

全球房地产 2020 年 12 月报告

植信投资研究院

马泓



指数篇：全国房价预期平稳，一线上行压力减缓

12月，植信房地产综合景气指数初值为-0.4，较11月终值回升0.1，表明全国房价增速短期运行平稳。一线城市景气指数初值为1.0，较11月下降2.0，暗示一线城市新建房价增速短期上行压力减缓。

指数篇：全国房价预期平稳，一线上行压力减缓



- 12月，植信房地产综合景气指数初值为-0.4，较11月终值回升0.1，表明全国房价增速短期运行平稳。一线城市景气指数初值为1.0，较11月下降2.0，暗示一线城市新建房价增速短期上行压力减缓。
- 植信研究院构建了房地产综合景气指数，以定量化刻画中国土地交易市场、房地产交易市场及房地产信贷流动性三个层次的景气程度。植信房地产综合景气指数RCPI指数对全国70大中城市新建商品房价格指数领先约4个月。植信一线城市房价景气指数领先一线城市新建商品房价格指数未来2个季度左右的表现情况。

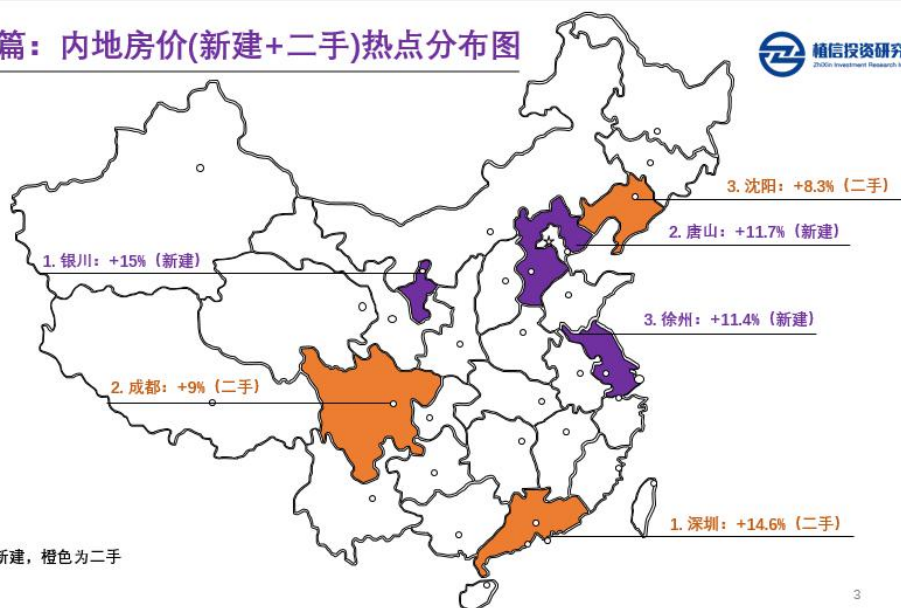
备注：植信房地产综合景气指数、植信房地产综合景气指数：一线城市，系植信投资研究院自主编制研究成果

数据来源：中国国家统计局、Wind、植信投资研究院

2

国内篇：内地房价(新建+二手)热点分布图

国内篇：内地房价(新建+二手)热点分布图



备注：紫色为新建，橙色为二手

3

1. 房价：新房价格继续回落，一线二手房价续升

11月，全国房价涨幅小有回落总体可控，其中，新建住宅价格增速继续回落，二手房价增速与前月持平。

一线城市二手房价涨幅扩大，但新建涨幅收敛。需关注近期新建和二手房价均有较大涨幅的城市，例如广州、乌鲁木

齐、合肥、厦门。

12月房地产市场交易表现积极，全年30大中城市商品房销售累计同比为8.7%，增速较11月小幅扩大，居民购房需求保持稳定。

房价：新房价格继续回落，一线二手房价续升



- 11月，全国房价涨幅小有回落总体可控，其中，新建住宅价格增速继续回落，二手房价增速与前月持平。
- 一线城市二手房价涨幅扩大，但新建涨幅收敛。需关注近期新建和二手房价均有较大涨幅的城市，例如广州、乌鲁木齐、合肥、厦门。
- 12月房地产市场交易表现积极，全年30大中城市商品房销售累计同比为8.7%，增速较11月小幅扩大，居民购房需求保持稳定。

数据来源：国家统计局，植信投资研究院

4

2. 土地价格下跌，一线土地供给大增

地价：土地价格下跌，一线土地供给大增



- 12月，100大中城市土地挂牌均价（12个月平均）同比下跌0.4%，较11月下挫近4个百分点。主因一线城市和三线城市地价大幅下挫，二线城市地价则相对平稳。总体而言，土地溢价率走低，暗示全国新建房价上涨动能进一步趋弱。
- 12月土地供给增长较慢，增长回升主因基数因素。一线城市土地供给同比上涨120%，二线、三线城市土地供应同比下降15%，整体上土地供给（12个月平均）同比增长7.4%，较上月回升1.2个百分点。四季度整体房企拿地节奏有所放慢。

数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

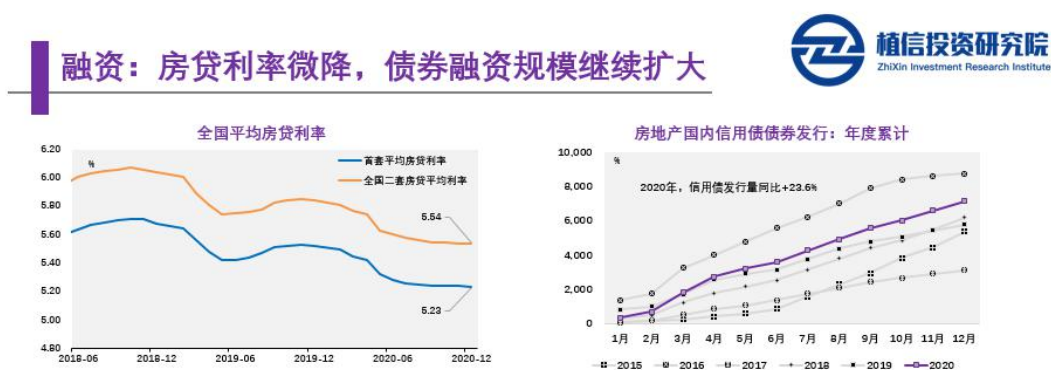
5

12月，100大中城市土地挂牌均价（12个月平均）同比下跌0.4%，较11月下挫近4个百分点。主因一线城市和三

线城市地价大幅下挫，二线城市地价则相对平稳。总体而言，土地溢价率走低，暗示全国新建房价上涨动能进一步趋弱。

12月土地供给增长较慢，增长回升主因基数因素。一线城市土地供给同比上涨120%，二线、三城市土地供应同比下降15%，整体上土地供应（12个月平均）同比增长7.4%，较上月回升1.2个百分点。四季度整体房企拿地节奏有所放慢。

3. 融资：房贷利率微降，债券融资规模继续扩大



- 12月，首套房贷款加权平均利率较前月下降1bp，二套房贷款加权平均利率则持平，表明央行继续支持居民部门购房信贷稳步扩张。
- 2020年，房企在内地累计发行信用债7131亿元，同比增长23.8%，增速较前月扩大1.9个百分点。监管部门对房企信贷融资政策收紧力度持续高压，推动更多经营能力较强的房企转而增加了债券等直接融资市场，扩充自身现金流。

数据来源：中国国家统计局、中债登、Wind、植信投资研究院

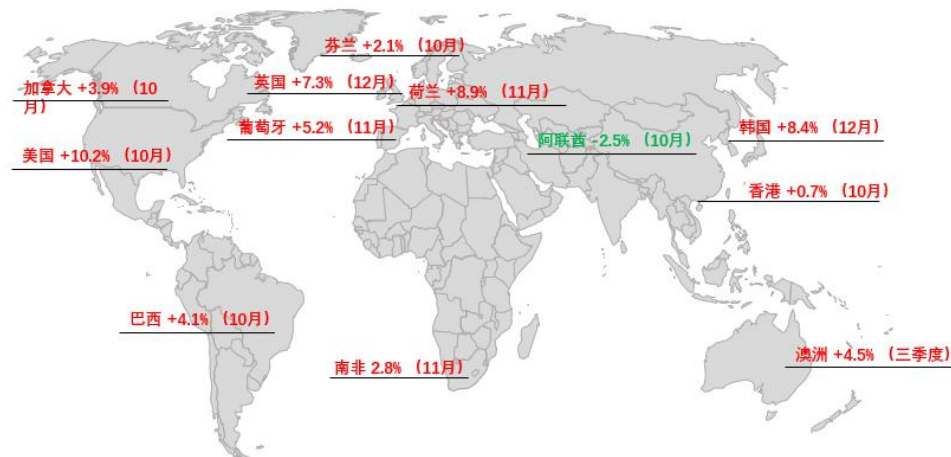
6

12月，首套房贷款加权平均利率较前月下降1bp，二套房贷款加权平均利率则持平，表明央行继续支持居民部门购房信贷稳步扩张。

2020年，房企在内地累计发行信用债7131亿元，同比增长23.8%，增速较前月扩大1.9个百分点。监管部门对房企信贷融资政策收紧力度持续高压，推动更多经营能力较强的房企转而增加了债券等直接融资市场，扩充自身现金流。

三、海外篇：全球房价部分地区分布图

海外篇：全球房价部分地区分布图



数据来源：各地区统计机构、国际清算所BIS、Wind、植信投资研究院

7

1. 北美：房地产市场火爆，房价涨幅惊人创新高

北美：房地产市场火爆，房价涨幅惊人创新高



- 北美房价延续强势表现，10月FHFA房价增速同比为10.2%，接近2005年9月10.7%的最高值，中部地区、太平洋沿岸和山区的房价涨幅均超过两位数。
- 美国新房和二手房市场住房销售火爆，11月新屋销售同比（年化）为19.7%，成屋销售当月同比逾25%，主因住房供给不足。
- 加拿大10月全国新屋房价同比增长3.9%，成屋销售同比增长三成，新开工和营建开始复苏，多伦多房价涨幅超过纽约。

数据来源：美国经济分析局、标普、美联储、加拿大统计局、植信投资研究院

8

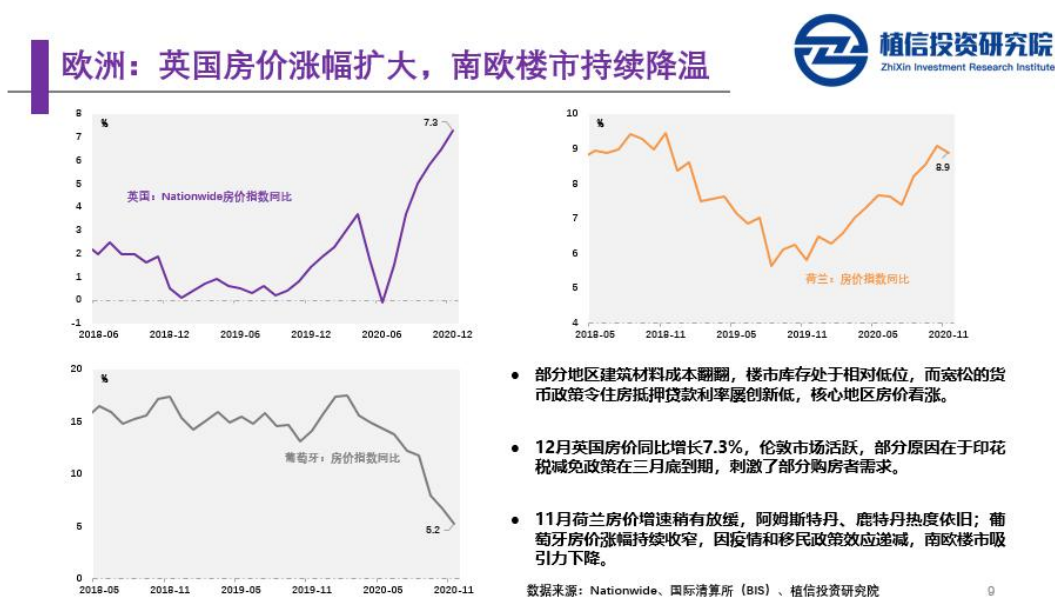
北美房价延续强势表现，10月FHFA房价增速同比为10.2%，接近2005年9月10.7%的最高值，中部地区、太平洋沿岸和山区的房价涨幅均超过两位数。

美国新房和二手房市场住房销售火爆。11月新屋销售同

比（年化）为 19.7%，成屋销售当月同比逾 25%，主因住房供给不足。

加拿大 10 月全国新屋房价同比增长 3.9%，成屋销售同比增长于三成，新开工和营建开始复苏，多伦多房价涨幅超过纽约。

2. 欧洲：英国房价涨幅扩大，南欧楼市持续降温



部分地区建筑材料成本翻翻，楼市库存处于相对低位，而宽松的货币政策令住房抵押贷款利率屡创新低，核心地区房价看涨。

12月英国房价同比增长7.3%，伦敦市场活跃，部分原因在于印花税减免政策在三月底到期，刺激了部分购房者需求。

11月荷兰房价增速稍有放缓，阿姆斯特丹、鹿特丹热度依旧；葡萄牙房价涨幅持续收窄，因疫情和移民政策效应递减，南欧楼市吸引力下降。

3. 亚太：韩国房价井喷，香港楼市弱复苏中

亚太：韩国房价井喷，香港楼市弱复苏中



- 香港楼市恢复中。10月房价同比增长0.7%，连续第二个月实现正增长，各大房产商踊跃推盘，新盘销售有起色。
- 韩国房价受困于非理性危难中。12月平均房价增速为8.4%，其中首尔地区住宅同比增长13.1%。政府打压房价效果并不明显。
- 澳大利亚建筑业活动在四季度有所回暖。不过，受疫情和国际政治关系影响，澳洲旅游业和留学生业务缩水严重，房产投资前景不确定性较大。

数据来源：BIS、RBA、韩国统计局、植信投资研究院

10

香港楼市恢复中。10月房价同比增长0.7%，连续第二个月实现正增长，各大房产商踊跃推盘，新盘销售有起色。

韩国房价受困于非理性危难中。12月平均房价增速为8.4%，其中首尔地区住宅同比增长13.1%。政府打压房价效果并不明显。

澳大利亚建筑业活动在四季度有所回暖。不过，受疫情和国际政治关系影响，澳洲旅游业和留学生业务缩水严重，房产投资前景不确定性较大。

免责声明

马泓
高级研究员
资产配置研究中心

本报告的信息来源于已公开的资料，植信投资研究院（以下简称“研究院”）对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映研究院于发布本报告当日的判断。本报告所指的相关资产的价格、价值及投资收入可能出现波动。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，研究院可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。研究院不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时研究院对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见为研究院对经济和金融形势做出的主观判断，均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，研究院或研究院员工无法承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与研究院或研究院员工无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为植信投资研究院所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得研究院同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“植信投资研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若研究院以外的机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的各类资产。本报告不构成研究院向该机构之客户提供的投资建议，研究院及研究院员工亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。