

中国房地产 快评



成交同比止跌、“金十”如期而至
利好频出助力行业加快企稳

成交同比止跌、“金十”如期而至，利好频出助力行业加快企稳

文/马千里

11月15日上午，国家统计局公布了前10月宏观经济和房地产行业数据。经济层面，国民经济运行保持稳中有进、稳中有升，一系列存量政策和增量政策协同发力、持续显效，消费、服务业、进出口等主要经济指标明显回升。地产行业层面，得益于中央和地方政策面“稳市场”的有力推进，商品房销售面积、金额显著转好，单月同比年内首次持平，新开工、开发投资低位维稳，竣工规模出现积极信号，一二手房价环比降幅收窄，11个重点城市二手房价出现转增。

10月经济提速回稳，M1增速年内首次反弹，与M2增速差收窄

得益于中央一系列稳发展政策的有力推进，10月份国民经济各项指标均明显转好，主要指标明显回升，积极因素累积增多。

整体来看，第一，**工业生产增势稳定，装备制造业和高技术制造业较快增长**。10月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.3%，环比增长0.41%。装备制造业增加值同比增长6.6%，高技术制造业增加值增长9.4%，分别快于全部规模以上工业增加值1.3和4.1个百分点。第二，**市场销售较快回升，高技术产业投资增长较快，货物进出口较快增长**。1-10月份，社会消费品零售总额398960亿元，同比增长3.5%，比1-9月份加快0.2个百分点。全国固定资产投资（不含农户）423222亿元，同比增长3.4%，增速与1-9月份持平；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长7.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长8.8%、10.6%。货物进出口总额360219亿元，同比增长5.2%，其中10月份，货物进出口总额37007亿元，同比增长4.6%，比上月加快3.9个百分点。第三，**就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降**。1-10月份，全国城镇调查失业率平均值为5.1%，比上年同期下降0.2个百分点。10月份，全国城镇调查失业率为5.0%，比上月下降0.1个百分点。

从10月金融数据来看，M1增速止跌回升，结束了2024年以来的持续单边下行，M2增速亦延续回升。**值得注意的是，本月M1-M2增速差距亦有所减小**，一方面是10月房地产市场转好，推动居民定期存款流向企业购房款，另一方面则是得益于近期中央财税政策的扶持，企业活期存款有所上升。

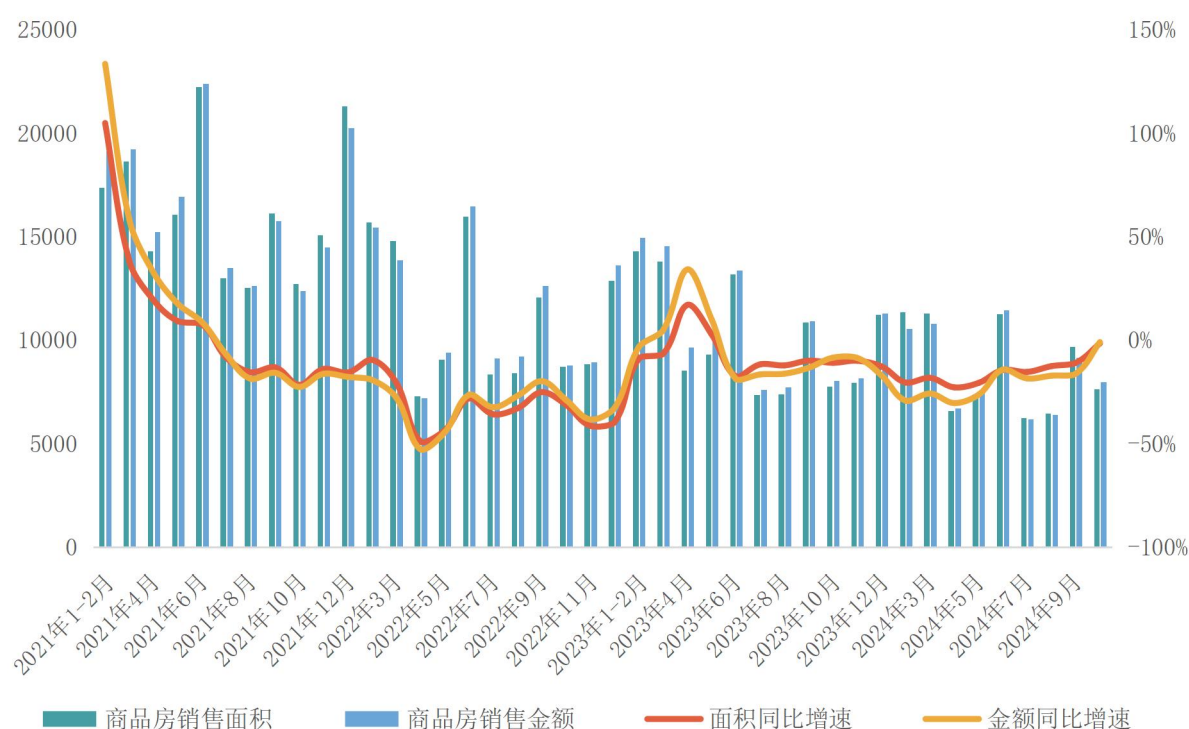
10月末，广义货币(M2)余额309.71万亿元，同比增长7.5%。狭义货币(M1)余额63.34万亿元，同比下降6.1%。流通中货币(M0)余额12.24万亿元，同比增长12.8%。前十个月净投放现金9003亿元。10月末人民币贷款余额254.1万亿元，同比增长8%。月末人民币存款余额301.48万亿元，同比增长7%。2024年10月末社会融资规模存量为403.45万亿元，同比增长7.8%。

政策利好促供求信心回升，10月商品房销售面积、金额同比止跌

10月国庆期间企业营销力度明显加强，销售规模显著转好，再加之月内增量政策的扶持，随着购房者信心的回归，核心地段的高品质住宅和高性价比刚需产品销售明显转好。10月新建商品房销售面积7645万平方米，销售额7974亿元，同比来看均与上年同期基本持平，年内首次止跌。前10月销售面积和金额分别减少15.8%和20.9%，降幅较前9月收窄了1.3和1.8个百分点。

10月新房市场的如期回升，首先是得益于政策面的转好，月内国新会接连三度发声稳地产，“四取消、四降低、两增加”组合拳行之有效地提振了市场信心，其二各地高品质住宅进入密集开盘销售期，促成了大量观望改善客群的需求释放，其三，企业端也很好地抓住了本月的营销机会，推盘积极性和营销力度明显加强，月内典型城市平均开盘当日去化率达到三分之一，较上个月提升了6个百分点。

全国月度商品房销售面积、销售金额（单位：万平方米、亿元）



备注：自2023年4月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

70城一二手住宅销售价格下跌趋缓，11月二手房价环比转增

以2021年1月为基点来看70城新建商品住宅和二手住宅价格指数走势，10月份房价下跌趋势明显趋缓。新房整体较2021年初下降7.0%，二手房较2021年初下降16.1%。一手房环比下降5.1%，月内有3个城市房价环比转增，二手房环比下降4.8%，月内有11个城市房价环比转增，是2023年下半年以来，二手房房价环比上升城市最多的一个月。

事实上，10月份重点二线城市二手房成交面积环比增长30%，而新房成交面积环比增长40%，一手房成交规模的转好速度明显好于二手房。2021以来二手房成交份额攀升的根本原因，除了存量房规模的不断攀升以外，主要还是受行业预期转冷影响，部分家庭选择减少持有住房数量，导致卖二手房、买一手房的交易链条中断所致。如今随着行业预期的转好，以及资产配置地完成，再加之各地加强高品质住宅新房建设，随着改善需求的回流，一手房成交占比回升正是理所应当。但从房价角度来看，相比面对压力的一手房供给端，二手房房东在价格上更为敏感，再加之前期房价跌幅更深，因此在市场回暖期中，房价环比指数的环比回升较一手房也更为突出。

图：2023年1月以来70城新建商品住宅和二手住宅价格指数走势及环比下降城市数量



备注：以2021年1月=100为基点

数据来源：国家统计局

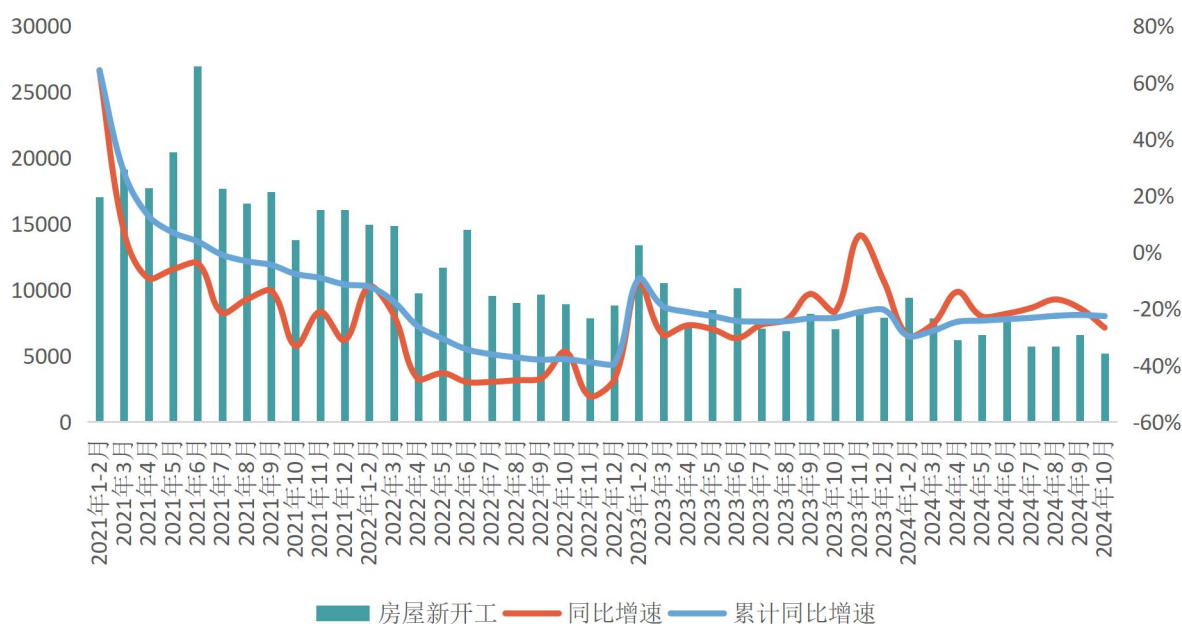
新开工低位持稳，竣工面积同比降幅大幅收窄

1—10月份，房地产开发企业房屋施工面积720660万平方米，同比下降12.4%。房屋新开工面积61227万平方米，下降22.6%。其中，住宅新开工面积44569万平方米，下降22.7%。房屋竣工面积41995万平方米，下降23.9%。其中，住宅竣工面积30702万平方米，下降23.4%。

本月新开工面积同比延续低位，竣工面积降幅同比降幅明显收窄

10月新开工面积5176万平方米，环比下降21%，同比下降26.7%。当前行业仍处于去库存、稳市场的关键时期，在施工面积回落到合适规模之前，新开工的持续低位有利于行业发展预期的持续稳定。

房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）

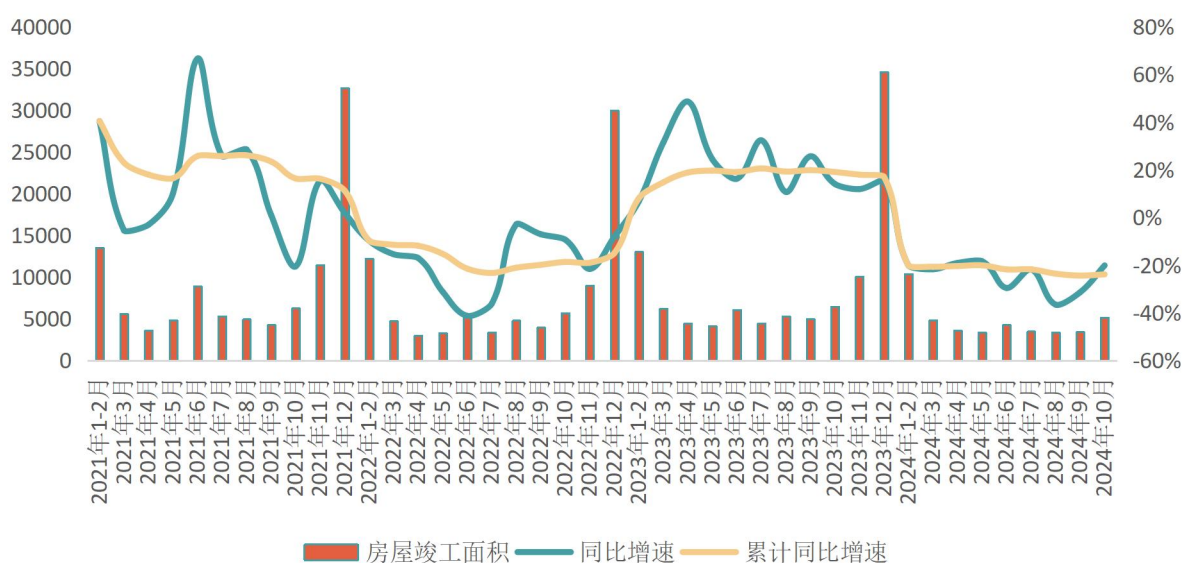


备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

10月房企竣工面积为5179万平方米，环比增加51%，同比下降20%，同比降幅收窄11个百分点。累计同比下降23.9%，较前三季度收窄了0.5个百分点。月内工程进度的快速推进，除了10月份的季节性因素之外，也是得益于地方“保交楼”的快速推进。不过相较销售数据的同比止跌而言，竣工面积受施工工期、前期开发规模等因素影响较大。随着政府化债资金的投放、土地收储的执行，随着行业资金面的转好，竣工面积同比指标有望在年末持续改善，并助力行业发展预期进一步企稳。

房地产开发企业竣工面积月度走势（单位：万平方米）



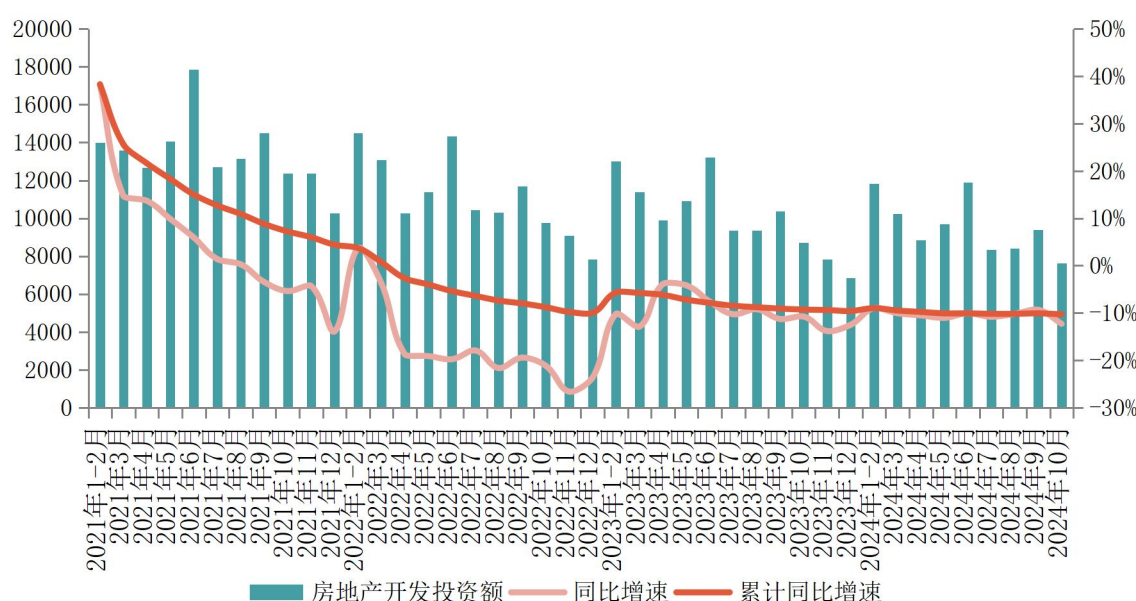
备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

10 月投资额同比降一成，存量土地开发降速促供求平衡

1-10 月，全国房地产开发投资 86309 亿元，同比下降 10.3%，降幅较前三季度扩大 0.2 个百分点。单月来看，房企开发投资 5176 亿元，环比下降 21%。但本月土地成交规模延续回升，10 月全国 300 城经营性土地成交面积 10708 万平方米，环比增长 29%，年内首次突破 1 亿平方米。开发投资与土地成交规模走势的相悖，一方面是由于部分期内成交土地尚未转化为投资额统计口径，另一方面也说明存量土地的开发力度正在持续下降，开发投资额增速的适度回落，意味着广义存量形成新房供应的减缓，有利于行业供求关系加速恢复平衡，

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

综上，我们对于后市给出如下判断：

预判 11 月，基于中央及地方层面利好政策不断，尤其是财政部在三方面减免税费，对一二手房、企业与购房者均带来实质性利好，促进购房置换、增强企业投资信心，再加之国土资源部关于土地收储的相关文件的印发，为各地运用专项债券用于土地储备，启动开展收回收购存量闲置土地提供政策指导和工作依据，也在加快扭转行业库存风险预期。

结合 11 月上半月成交走势来看，重点城市交易规模、开盘去化仍维持在年内高位。再加之 10 月份以来重庆、广州等重点城市二手房成交占比出现下降，高品质住宅的上市为新房市场迎回了更多购房需求，预计年末购房者信心将稳步提振，新房市场供求关系将持续回稳。

聚焦行业数据，11 月销售、竣工等指标有望持续改善：11 月各项利好新政仍在持续推出，一二手置换链正在持续恢复，预计商品房销售面积、金额将延续年内高位，累计同比降幅将进一步收窄，行业资金面的改善也将推进竣工指标持续好转。对于开发投资和新开工而言，得益于闲置土地

收储和土地增值税减免的落地，行业开发投资热情将有所回升，预计新开工面积、开发投资增速均有望出现边际好转。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。