

政策持续注入信心 推动楼市止跌回稳

——2024年9月房地产行业运行情况报告

分析师 唐晓琳

核心观点：

- ✚ 价格及销售表现：9月70城二手住宅价格环比均为下跌，其中一线城市下跌趋势加剧，显示楼市仍面临较大下行压力；新建商品住宅价格与二手住宅价格走势趋同，除上海外其余一线城市环比跌幅均有所扩大。销售方面，受“金九银十”季节性因素影响，销售端数据环比略有好转，但同比降幅依然显著，综合价格走势来看，楼市表现仍不容乐观。
- ✚ 投资端表现：9月房地产开发资金来源降幅显著扩大，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款同比降幅均为两位数；施工方面，9月施工面积同比增速再度转为大幅负增，三项开工数据同比均呈双位数下降；土地市场方面，9月土地成交情况无明显好转，各能级城市成交土地楼面均价环比出现不同程度回升。
- ✚ 政策端：10月17日住建部等五部委召开新闻发布会宣布“四个取消、四个降低、两个增加”。其中“四个取消”是指充分赋予城市政府调控自主权，因城施策调整或取消各类购房限制性措施，主要包括限购、限售、限价、普宅和非普宅标准等四方面，其中重点是放松限购；“四个降低”是指降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款首付比例，降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房税费负担，核心是推动实际房贷利率进一步大幅下行；“两个增加”一是指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。我们测算，这一计划若在一年内实施，将带动年度商品房住宅销售面积增长14%左右。二是年底前“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，截至目前是2.23万亿，到年底要超过4万亿。这意味着接下来房企开发贷投放进度将显著加快。
- ✚ 高频数据显示，10月1-17日30大中城市商品房日均成交套数为2182套，同比下降约5%，与9月32.9%的降幅相比已明显收窄，尤其是10月10日以来单日成交套数一直稳定在3000套以上，显示9月26日中央政治局会议提出的“要促进房地产市场止跌回稳”以及后续的增量政策对提振市场信心产生明显效果。我们认为，10月17日最新出台的政策组合一方面有力推动了保交楼工作，另一方面缓解市场对期房的悲观预期，有助于进一步提振楼市信心，延续10月以来楼市出现的积极变化，推动房地产市场尽快实现止跌回稳。

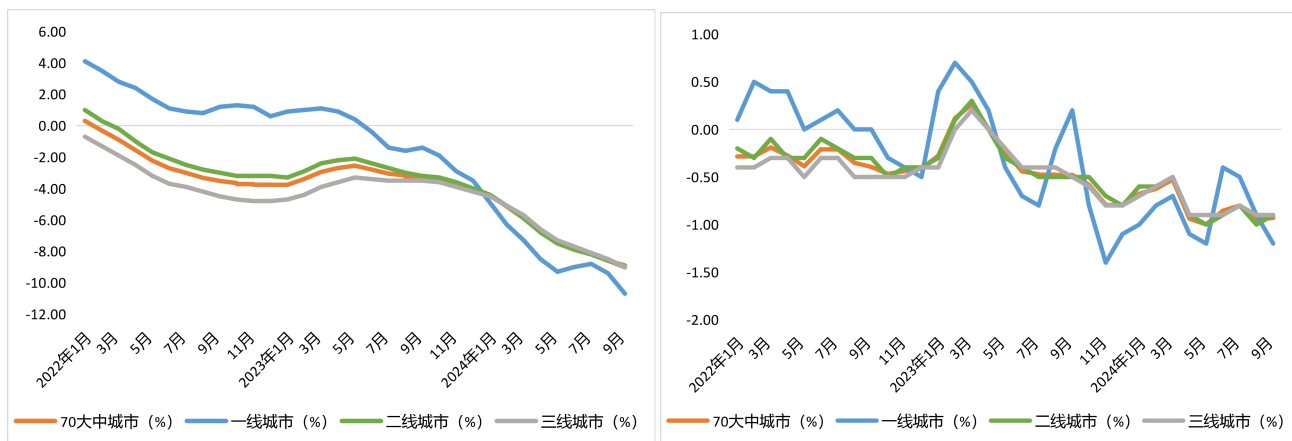
报告正文：

一、价格及销售表现：9月70城二手住宅价格环比均为下跌，其中一线城市下跌趋势加剧，显示楼市仍面临较大下行压力；新建商品住宅价格与二手住宅价格走势趋同，除上海外其余一线城市环比跌幅均有所扩大。销售方面，受“金九银十”季节性因素影响，销售端数据环比略有好转，但同比降幅依然显著，综合价格走势来看，楼市表现仍不容乐观。

1. 二手房价格

9月70城二手住宅价格均为环比下跌，一线城市下跌趋势加剧。9月70城二手住宅价格环比跌幅为0.93%，较上月微幅收窄0.02个百分点。具体看，一线城市环比跌幅表现为持续扩大，较上月扩大0.3个百分点至1.2%，已连续下跌12个月。四个一线城市环比跌幅均较为显著，其中北京、上海和广州二手住宅价格较上月分别扩大0.3、0.6和0.4个百分点至1.3%、1.2%和1.1%，深圳跌幅与上月持平，为1.3%；二三线城市已连续下跌17个月，9月环比跌幅均为0.9%，其中二线城市环比跌幅较前值收窄0.1个百分点，三线城市跌幅与上月持平。同比方面，70城二手住宅价格同比跌幅较8月扩大0.4个百分点至9.02%，已连续32个月同比下跌。

图表 1-2：70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）



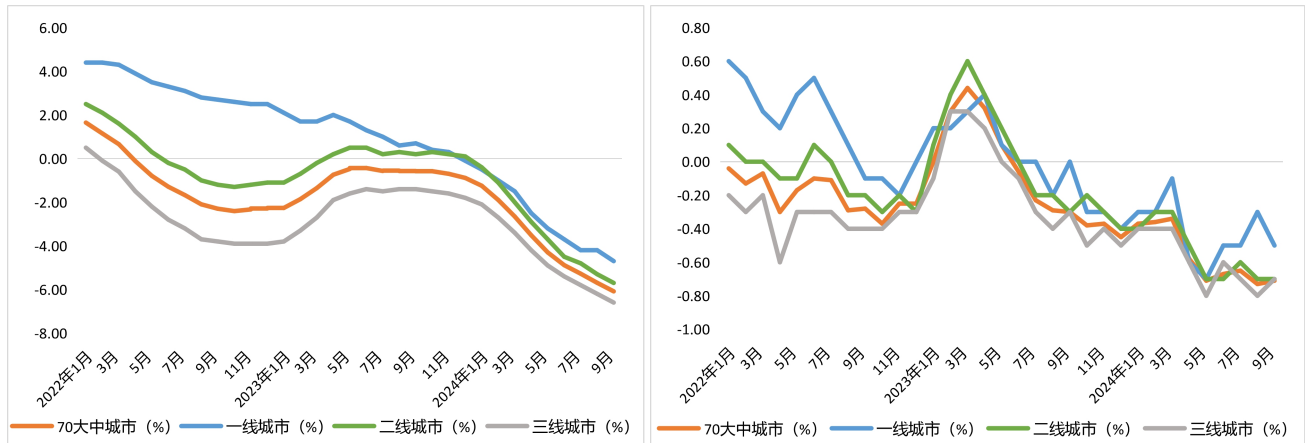
数据来源：iFind，东方金诚整理

2. 新建住房价格

新建商品住宅价格与二手住宅价格走势趋同，除上海外其余一线城市环比跌幅均有所扩大。环比来看，9月70城新建商品住宅价格环比下跌0.71%，跌幅较上月收窄0.02个百分点，70城中价格环比下跌城市较上月减少1城至66城。具体看，一线城市9月新房价格环比下跌0.5%，跌幅较上月扩大

0.2个百分点，其中北京、广州和深圳环比分别下跌0.7%、0.9%和1.0%，前值分别为0.5%、0.5%和0.8%；上海环比上涨0.6%，涨幅与上月持平；二线城市已连续下跌15个月，跌幅与上月持平，为0.7%；三线城市已连续下跌16个月，跌幅较上月收窄0.1个百分点至0.7%。同比方面，70城新建商品住宅价格较去年同期下跌6.09%，跌幅较上月持续扩大0.4个百分点，已连续30个月同比下跌。

图表 3-4：70 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）

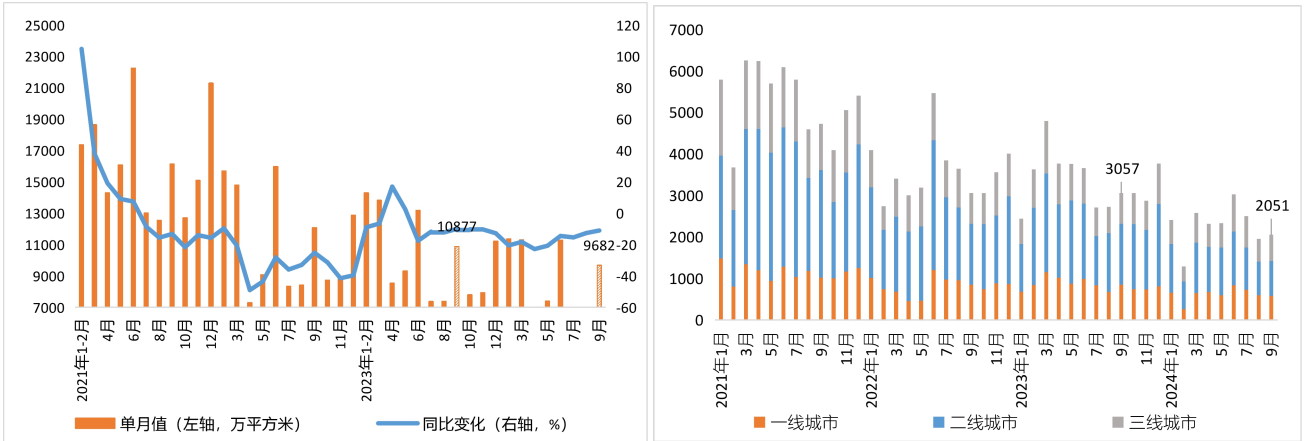


数据来源：iFind，东方金诚整理

3、销售表现

9月销售面积和销售额分别为9682.1万平方米和9156.5亿元，同比降幅较8月分别小幅收窄1.6和0.9个百分点至11.0%和16.3%，带动1-9月累计降幅分别收窄0.9个百分点至17.1%和22.7%。从30大中城市销售数据来看，9月日均成交套数为2051套，同比下降32.9%、环比增长5.0%。整体来看，受“金九银十”季节性因素影响，9月销售端数据环比有所好转，但同比降幅依然较高，销售表现不容乐观。

图表 5-6：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）

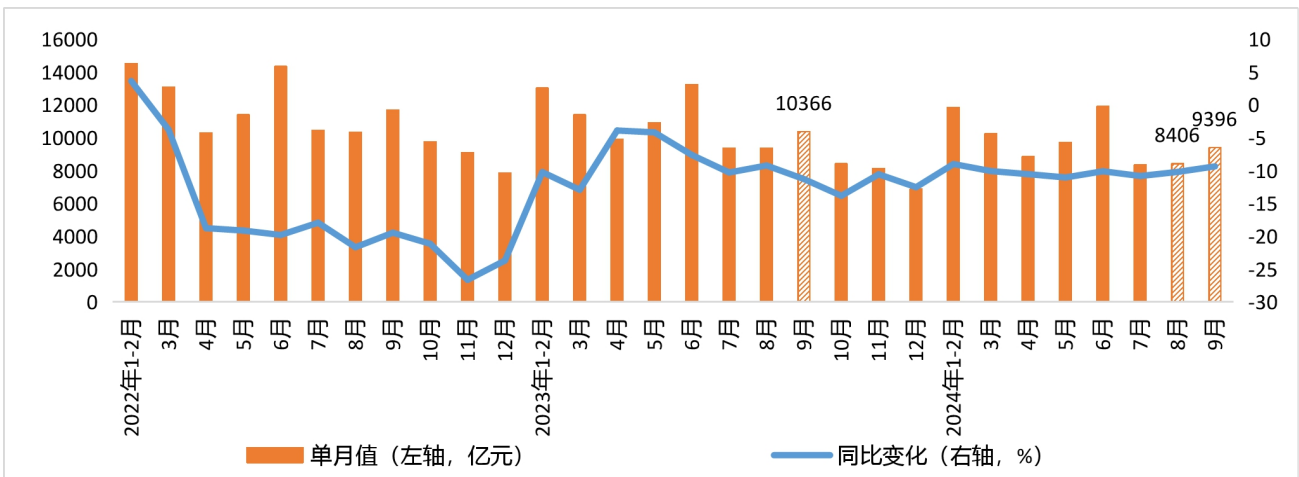


数据来源：Wind，东方金诚整理

二、投资端表现：9月房地产开发资金来源降幅显著扩大，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款同比降幅均为两位数；施工方面，9月施工面积同比增速再度转为大幅负增，三项开工数据同比均呈双位数下降；土地市场方面，9月土地成交情况无明显好转，各能级城市成交土地楼面均价环比出现不同程度回升。

9月房地产开发投资完成额降幅持续收窄，带动累计降幅较1-8月收窄0.1个百分点。9月房地产开发投资完成额为9396.4亿元，降幅较上月收窄0.84个百分点至9.36%；1-9月房地产开发投资完成额为78680.0亿元，累计降幅为10.1%。

图表 7：全国房地产开发投资完成额及同比变化



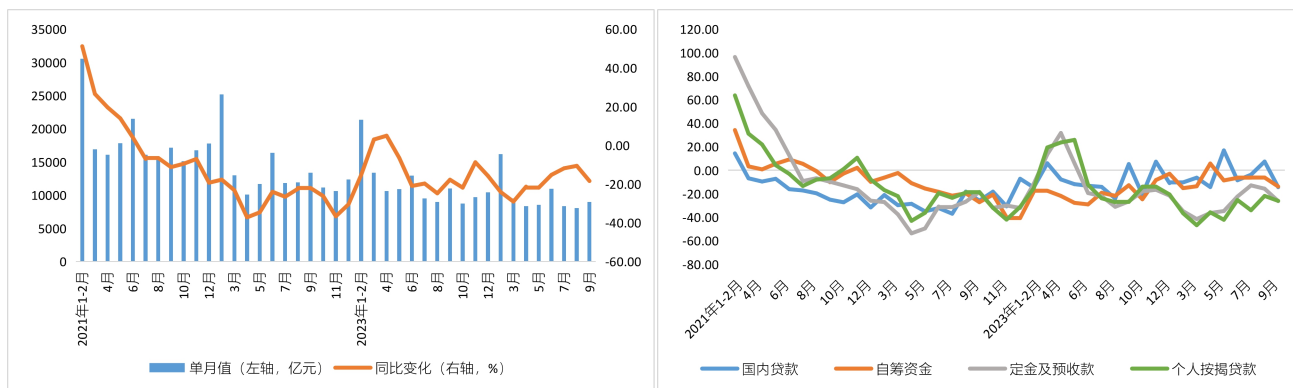
数据来源：Wind，东方金诚

1. 房地产开发资金来源

9月房地产开发资金来源降幅显著扩大，国内贷款等主要开发资金来源细项同比降幅均为双位数。

1-9月房地产开发资金来源累计值为78898.0亿元，同比下降20.0%，较1-8月累计降幅收窄0.2个百分点。其中，9月房地产开发资金来源为8965.5亿元，同比降幅扩大7.8个百分点至18.4%。具体看，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款同比分别下降14.4%、13.8%、26.3%和26.0%。

图表 8-9：房地产开发资金来源（左图）和房地产开发资金来源细项同比变化情况（右图）

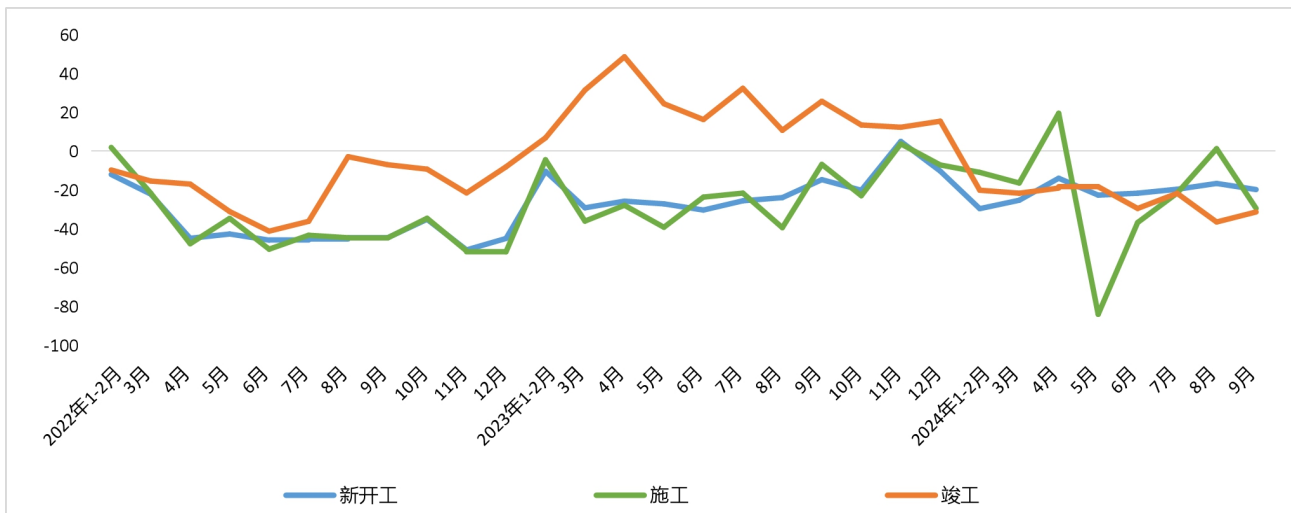


数据来源：Wind，东方金诚

2. 施工情况

9月施工面积同比增速再度转为大幅负增，三项开工数据同比均呈双位数下降。具体看，9月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为6586.1万平方米、6547.5万平方米和3422.4万平方米，同比分别下降19.9%、29.6%和31.4%，其中施工面积增速由上月的同比增长1.2%再次转为大幅负增。1-8月新开工、施工和竣工面积累计降幅分别为22.2%、12.2%和24.4%，其中新开工面积较前值收窄0.3个百分点，施工和竣工面积降幅较前值分别扩大0.2和0.8个百分点。

图表 10：全国房屋新开工、施工和竣工面积单月同比变化（单位：%）

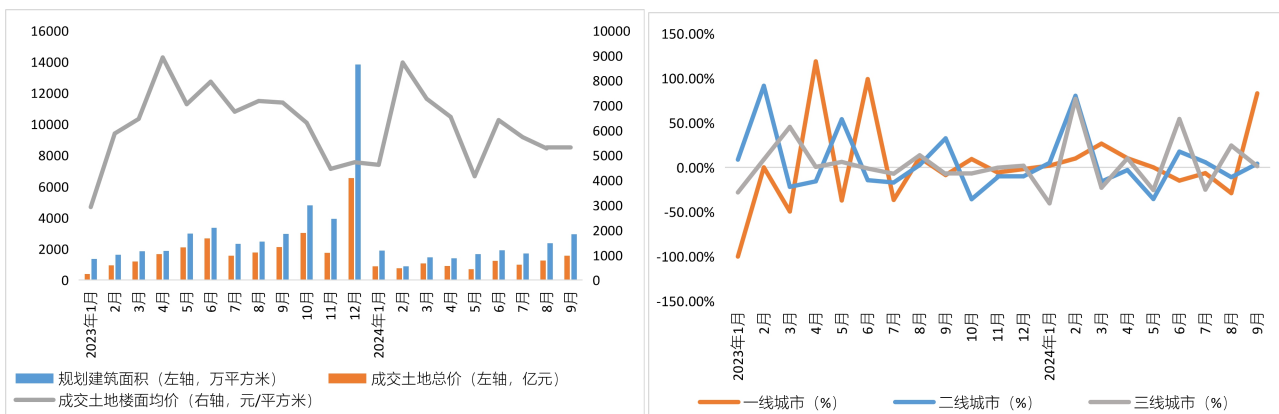


数据来源：iFind，东方金诚

3. 土地市场

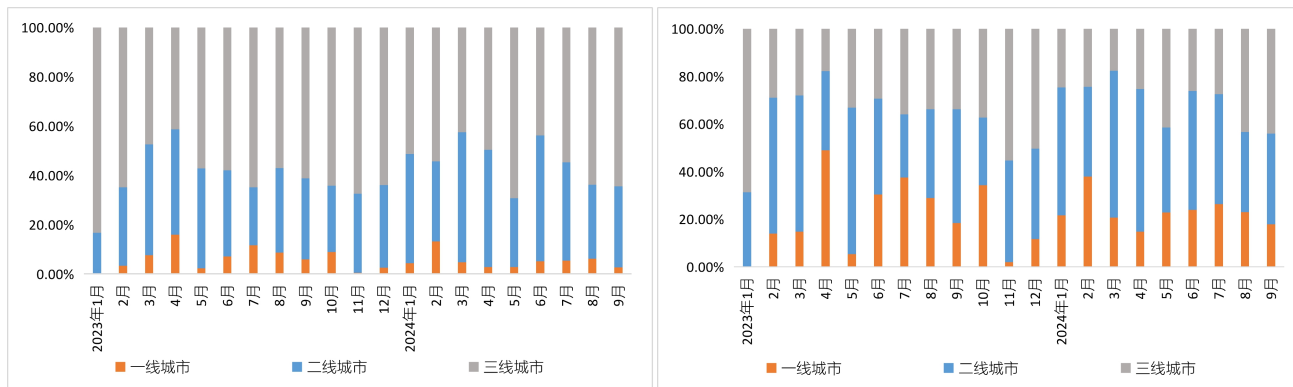
9月土地成交情况无明显好转，各能级城市成交土地楼面均价环比出现不同程度回升。9月100大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为2943.2万平方米，同比下降0.4%，降幅较上月收窄3.7个百分点。其中，一二三线城市占比分别为2.6%、32.9%和64.5%；对应成交土地总价为1565.0亿元，同比下降25.5%，降幅较上月收窄4.0个百分点。其中，一二三线城市占比为17.9%、38.0%和44.1%；对应成交土地楼面均价为5317元/平方米，一二三线城市分别为36439元/平方米、6146元/平方米和3634元/平方米，环比分别上涨83.1%、4.2%和1.3%。

图表 11-12：100 大中城市住宅类用地土地成交情况（左图）；成交楼面均价环比（右图）



数据来源：Wind，东方金诚

图表 13-14：各能级城市成交土地规划建筑面积占比（左图，%）和土地成交总价占比（右图，%）



数据来源：Wind，东方金诚

三、政策端:10月17日住建部等五部委召开新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并打出政策组合拳，宣布“四个取消、四个降低、两个增加”，持续推动楼市“止跌回稳”，为市场注入信心。

高频数据显示，10月1-17日30大中城市商品房日均成交套数为2182套，同比下降约5%，与9月32.9%的降幅相比已明显收窄，尤其是10月10日以来单日成交套数一直稳定在3000套以上，显示9月26日中央政治局会议提出的“要促进房地产市场止跌回稳”以及后续的增量政策对提振市场信心产生明显效果。

10月17日住建部等五部委召开新闻发布会，宣布“四个取消、四个降低、两个增加”等增量政策。具体看，“四个取消”是指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，主要包括限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准这四个方面，其中重点是放松限购，截至目前，全国范围内仅北京、上海、深圳及海南省这四个地区仍实施部分区域限购政策，未来这些区域也有望逐步全面放开限购。“四个降低”是指降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款的首付比例，降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。“四个降低”的核心是降低房贷利率，受物价等因素影响，当前实际居民房贷利率仍处于历史高点，推动实际房贷利率进一步大幅下行对于推动楼市企稳回升具有重要意义。

“两个增加”一是指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。我们测算，这一计划若在一年内实施，将带动年度商品房住宅销售面积增长14%左右。另外，住建部还宣布“我们还可以在100万套基础上继续加大支持力度”，这意味着2025年房地产市场在需求端将得到有力支撑；二是年底前“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍，截至目前是2.23万亿，到年底要超过

4 万亿。本次发布会还称，接下来要优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”，这意味着接下来房企开发贷投放进度将显著加快。

我们认为，本次发布会一方面有力推动了保交楼工作，另一方面缓解市场对期房的悲观预期，这些都有助于进一步提振楼市信心，延续 10 月以来楼市出现的积极变化，推动房地产市场尽快实现止跌回稳。

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、引用或以任何方式传播。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。