市场出现“止跌”,甚至成交量创新高,但很难整体上改善企业预期,冷热分化的土拍仍将大概率维持,点状的高溢价地块也带不起整体的土拍市场“回稳”。

企业表现: 单月投资力度达本年最高,销售“止跌”

10月投销融齐涨,投销达到年内新高。投资方面,企业拿地力度继续回升, TOP100房企单月拿地240宗,权益拿地总金额1516.9亿元,环比上升11.1%,达到2024年前10个月最高;销售方面,2024年10月TOP200房企销售额为4807.96亿元,环比上升62.9%,同比下降0.3%。绝对值水平来看,略高于2023年下半年平均值,达到了2024年以来新高;融资方面,房企在境内市场成功发行信用债30笔,总融资规模为235.5亿元,环比由降转增,净融资规模为29.9亿元,由负转正。10月无海外债发行。

目录

1 引言.....	1
2 行业政策：中央打出政策“组合拳”，房贷利率普遍降至“2”字头	1
3 住宅市场：“银十”变“金十”，上海去化周期降至半年来新低.....	6
4 土地市场：核心城市年末供地或增加，土拍热度分化预计延续	8
5 企业经营：单月投资力度达本年最高，销售“止跌”	11

图表目录

图表 1: 10 月中央层面相关政策..... 2

图表 2: 10 月房贷利率相关政策..... 5

图表 3: 各能级城市 10 月商品住宅成交面积情况（万平米） 7

图表 4: 典型城市近半年去化周期情况（月） 8

图表 5: 2024 年 10 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况（万平米） 10

图表 6: 2024 年 10 月各能级城市土地成交平均溢价率..... 10

图表 7: 2021 年 1 月至 2024 年 10 月全国房企拿地总金额和平均溢价率..... 12

图表 8: 2021 年 12 月至 2024 年 10 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质..... 12

图表 9: 2024 年 1-10 月销售额 TOP10 房企销售情况..... 13

图表 10: 2024 年 1-10 月样本房企销售业绩及增速（亿元） 14

图表 11: 2020 年 1 月-2024 年 10 月 TOP200 房企销售总额及同比..... 14

图表 12: 2021 年 1 月-2024 年 10 月房企信用债融资情况（亿元） 15

图表 13: 2022 年 1 月-2024 年 10 月不同性质房企信用债融资情况（亿元） 15

图表 14: 2021 年 1 月-2024 年 10 月房企海外债融资情况..... 16

1 引言

国庆假期之后，中央各部门继续推出重磅政策，这些政策的目标都很明确，全部指向了支持推动房地产市场止跌回稳，提振市场信心。各地方政府积极响应中央“统一房贷利率”“止跌回稳”“‘白名单’扩围增效”等政策号召，发布了相关政策，年内随着各项政策不断落地、落实，房地产市场的改善或也值得期待。市场层面，10月市场有超预期表现，“银十”变“金十”，全国商品住宅销售面积达到2024年新高。其中核心城市表现更为明显，但我们仍要警惕类似517政策后的脉冲式行情，毕竟现在内需不足、政策持续性及落地的两大堵点仍然存在；土地供给规模环比上行，成交仍呈点状热度。我们预计，即使10月市场出现“止跌”，甚至成交量创新高，但很难整体上改善企业预期，冷热分化的土拍仍将大概率维持，点状的高溢价地块也带不起整体的土拍市场“回稳”；企业层面，10月投融资齐涨，投资、销售达到年内新高，境内债发行环比转增，无海外债发行。

2 行业政策：中央打出政策“组合拳”，房贷利率普遍降至“2”字头

国庆假期之后，中央各部门继续推出重磅政策，这些政策的目标都很明确，全部指向了支持推动房地产市场止跌回稳，提振市场信心。各地方政府积极响应中央“统一房贷利率”“止跌回稳”“‘白名单’扩围增效”等政策号召，发布了相关政策。

（1）行业政策方面：中央打出政策“组合拳”，地方积极跟进政策松绑

中央政策的目标都很明确，全部都指向了支持推动房地产市场止跌回稳，提振市场信心。

10月8日，发改委介绍“系统落实一揽子增量政策扎实推动经济向上结构向优、发展态势持续向好”有关情况，并针对房地产提出了一揽子政策。

10月12日，财政部指出将“叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳”“将坚持严控增量、优化存量、提高质量，积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施”，并从三方面明确了方向：一是允许专项债用于土地储备。二是支持收购存量房，加大保障性住房供给。三是及时优化完善相关税收政策。

10月17日，国新办召开新闻发布会。住房城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局五部门有关负责人齐亮相，推出增量举措，落实存量政策，打出一套“组合拳”，推动房地产市场止跌回稳。

“组合拳”打法概括起来，就是“四个取消、四个降低、两个增加”。

四个取消，就是充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

四个降低，就是住房公积金贷款利率降低 0.25 个百分点；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到 15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。

两个增加，一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”，“应进尽进、应贷尽贷、能早尽早”，满足项目合理融资需求。

除了以上政策外，本次会上也涉及多项改善房地产市场供求关系的举措，收购存量房及盘活闲置存量土地是重要发力点。

地方层面，地方政府积极响应中央“统一房贷利率”“止跌回稳”“‘白名单’扩围增效”等政策号召，发布了相关政策。

10 月 16 日天津全面取消限购。10 月 6 日起海南的东方、澄迈、文昌、乐东、定安也相继全面取消住房限购、限售。目前仍执行住房限购的城市仅剩北京、上海、深圳及海南省海口、三亚等部分市县。

宁波、杭州、青岛、威海、济南等地区提高公积金贷款最高额度；陕西省、威海、济南、中山、杭州、南宁、沈阳等地区统一住房贷款首付比例不低于 15%；黑龙江省、山东省等地区加大“白名单”项目推送及贷款投放力度。

2024 年还有最后两个月，总的来看，“止跌回稳”的政策大方向已经比较明确了，确保政策落地是接下来的关键工作。若能够在政策快速“落地见效”上下功夫，相信年内随着各项政策不断落地、落实，房地产市场的改善或也值得期待。

图表 1：10 月中央层面相关政策

时间	城市/部门	政策内容
10.8	发改委	针对楼市持续偏弱，采取综合性政策措施，促进房地产市场止跌回稳。采取系统性综合措施，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，加快构建房地产发展新模式。降低存量房贷利率政策已经出台，

时间	城市/部门	政策内容
		有些城市全面取消限购，有些城市进一步缩小限购区域、放宽限购条件，其他政策也在积极谋划、积极推进。
10.9	住建部、金融监管局	强调，当前正处于打好保交房攻坚战的关键阶段，要牢牢把握房地产工作的人民性、政治性，充分发挥协调机制的重要作用。要加大“白名单”项目把关、推送、问题项目修复以及贷款投放力度，切实满足房地产项目合理融资需求。各级专班、金融机构要增强工作的责任感、紧迫感，进一步推动协调机制“扩围增效”，扩大“白名单”覆盖范围，确保合规房地产项目“应进尽进”。要建立完善工作机制，健全全口径监测制度，及时将获批的“白名单”项目纳入台账和系统管理。金融机构要建立完善绿色通道，及时按项目进度发放贷款，满足项目合理融资需求。
10.12	财政部	一是允许专项债用于土地储备，主要是考虑到当前闲置未开发土地较多，支持地方政府运用专项债回收符合条件的闲置存量土地，利于减少闲置土地，增强土地供给调控能力。 二是支持收购存量房，加大保障性住房供给，考虑到当前已建待售住房较多，将采取用好专项债收购存量商品房，并继续用好保障型安居工程补助资金，支持方向进一步优化调整，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房方式收购。 三是及时优化完善相关税收政策，正在抓紧研究明确和取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税政策。
10.17	住建部、财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局	住房城乡建设部部长倪虹表示，住房城乡建设部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门，指导各地迅速行动，抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳。 “组合拳”打法概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。 四个取消，就是充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。 四个降低，就是降低住房公积金贷款利率，大家都知道，降了 0.25 个百分点；降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到 15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。通过落实这些已出台的政策，降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。 两个增加，一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。
10.9	杭州	落实国家住房信贷政策。引导商业银行稳妥有序降低存量房贷利率。对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%。 优化住房公积金贷款政策。职工家庭购买住房申请住房公积金贷款，最高额度提高到 130 万元，保底额度提高到 20 万元；购买经认定为绿色低碳建筑的新建商品住房或“以旧换新”的，贷款额度可上浮 20%；统一首套房和二套房贷款首付款比例不低于 20%；使用 1 次住房公积金贷款已结清的，可按首套房认定。 取消新出让用地限价措施。自《通知》发布之日起，新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求，已出让用地按原有合同约定执行。

时间	城市/部门	政策内容
		因地制宜加大购房支持力度。支持鼓励各区、县（市）因地制宜加快出台购房补贴、房票安置等措施，进一步推动商品住房“以旧换新”，加大购房支持力度，满足刚性和改善性住房需求。
10.16	天津	天津市政府宣布取消住房限制性措施，落实国家金融支持政策，加快构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
10.17	河北	河北省住房城乡建设厅联合省财政厅等五部门印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，通过落实信贷支持政策、开展住房“以旧换新”、优化住房保障方式、扩大“白名单”覆盖范围、建设“好房子”等18条措施，进一步促进房地产市场平稳健康发展。
10.17	西安	西安市发布关于优化房地产相关政策的通知。对于已购买、新购买的商品住房交易不再实施“限售”政策，调整为取得《不动产权证书》即可上市交易。 此外，新建商品住房不再实施价格指导，由房地产开发企业依照市场实际合理确定。企业可根据项目供需情况自主选择是否需要公证摇号。同时，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。取消普通住宅和非普通住宅标准。 在提高商品房建设质量方面，西安提出优化商品住房项目阳台计容比例、以户配比车位等规则，增加住房得房率，建设群众满意的好房子。
10.25	烟台	山东省烟台市住房和城乡建设局发布《关于印发促进烟台市房地产市场“止跌回稳”政策措施的通知》。 提出，加快现房销售试点步伐。探索以高品质热门房地产产品为试点，培育所见即所得现房销售环境；逐步提高新建项目商品房预售工程进度要求，全面推动房地产开发项目向现售过渡和转变。
10.28	沈阳	10月28日，沈阳召开促进房地产市场平稳健康发展优化住房公积金使用若干政策举措新闻发布会，会上表示，自2024年11月1日起，将执行5项住房公积金个人住房贷款政策措施，以促进房地产市场平稳健康发展。 此次调整包括降低最低首付款比例至15%，延长二手房公积金贷款期限，提高多子女家庭住房公积金贷款限额倍数，调整职工偿还贷款最高年龄，以及支持符合条件的婚后家庭再次使用住房公积金贷款。

资料来源：亿翰智库

（2）房贷利率方面：LPR刷新史低，房贷利率普遍降至“2”字头

10月21日央行发布公告，LPR迎来了年内第三次下调，1年期和5年期以上LPR较上一期双双下降25个基点，1年期和5年期以上LPR分别降至3.1%和3.6%，房贷利率降至历史最宽松水平。

10月22日，深圳随即宣布首套房贷利率随之降至3.15%。LPR经过本次下调之后，按照25个基点的降幅来计算，北京和上海的首套房贷利率也都将降到3.15%。在此次LPR下调之前，首套房贷利率在3%-3.25%之间的城市，包括天津、杭州、武汉、长沙、福州、厦门等。在本次LPR完成下调之后，除了京、沪、深之外，天津首套房贷利率降至3%的分界线，全国其他城市的房贷利率都将进入“2”字头行列。

10月25日，随着LPR的下调，存量房贷也迎来正式“降息”，多家大型银行下调存量房贷利率。10月31日，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大商业银行发布公告，自11月1日起，陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。这也意味着中国人民银行一个月前发布的完善商业性个人住房贷款利率定价机制要求，即将正式落地。

一方面，对于以浮动利率，也就是贷款市场报价利率（LPR）加减点报价的存量个人房贷，当它的利率加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点时，借款人可以向银行申请调整房贷利率LPR加点值，调整后的加点为全国新发放个人房贷利率平均加点值加30个基点。

另一方面，大多数银行提供的重定价周期共三个选项：三个月、半年、一年。这意味着房贷利率重新定价将不必再等1年。多家银行还表示，将不晚于2024年11月15日，开始受理重定价周期变更申请。需要注意的是，大多数银行规定，存量房贷借款人在整个贷款存续期内，重定价周期只能调整一次，不能多次调整。

简单来讲，在LPR下行周期内，重定价周期越短，借款人可越早享受降息红利。相对的，如果未来经济形势好转，政策利率和LPR进入上行通道，在利率上行周期内，重定价周期越短，借款人也会以更快速度适用较高的利率，更早承受加息负担。**由于重定价周期只能调整一次，借款人要综合考虑自身情况审慎决策，用好这一次选择的权利。**

我们认为，对于已有明确购房意愿的群体来说，LPR的下调能够对购房需求形成一定的刺激作用；对于存量购房者来说，LPR下调带来的存量房贷“降息”，能够一定程度上缓解的月供压力，至于能够以多大程度减少提前还贷的现象，并不好说；对于更多处于观望中的潜在购房者而言，仅下调房贷利率还是远远不够的，想要激起市场情绪，还是需要政策“组合拳”打得更有力量一些。

图表 2：10 月房贷利率相关政策

时间	城市/部门	政策内容
10.21	央行	10月21日，央行公布了最新一期贷款市场报价利率（LPR），数据显示：1年期和5年期以上LPR较上一期双双下降25个基点。 1年期LPR为3.1%，上月为3.35%； 5年期以上LPR为3.6%，上月为3.85%。
10.22	深圳	10月22日，深圳宣布首套房贷利率随之降至3.15%，创下新低。此次降息后，深圳首套房贷利率将低于公积金二套利率。

时间	城市/部门	政策内容
10.31	六大商业银行	六大商业银行发布公告，将从11月1日起，陆续对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。 对于以浮动利率，也就是贷款市场报价利率（LPR）加减点报价的存量个人房贷，当它的利率加点值高于全国新发放个人房贷利率平均加点值30个基点时，借款人可以向银行申请调整房贷利率LPR加点值，调整后的加点为全国新发放个人房贷利率平均加点值加30个基点。 明确取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。贷款人可以随时向银行提出将重定价周期调整为三个月或六个月，或保持为一年。 需要注意的是，大多数银行规定，存量房贷借款人在整个贷款存续期内，重定价周期只能调整一次，不能多次调整。

资料来源：亿翰智库

3 住宅市场：“银十”变“金十”，上海去化周期降至半年来新低

（1）成交面积：“银十”变“金十”，一线城市销售明显回温

从我们监测的40城数据来看，10月全国商品住宅销售面积为1505.5万平方米，达到2024年新高，同比由负转正上升4.5%，环比上升37.3%。

一线城市成交量为320.3万平方米，环比上升68.0%，同比上升28.8%，单月成交量达近18个月以来新高。其中，广州、深圳成交量增长明显，达到年内最高，环比分别上升111.7%和137.3%；北京成交量达到年内第二高，仅次于1月，环比上升59.2%；上海成交量同样达到年内次高，仅次于6月，环比上升30.2%。

新房方面，深圳单月新房成交环比增长超过100%，创一年以来新高，在国庆假期之后，连续两周出现了“日光盘”；广州成交量仅次于2024年6月达到了年内次高，网签量同比增长了4成多；上海新房成交量达到近一年来新高，高端项目成交情况尤为突出；北京可能由于“四限”政策开放力度相对保守，调控更为严格，拉升没有沪、广、深那样明显。

二手房方面，广州二手房成交量超过了2021年4月，达到了2021年以来单月最高峰；深圳也达成了2021年4月以来二手房销量最高单月；上海二手房销量紧追2024年6月，达到了近一年以来次高；北京二手房市场相较于新房市场，提振更为显著，成交量创下近19个月新高。

核心二线城市成交量为543.8万平方米，环比上升33.0%，同比下行14.3%。其中，厦门单月成交33.9万平方米，环比增长210.5%，同比增长142.6%，绝对值达2024年最高；无锡、苏州、济南也实现同环比双增；武汉环比增长超100%；杭州、青岛成交量环比有1成左右的回落。

普通二线城市来看，住宅成交量达到 367.4 万平米，环比上升 35.5%，同比上升 36.6%。南宁、佛山成交量环比分别上升 251.3%和 116.6%，单月成交量达到了年内新高；西安、东莞成交量环比也有三成以上的增长；长春、温州成交量环比分别下降 31.0%和 1.5%。

三四线城市来看，住宅成交量达到 274.1 万平米，环比上升 21.1%，同比下行 3.0%，其中，中山、汕头、烟台、泉州、东营、舟山等城市成交量同环比双增，扬州、芜湖成交量环比分别下降 2.2%和 44.8%。

总的来看，10 月市场有超预期表现，“银十”变“金十”，根据住建部数据，无论是新房还是二手房，成交及网签数据均实现了“止跌”，不仅环比高涨，单月同比也由负转正。核心城市表现更明显，特别是北上广深等，并向其他城市蔓延，这主要归功于政策端的综合作用，居民预期有所改善，带动住房消费需求的释放，但我们仍要警惕类似 517 政策后的脉冲式行情，毕竟现在内需不足、政策持续性及落地的两大堵点仍然存在。以价换量特征依旧显著，价格并没有明显起色，市场底部拐点仍未到来。

图表 3：各能级城市 10 月商品住宅成交面积情况（万平米）

城市名称	10 月成交面积	同比	环比
一线城市	320.3	28.8%	68.0%
核心二线城市	514.7	-18.9%	25.9%
普通二线城市	367.4	33.6%	35.5%
三四线城市	274.1	-3.0%	21.1%

资料来源：亿翰智库

(2) 去化周期：多数城市去化周期缩短，上海去化周期降至半年来最低

2024 年 10 月，亿翰智库监测的 40 城去化周期来看，大多数城市去化周期有所缩短，但仍超过 18 个月的警戒线。其中，上海去化周期降至 6.4 个月，达到近半年以来新低；厦门去化周期缩短 2.3 个月，降至 18 个月以下；广州、深圳、南京、苏州、福州、宁波等城市去化周期有所缩短；北京、西安等城市去化周期有所拉长。除福州、黄石以外，其余城市去化周期均高于上年同期，库存压力仍然较大。虽然 10 月政策端继续加码，提出“白名单”扩围增效等措施，但是我们依旧认为，政策全面落实还需要时间，预计到年末去化周期或仍将保持高位。

图表 4：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10
北京	18.9	20.6	20.5	20.5	21.7	22.5
上海	7.9	8.3	8.2	8.4	8.6	6.4
广州	21.3	21.0	20.8	19.9	20.1	19.8
深圳	23.2	23.1	19.3	19.8	22.1	19.4
南京	22.9	23.2	22.7	22.7	22.7	22.3
苏州	19.1	19.6	19.5	19.5	20.5	19.8
厦门	21.4	22.6	21.8	20.4	20.1	17.8
福州	22.3	22.0	21.2	21.2	19.6	19.5
西安	11.4	11.6	12.0	12.4	13.4	13.9
宁波	35.3	35.7	35.0	37.7	38.0	36.0
太仓	19.8	20.4	20.3	21.1	22.2	23.0
黄石	15.3	15.8	15.5	14.2	15.2	15.3

资料来源：亿翰智库

4 土地市场：核心城市年末供地或增加，土拍热度分化 预计延续

（1）土地供应：土地供给环比涨势明显，核心二线供地最积极

2024 年 10 月,亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积 11116.2 万平方米，环比上升 15.9%，推出土地宗数 2113 宗，环比上升 53.0%。

一线城市共推出土地 18 宗，环比下降 18.2%，推出规划建筑面积 164.1 万平方米，环比上升 9.5%，其中北京推出土地 2 宗，推出规划建筑面积 45.5 万平方米，上海推出土地 11 宗，推出规划建筑面积 51.2 万平方米，广州推出土地 4 宗，推出规划建筑面积 63.6 万平方米，深圳推出土地 1 宗，推出规划建筑面积 3.8 万平方米。

二线城市方面，核心二线城市共推出土地 169 宗，环比上升 89.9%，推出规划建筑面积 1117.2 万平方米，环比上升 113.9%；普通二线城市共推出土地 98 宗，环比下降 26.3%，推出规划建筑面积 585.0 万平方米，环比下降 46.6%。

三四线城市方面，10 月共推出土地 1828 宗，环比上升 0.5%，推出规划建筑面积 9250.0 万平方米，环比上升 18.2%。

（2）土地成交：上海土拍溢价率刷新 2023 年以来新低，杭州拍出溢价 51%地块

成交方面,2024 年 10 月,亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为 6956.3 万平米,同比上升 30.9%,环比上升 28.7%。**纵使政策利好频出,土拍市场整体趋于理智,依旧冷热分明。一线城市几乎全部地块底价成交,上海土拍热度创新低;核心二线城市杭州延续高涨的热度,其他城市难形成溢价;三四线城市义乌也拍出了超过 40%溢价率的地块。**

一线城市共成交土地 21 宗,成交规划建筑面积 139.2 万平米,同比下降 69.6%,环比上升 41.9%,平均溢价率 0.21%。其中,上海成交 11 宗地块,广州成交 4 宗地块,北京成交 2 宗地块,深圳成交 1 宗地块。**由于部分供地的特殊性以及供地质量整体下滑,一线城市主打底价成交,仅上海杨浦定海宅地溢价成交。**

10 月 8 日,深圳土地市场迎来今年的第三宗涉宅用地出让,该地块位于位于宝安区航城街道、福永街道。值得一提是,该地块在竞拍时,提出了新的要求:本公告出让宗地内的普通商品住房需全部实行现房销售。由于地块体量较大,要求较高,该地块仅获 1 家房企报价,最终由被深铁集团以 66.5 亿元底价竞得。

10 月 25 日,上海举行第六批次土拍,杨浦、闵行、宝山共计 4 幅宅地成功出让,成交总金额约 148.44 亿。成交的 4 宗地块中仅有中海斩获的杨浦定海宅地有溢价,且溢价率仅有 2.32%,其余 3 幅宅地均只有一家竞买,最终零溢价率成交,四宗地的整体溢价率仅为 0.5%,**刷新了 2023 年以来月度溢价率新低。**

此次上海土拍遇冷,主要还是由于本次出让的地块与此前几个批次的地块相比并不算优质。此次拍卖中,仅杨浦定海社区地块属于市区范围,且由于周边在售的项目有合生缦云上海、中建壹品·浦江之星等项目,待售的有中建壹品·外滩源著、保利·外滩序 88 和 45、上海城投·兴华里等多个竞品项目。都给新项目的销售带来了巨大压力,因此中海和保利都没有在这块地上纠缠太久,仅 19 轮报价便结束。

广州本月成交的地块全部为延期出让的地块,其中琶洲南区的三宗地块均位于琶洲大围公园,经历两次延期出让。三宗地总出让面积 5.5 万平米,容积率均为 2.5,总建面 13.8 万平米,总起价 59 亿元,起拍楼面价在 42500 至 43000 元/平米。三宗地均由琶洲“地主”保利发展竞得。荔湾区河柳街地块亦历经二次延期出让,由于需配建 24 班小学,最终由越秀地产以底价拿下。

北京供应的地也均不在市区的高热地段,所以也均以低价成交。

核心二线城市共成交土地 97 宗,成交规划建筑面积 655.3 万平米,同比下降 24.5%,环比下降 33.2%,平均溢价率为 1.3%,杭州、福州、成都、济南、无锡、南京、长沙等城市是成交主力,但除杭州之外,难以形成溢价。

杭州土拍市场延续先前高涨的热度，分别拍出超 50%溢价率的地块以及新的单价地王。10 月 29 日出让了三块中，萧山区蜀山地块热度最高，蜀山地块紧靠湘湖旅游度假区，容积率仅 1.05，比之前周边其它楼盘 1.3 的容积率还低，且不限价，最终由滨江集团以 51.31%的高溢价率摘得，成交楼面价 26479 元/平米，有望成为滨江集团在湘湖板块打造的继湘湖壹号和湘湖里后又一个高端低密社区；江湾新城核心板块宅地，经过 77 轮报价，由绿城以总价 34.22 亿元竞得，楼面价 50717 元/平米，溢价率达 28.55%，地块成交楼面价超过了杭州此前的宅地单价纪录，即 2016 年凤起潮鸣项目的拿地价 45368 元/平米。

普通二线城市成交土地 89 宗，成交规划建筑面积 725.3 万平米，同比上升 23.0%，环比上升 6.8%，平均溢价率为 0.7%。三四线城市方面，10 月共成交土地 1004 宗，成交规划建筑面积 5436.5 万平米，同比上升 59.9%，环比上升 31.4%，平均溢价率为 4.5%。

三四线城市最受关注的是义乌，10 月 11 日，义乌北苑街道前洪有机更新地块二地块成功出让，该地块经过 72 轮竞拍，溢价率高达 43.42%，由绿城中国成功竞得，成交总价 178374 万元，成交楼面价约为 25816 元/平米。

图表 5：2024 年 10 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况（万平米）

城市能级	10 月成交面积	同比	环比
一线城市	139.2	-69.6%	41.9%
核心二线城市	655.3	-24.5%	33.2%
普通二线城市	725.3	23.0%	6.8%
三四线城市	5436.5	59.9%	31.4%

资料来源：亿翰智库

归结起来，宽松的政策环境，有助于改善房企预期，但是当下房企信心修复有限，预算紧缺的情况下，投资也更倾向于向高处投放资源，以确保投资的安全性，反馈在土地市场上，最直观的表现就是特点城市核心地块更受追捧，房企争抢的热情维高，也自然诞生高溢价地块。而我们预计，即使 10 月市场出现“止跌”，甚至成交量创新高，但很难整体上改善企业预期，冷热分化的土拍行情仍将大概率维持，点状的高溢价地块也带不起整体的土拍市场“回稳”。

图表 6：2024 年 10 月各能级城市土地成交平均溢价率

城市能级	10 月土地成交平均溢价率	相较 2023 年同期增减	较上月增减
一线城市	0.2%	-5.0pcts	-14.8pcts
核心二线城市	1.3%	-2.1pcts	-2.7pcts
普通二线城市	0.7%	-0.4pcts	-0.5pcts
三四线城市	4.5%	1.8pcts	1.9pcts

资料来源：亿翰智库

5 企业经营：单月投资力度达本年最高，销售“止跌”

10 月投销融齐涨，投销达到年内新高。投资方面，企业拿地力度继续回升，TOP100 房企单月拿地 240 宗，权益拿地总金额 1516.9 亿元，环比上升 11.1%，达到 2024 年前 10 个月最高；销售方面，2024 年 10 月 TOP200 房企销售额为 4807.96 亿元，环比上升 62.9%，同比下降 0.3%。绝对值水平来看，略高于 2023 年下半年平均值，达到了 2024 年以来新高；融资方面，房企在境内市场成功发行信用债 30 笔，总融资规模为 235.5 亿元，环比由降转增，净融资规模为 29.9 亿元，由负转正。10 月无海外债发行。

（1）投资：单月投资力度达本年新高，深铁集团拿下机场东“巨无霸”地块

10 月，企业拿地力度继续回升，TOP100 房企单月拿地 240 宗，权益拿地总金额 1516.9 亿元，环比上升 11.1%，达到 2024 年前 10 个月最高。累计来看，1-10 月，权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 599 宗，权益拿地总金额 5198.7 亿元，同比下降 39.7%。

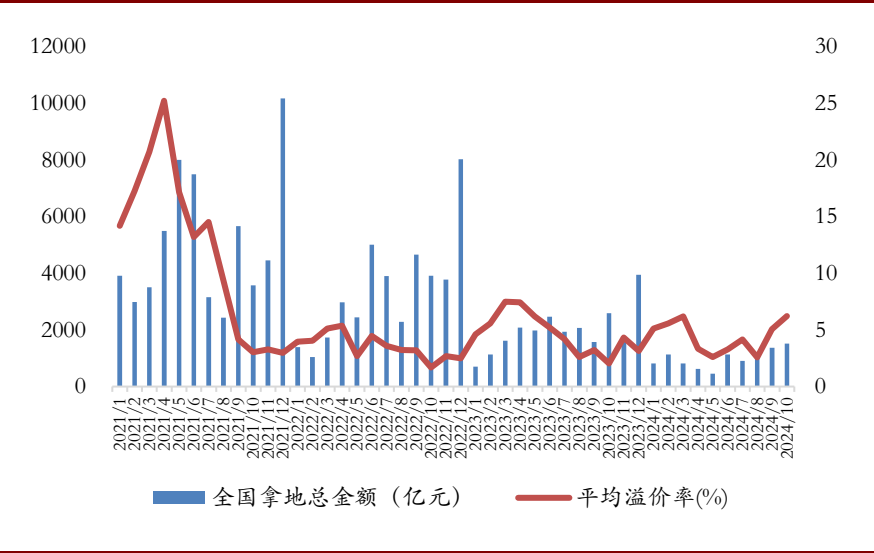
企业格局方面，10 月，权益拿地金额 TOP100 房企中，央企、国企、民企占比分别为 19.7%、73.1%、7.3%，国企占比较 9 月上升 14.3pcts，央企、民企占比分别下降 7.8pcts、6.5pcts。1-10 月，权益拿地金额 TOP100 房企中，央企、国企、民企占比分别为 37.5%、48.9%、13.6%。

10 月权益摘牌金额最高的房企是绿城中国，共竞得 4 宗地块，拿地总金额 73.3 亿元，全部位于浙江省，其中 3 宗地块在杭州，1 宗地块在金华义乌市。绿城上一次在义乌的大动作，还是其高端项目“凤起潮鸣”首开揽下 35 亿。本次在义乌的地块经过 72 轮竞价，楼面价 2.58 万元/平米，最终溢价率达到 43.42%。这宗宅地容积率 1.01，建筑形式为低多层，建筑高度≤24 米。低密度加上低多层的配置，预计绿城未来依旧会偏向于选择建造高端住宅项目。

深铁集团摘得了 10 月成交金额最高的 1 宗地块，地块位于宝安机场东侧，

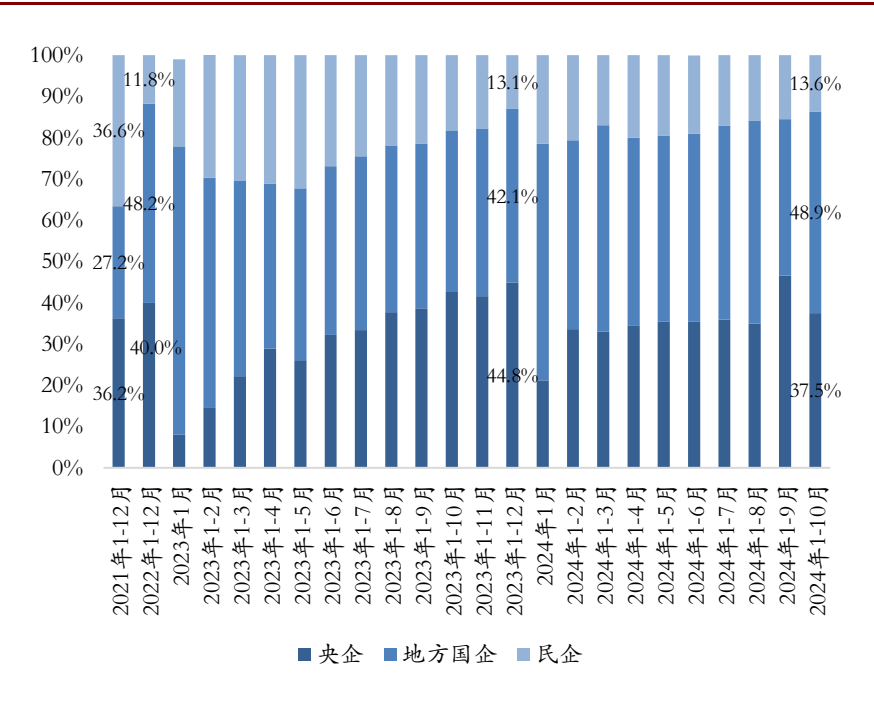
由于地块较为特殊，位于地铁 12 号线兴围站上盖，要求全现房销售，对竞买对房企的资金实力、开发工程的实力提出的高要求。多年来一直在深化“轨道+物业”的模式，在 TOD 综合开发领域拥有深厚的专业知识和技能的深铁集团拿下该宗地在预料之中。

图表 7：2021 年 1 月至 2024 年 10 月全国房企拿地总金额和平均溢价率



资料来源：亿翰智库

图表 8：2021 年 12 月至 2024 年 10 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质



资料来源：亿翰智库

(2) 销售：单月销售额达 2024 年高点，一线城市的高端盘形成明显支撑

“银十”叠加政策利好的上升期，房企销售业绩一转颓势。根据亿翰智库《2024 年 1-10 月中国典型房企销售业绩 TOP200 研究报告》，2024 年 10 月 TOP200 房企销售额为 4807.96 亿元，环比上升 62.9%，同比下降 0.3%。绝对值水平来看，略高于 2023 年下半年平均值，达到了 2024 年以来新高。1-10 月，TOP200 房企销售额同比跌幅有所收窄，同比降幅较 1-9 月收窄 3.5 个百分点至 36.1%。

以 1-10 月销售额 TOP100 企业为样本，分企业梯队来看，头部企业销售情况改善较为明显，TOP10 企业销售总额同比降幅为 27.2%，较 1-9 月同比降幅收窄 3.9 个百分点，TOP11-30 企业降幅为 39.8%，TOP31-50 企业降幅为 40.6%，TOP51-100 企业降幅为 45.4%。

分企业阵营来看，10 月国央企以及民企业绩相比上月均有较大幅度的上升，其中，央企单月销售环比上升最多为 89.2%，国企单月环比上升 57.9%，民企环比上升 36.3%。

典型企业来看，10 月保利发展、中海地产、融创中国等企业表现相对较好，其中，保利发展和中海地产单月销售额超过 400 亿元，单月销售环比分别上升 98.4%和 121.4%，位列单月销售榜前 2 名。融创中国得益于位于上海黄浦滨江的豪宅项目——外滩壹号院二期的第三批次的开盘“日光”，实现的 58.8 亿元的销售额，单月总销售额达到 73 亿元，环比上升 418%。由中建智地开发的豪宅项目北京宸园与北京璞园 PARK,在 10 月 13 日开盘当天就达成了 83.5 亿元的销售额。

1-10 月来看，得益于 10 月单月强势表现，TOP10 企业累计同比降幅整体有所收窄，绿城中国、中海地产降幅低于 10%，保利发展、华润置地、建发房产、越秀地产降幅收窄至 30%以内，其他企业降幅仍在 30%以上。

总的来看，当前房地产市场仍处于调整中，政策利好持续释放积极的调整效应，随着各地继续坚持因城施策，加快各项政策落实，房地产市场“止跌回稳”不会是空谈。预计短期内新政将继续显效，11 月核心城市销售或有望延续 10 月的回稳态势。建议房企紧抓政策风口，注重营销手段，加大推盘促销力度，推出更有吸引力的优惠手段和更优质的产品吸引购房者。

图表 9：2024 年 1-10 月销售额 TOP10 房企销售情况

序号	企业名称	2024 年 1-10 月全口径销售金额 (亿元)	2024 年 1-10 月销售面积 (万 m²)
1	保利发展	2840.0	1585.9
2	中海地产	2404.0	922.5
3	绿城中国	2149.3	1091.0
4	华润置地	2033.0	875.7

序号	企业名称	2024 年 1-10 月全口径销售金额 (亿元)	2024 年 1-10 月销售面积 (万 m ²)
5	万科地产	2017.1	1481.4
6	招商蛇口	1674.4	739.0
7	建发房产	1039.7	484.9
8	滨江集团	921.6	220.7
9	越秀地产	910.0	308.0
10	龙湖集团	849.0	606.0

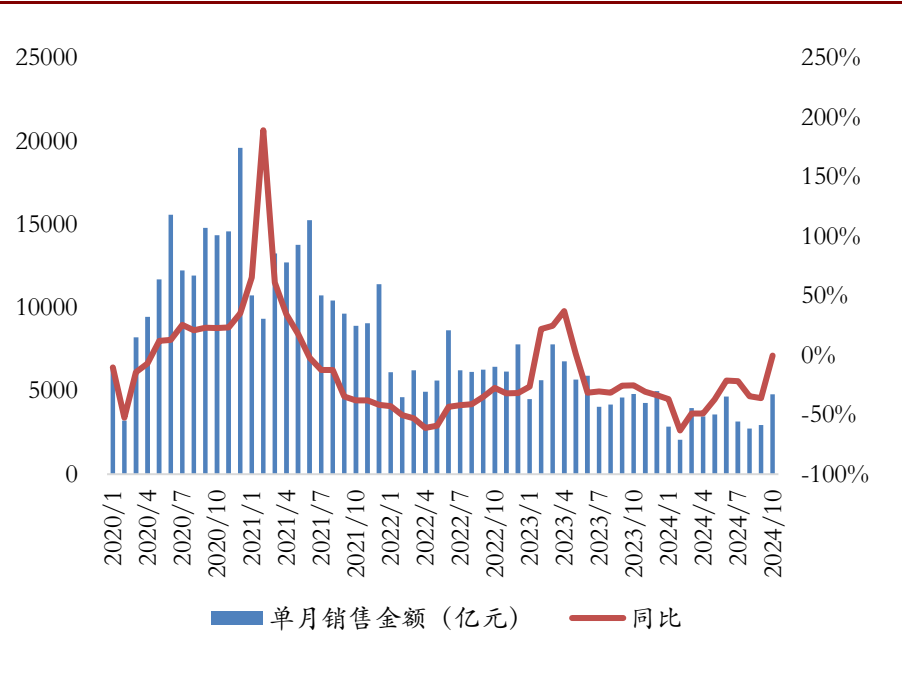
资料来源：亿翰智库

图表 10：2024 年 1-10 月样本房企销售业绩及增速（亿元）

企业梯队	2024 年 1-10 月	2023 年 1-10 月	同比
TOP1-10	16838.1	23126.1	-27.2%
TOP11-30	8616.3	14302.5	-39.8%
TOP31-50	3444.6	5799.5	-40.6%
TOP51-100	3903.55	7145.6	-45.4%

资料来源：亿翰智库

图表 11：2020 年 1 月-2024 年 10 月 TOP200 房企销售总额及同比



资料来源：亿翰智库

(3) 融资：10 月境内债融资规模环比由降转增，海外债“零发行”

1) 信用债：境内债融资环比转增，万科积极适应新融资环境

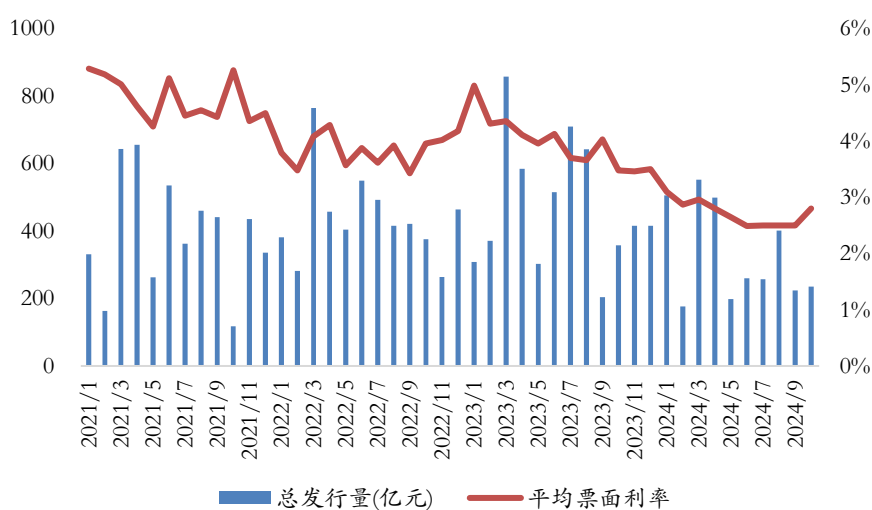
2024 年 10 月，房企在境内市场成功发行信用债 30 笔，总融资规模为 235.5 亿元，同比下降 34.1%，环比增加 5.1%。净融资规模为 29.9 亿元，

由负转正。发债成本上，10月房企境内债融资平均票面利率为2.8%，较9月上涨了0.3%。

分企业性质来看，国央企发行仍占据主导，民企暂无发债。具体而言，10月，央企共发行债券115.6亿元，占总发行量的49.1%，较9月上升8.1pcts；地方国企共发行债券119.9亿元，占总发行量的50.9%，较9月上升7.8pcts。

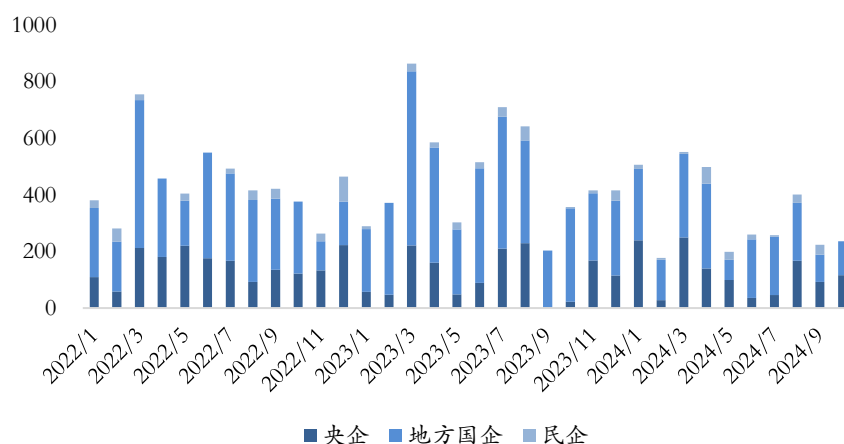
企业事件方面，10月10日万科A为深圳泊寓4亿元银行贷款提供担保。本次担保发生后，万科A对外担保总额将为1038.86亿元，占公司2023年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重将为41.42%。2024年万科A担保融资动作频繁，截至4月末，担保总额约为285.82亿元，占公司2023年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为11.40%。在此后5个多月的时间里，担保总额突破1000亿元，增幅超263%。万科A正在积极适应新融资环境，从“总对总”转换为项目抵押贷款的融资模式。

图表 12：2021 年 1 月-2024 年 10 月房企信用债融资情况（亿元）



资料来源：Wind、亿翰智库

图表 13：2022 年 1 月-2024 年 10 月不同性质房企信用债融资情况（亿元）

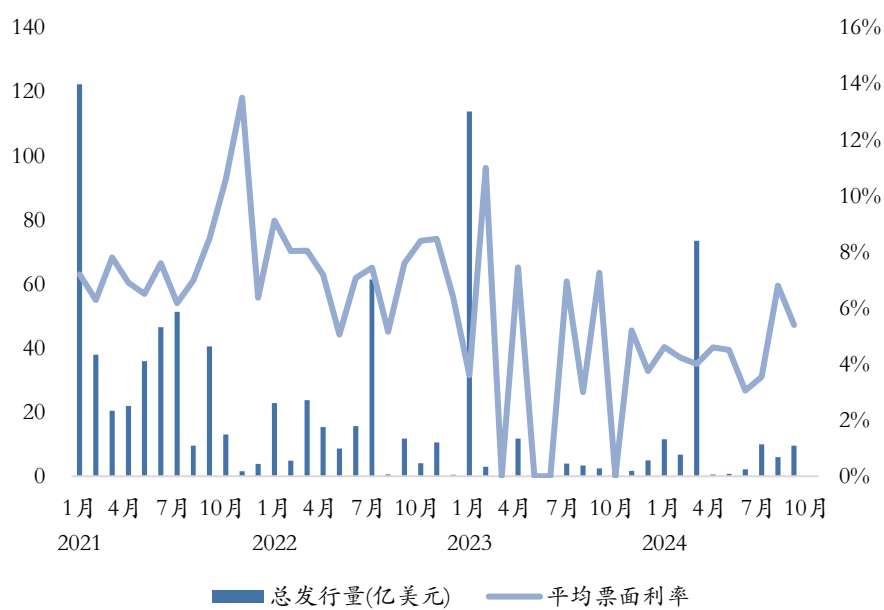


资料来源：Wind、亿翰智库

2) 海外债：10月无海外债发行

10月房企无新增海外债。

图表 14：2021 年 1 月-2024 年 10 月房企海外债融资情况



资料来源：Wind、亿翰智库

【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：ChinaRealEstateChamberofCommerce,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。