

## 3月楼市整体表现偏弱 稳楼市政策有待加码

——2024年3月房地产行业运行情况报告

分析师 唐晓琳 闫骏

### 核心观点：

- ✚ 销售端：3月全国商品房销售面积跌幅较上月小幅收窄，但一季度楼市小阳春“失约”，全国商品房销售面积、销售额同比下滑幅度加剧；价格方面，3月70城二手房价格跌幅收窄至0.5%，但仍处于偏高下滑状态，近期一线城市环比跌幅超过二三线城市，楼市整体下行压力较大。
- ✚ 投资端：3月投资端持续探底，单月投资同比再度扩大至两位数，带动一季度房地产开发投资完成额累计降幅进一步扩大至9.5%；一季度房地产施工数据整体偏弱，其中，3月新开工、施工、竣工面积增速均保持双位数负增；土地市场方面，3月土地成交面积季节性回升，二线城市为土地市场成交主力，但一季度整体成交情况仍然偏弱。
- ✚ 政策端：当前以房地产融资协调机制为主的供给端政策持续发力，在“应贷尽贷”政策引导下，更多项目有望获得银行授信和贷款；需求端方面，包括一线城市在内的需求端政策边际放宽，对于全国各城市具有积极信号意义。
- ✚ 当前政策效果未能完全显现，需求不振依然是症结所在。4月1-16日30大中城市日均商品房销售套数为1939套，楼市景气度依然偏低，居民整体观望情绪较浓。我们认为，后续为修复居民购房信心，供需两端政策仍待持续发力，其中下调首套及二套房贷利率下限、下调公积金贷款利率等影响购房成本的政策仍是核心，将对后续楼市走向起到关键作用。

### 报告正文：

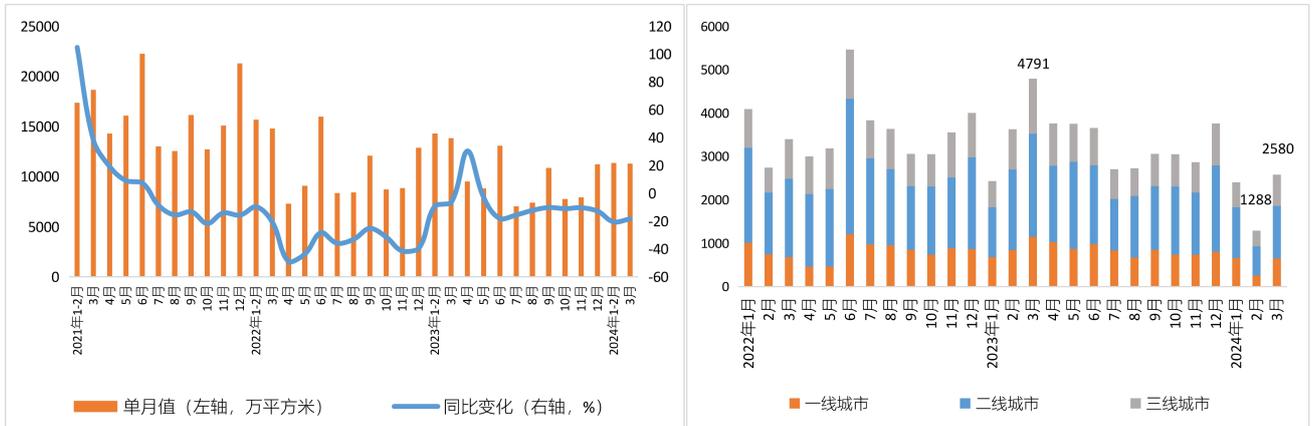
一、销售端：3月全国商品房销售面积跌幅较上月小幅收窄，但一季度楼市小阳春“失约”，全国商品房销售面积、销售额同比下滑幅度加剧；价格方面，3月70城二手房价格跌幅收窄至0.5%，但仍处于偏高下滑状态，近期一线城市环比跌幅超过二三线城市，楼市整体下行压力较大。

#### 1. 销售情况

3月全国商品房销售面积、销售额分别为11299.1万平方米和10788.7亿元，同比降幅为18.3%和25.9%，较2月小幅收窄2.2和3.5个百分点。整体来看，一季度全国商品房销售面积、销售额同比分

别下降 19.4%、27.6%，剔除高基数影响，楼市表现依旧不容乐观。1-3 月 30 大中城市日均成交套数均不足 3000 套，其中 3 月为 2580 套，楼市传统小阳春“失约”。

图表 1-2：全国商品房销售面积（左图）和 30 大中城市商品房日均成交套数（右图，单位：套）

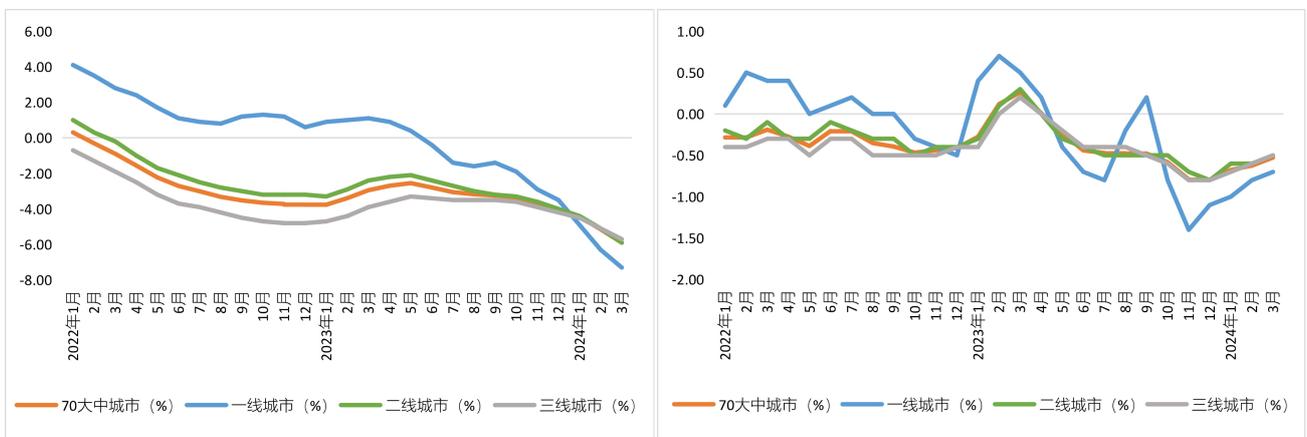


数据来源：Wind，东方金诚整理

## 2. 价格表现

70 城中绝大多数城市二手房价格下跌，一线城市环比跌幅超过二三线城市。3 月 70 城二手住宅价格环比下跌 0.53%，跌幅较上月收窄约 0.1 个百分点；其中，除福州二手住宅价格环比微涨外，其余城市均为环比下跌。3 月一线城市环比下跌 0.7%，已连续下跌 6 个月，其中北上广深环比跌幅分别为 0.4%、0.3%、1.0%和 1.0%，二三线城市环比均下跌 0.5%，跌幅较一线城市小 0.2 个百分点；同比方面，70 城二手住宅价格同比下跌 5.90%，跌幅较 2 月扩大 0.75 个百分点，已连续 26 个月同比下跌。

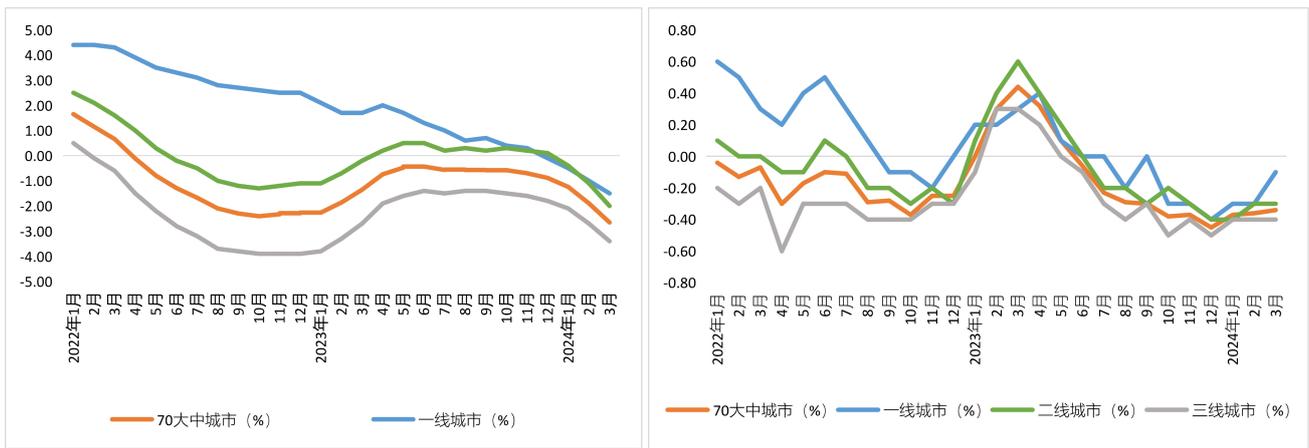
图表 3-4：70 大中城市二手住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）



数据来源：iFind，东方金诚整理

70城新建商品住宅价格环比跌幅与上月基本持平，同比跌幅持续扩大。3月70大中城市中有57个城市价格环比下降，较2月减少2城。具体看，3月70城新建商品住宅价格环比下跌0.34%，上月为0.36%，一二三线城市环比跌幅分别为0.1%、0.3%和0.4%，其中一线城市受上海环比上涨0.5%的带动，整体跌幅较上月收窄0.2个百分点，二三线城市环比跌幅与上月持平；同比方面，价格同比下跌2.65%，跌幅较上月扩大0.75个百分点，已连续下跌24个月。

图表 5-6：70 大中城市新建商品住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）

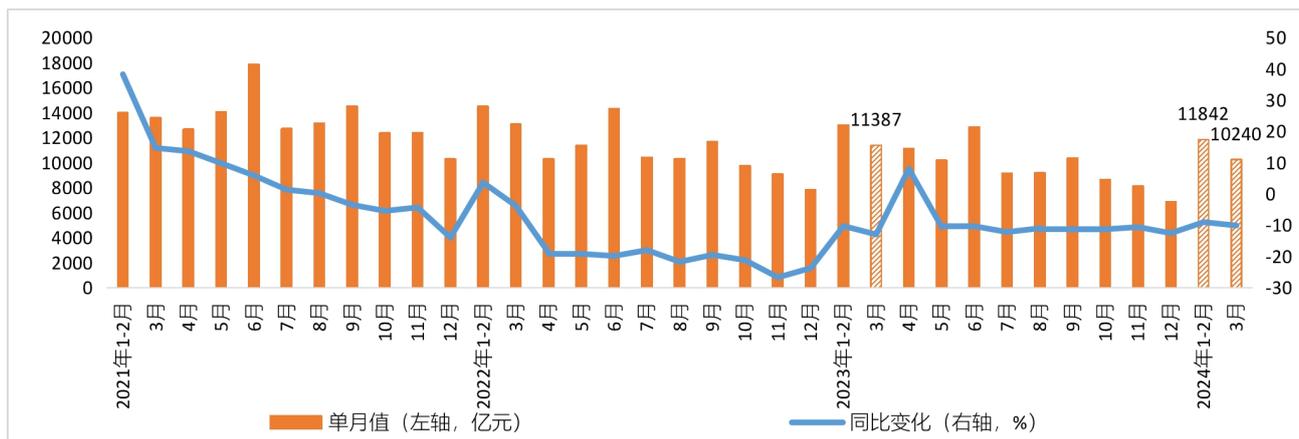


数据来源：iFind，东方金诚整理

**二、投资端：3月投资端持续探底，单月投资同比降幅再度扩大至两位数，带动一季度房地产开发投资完成额累计降幅进一步扩大至9.5%；一季度房地产施工数据整体偏弱，其中，3月新开工、施工、竣工面积增速均保持双位数负增；土地市场方面，3月土地成交面积季节性回升，二线城市为土地市场成交主力，但一季度整体成交情况仍然偏弱。**

投资端持续探底，3月房地产开发投资完成额为10240.3亿元，降幅再度扩大至两位数，较上月显著扩大约1个百分点至10.1%，带动1-3月累计降幅扩大0.5个百分点至9.5%。

图表 7：全国房地产开发投资完成额及同比变化

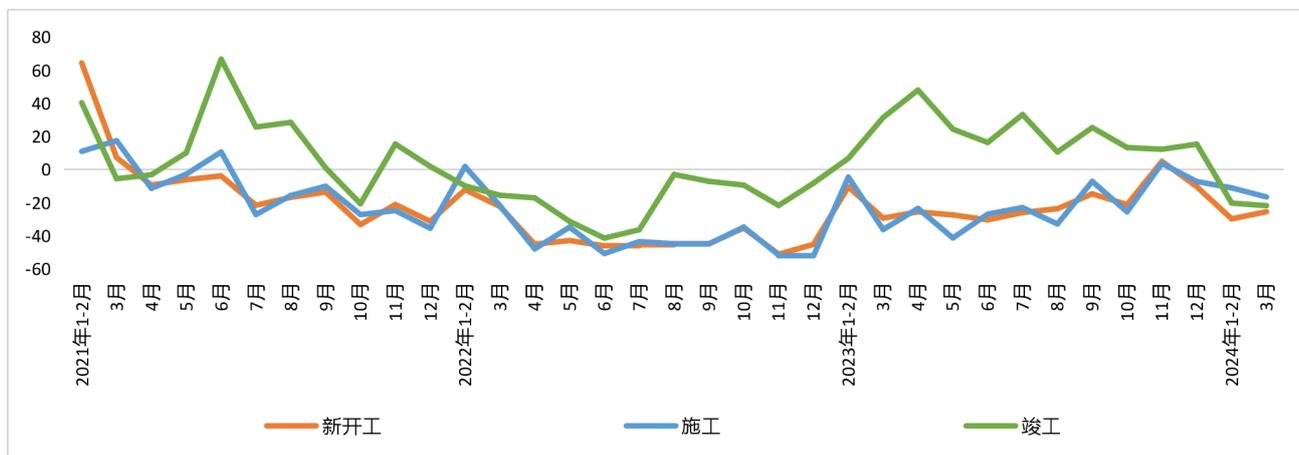


数据来源: Wind, 东方金诚

## 1. 施工情况

3月全国房地产新开工面积、施工面积和竣工面积分别为7854.1万平方米、11599.4万平方米和4864.3万平方米，同比下降25.4%、16.5%和21.8%，一季度累计降幅分别为27.8%、11.1%和20.7%，都较去年四季度有不同程度扩大。我们认为，一季度销售端低迷对投资端形成较大制约，导致房企开工意愿下降，包括竣工面积增速在内的开工数据均表现为连续大幅下降。

图表 8: 全国房屋新开工、施工和竣工面积单月同比变化 (单位: %)



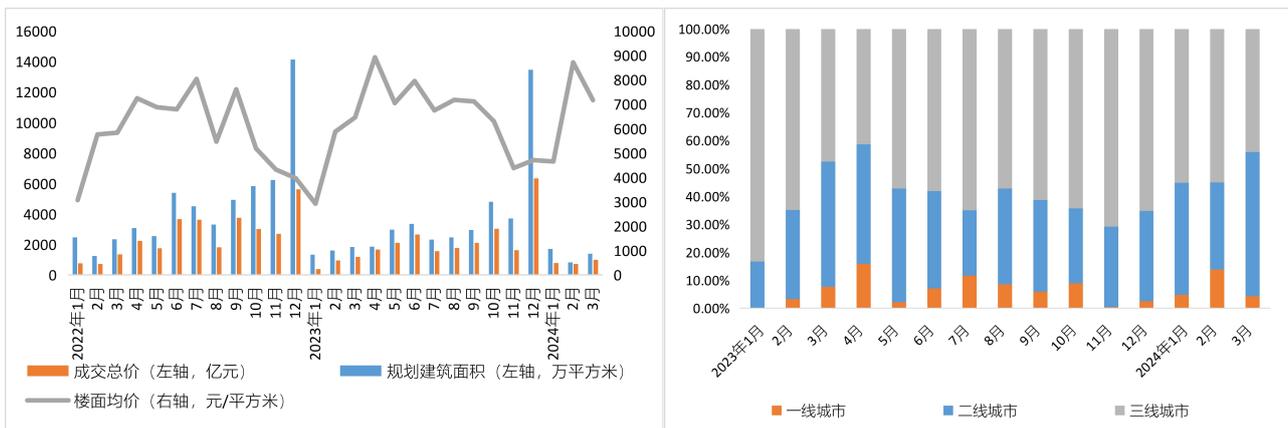
数据来源: iFind, 东方金诚

## 2. 土地市场

3月土地成交面积季节性回升，但绝对水平仍然偏低。3月100大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为1401.6万平方米，环比季节性增长68.2%，其中，一二三线城市占比分别为4.3%、51.6%和44.1%；对应土地成交总价为1004.4亿元，环比增长38.3%，其中，一二三线城市占比为20.3%、61.1%和18.6%；对应成交土地成交楼面均价为7166元/平方米，其中，一二三线城市分别为33674元/平方米、8498元/平方米和3021元/平方米，一线城市环比上涨34.0%，二三线城市环比下跌12.9%和24.6%。其中，一线城市成交楼面均价大幅上涨主要受北京、上海两地影响，两地在3月土拍中均推出了相对优质的地块，上海成交的5宗住宅类用地平均溢价率高达9.07%，成交楼面均价为47217元/平方米；北京成交的4宗地块平均溢价率为8.72%，成交楼面均价为21719元/平方米，相比之下广州和深圳土地市场无突出表现。

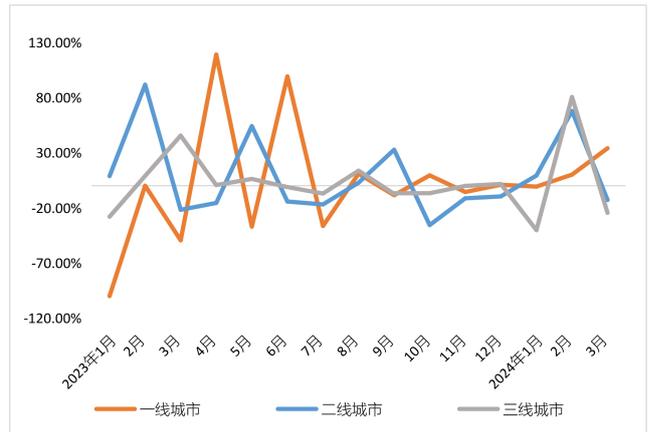
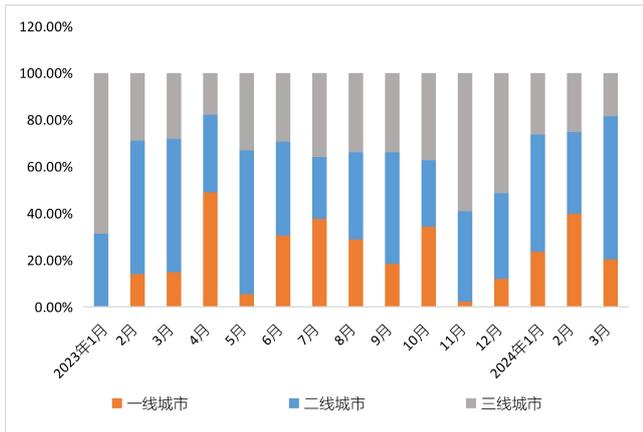
整体来看，土地稀缺性导致高能级城市去化压力小，优质地块较易引起房企之间的激烈竞争从而抬高土地价格，这一情况在3月土地市场中表现明显，当月一线城市土地成交面积虽不足5%，但土地成交总价占比超过20%，成交土地楼面均价超33000元/平方米。二线城市为当月成交主力，土地成交面积和成交总价占比均超过一半。三线城市数量在百城中占比达70%，但由于楼市景气度不佳，土地市场表现为量价齐跌。

图表 9-10：100 大中城市住宅类用地土地成交情况（左图）；各能级城市成交土地规划建筑面积占比（右图，%）



数据来源：Wind，东方金诚

图表 11-12：各能级城市土地成交总价占比（左图，%）；成交楼面均价环比（右图，%）



数据来源：Wind，东方金诚

**三、政策端：当前以房地产融资协调机制为主的供给端政策持续发力，在“应贷尽贷”政策引导下，更多项目有望获得银行授信和贷款；需求端方面，包括一线城市在内的需求端政策边际放宽，对于全国各城市具有积极信号意义。**

### 1. 北京公积金贷款政策边际宽松

4月8日，北京住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》，其中拟明确，使用住房公积金贷款购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或超低能耗建筑的缴存职工，贷款额度最高可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。北京公积金贷款上限提高对促进刚性和改善性住房需求释放具有积极意义，同时对于全国房地产政策进一步放宽具有一定的信号意义。

### 2. 中央强调对于房地产“白名单”要做到“应贷尽贷”

4月13日至14日，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰在郑州调研房地产工作并主持召开座谈会，强调要进一步认识做好房地产工作的重要性，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，对符合“白名单”要求的合规房地产项目要积极给予资金支持，做到“应贷尽贷”，保障项目按时建成交付，切实保障购房人的合法权益，稳定预期，促进房地产市场平稳健康发展。

据了解，截至目前全国31个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市（不含直辖市）已建立城市房地产融资协调机制，并且已分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，其中包括了许多出险房企的优质项目。后续根据中央“应贷尽贷”政策要求，更多项目将获得银行授信和贷款，在一定程度上改善房企流动性压力。

当前以房地产融资协调机制为主的供给端政策持续发力，包括一线城市在内的需求端政策亦在边际放宽，但政策效果未能完全显现，需求不振是症结所在。4月1-16日30大中城市日均商品房销售套数为1939套，楼市景气度依然偏低，居民整体观望情绪较浓。我们认为，后续为修复居民购房信心，供需两端政策仍待持续发力，其中下调首套及二套房贷利率下限、下调公积金贷款利率等影响购房成本的政策仍是核心，将对后续楼市走向起到关键作用。

#### 权利及免责声明：

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以其他方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以任何方式使用本研究报告，东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方或/及发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论，是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断，遵循了客观、公正的原则，未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息，也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。