



# 深度\*行业\*房地产行业 9 月 月报：楼市成交降幅持续扩大； 信贷政策有望迎来结构性调 整



## 核心观点

新房：成交跌幅持续扩大，一、三线同环比持续下跌，二线环比增长、同比降幅收窄。52个城市新房成交面积为2106.1万平，环比下降4.8%，同比下降31.1%。一、二、三线城市环比增速分别为-17.9%、12.7%和-19.3%，同比增速分别为-36.6%、-9.6%和-54.0%。我们认为，受二季度新开工持续乏力的影响，预期10月部分市场仍然供应较去年同期下降，进而使得销售节点期销售表现不及往年的“金九银十”。

二手房：成交五连降至-44%，一方面因为基数较高，另一方面严苛调控持续。18个城市二手房成交面积为474.4万平，环比下降14.8%，同比下降44.0%。一、二、三线城市环比增速分别为-21.0%、-11.4%和-10.0%，同比增速分别为-44.1%、-44.8%和-52.3%。南京环比增长28.8%，重点城市均有不同幅度的下调。我们认为当前全国主要城市二手房市场已进入全面调控的时代，“二手房指导价”、“信贷收紧”等严苛调控持续加码，不过考虑到当前成交规模已处于较低水平，预计后续将保持稳中微跌的态势。

库存与去化：整体库存和去化周期环比均提升，上海、深圳去化周期小于6个月。截至9月末，15个城市新房库存面积为1.05亿平，较8月底上升5.3%，同比下降0.8%；去化周期11.9个月，环比上升19.0%，同比上升22.5%。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为10.6%、5.9%和1.4%，同比增速分别为-3.4%、1.1%和6.6%；去化周期分别为8.9、

10.6 和 17.1 个月，环比增速分别为 22.8%、23.2%和 12.7%，同比增速分别为 19.5%、-3.7%和 90.0%。

房企销售：百强房企单月销售降幅再扩大，连续 3 个月同比下跌。百强房企 9 月单月权益口径销售额 5981 亿，同比-36.3%（前值-17.2%）；累计 6.91 万亿元，同比+10.5%（前值：+18.8%）。

TOP20 房企中仅阳光城单月销售仍保持正增长，其余均出现了下滑；平均销售目标完成率 68.2%。

土地市场：量跌价升，由于热点城市进一步加强了溢价、地价的管控，因此本月溢价率较上月下滑至 5.2%。本月百城成交土地总建面 7455.3 万平，环比减少 7.5%，同比减少 47.3%；一、二、三线城市环比增速分别为 146.6%、90.2%和-52.6%，同比增速分别为-4.7%、-36.8%和-62.0%。百城成交土地楼面均价 4638 元/平，环比上升 100.9%，同比上升 53.5%；平均溢价率 7.4%，4.1%，较上月下降了 2.4pct，较去年同期下降了 9.2pct。二、三线楼面均价环比增速分别为 93.5%和-11.3%，一、二、三线同比增速分别为 14.7%、32.0%和 10.6%；平均溢价率分别为 5.7%、2.6%和 8.3%，一线城市较上月上升了 5.7pct，二线城市较上月下降了 4.1pct，三线城市基本无变化。

二批集中供地：累计 15 个城市完成二批集中土地出让，整体呈现出低溢价率、高流拍率和预期利润率回升三大特征。合计成交 446 宗地，总建面 4845 万平，成交总价 4339 亿元；楼面均价为 8954 元/平，与首批

基本持平；平均溢价率大幅下降 11.9pct 至 4.51%，供地规则调整后进行出让的 12 个城市的平均溢价率仅 3.31%；底价成交率提升 27.7pct 至 62%，触顶成交率下降 23.5pct 至 14%，预期毛利率提升 4.8pct，符合我们此前土地市场降温、利润率改善的猜想，供地政策优化调整实施效果符合预期。同时，流拍与主动撤牌的情况增多，流拍率提升 7pct 至 9%，另有 106 宗地终止出让（占总挂牌数的 19.2%），其中沈阳、长春、重庆和成都的中止及流拍比例分别高达 50%、46%、39%和 35%，由于“三道红线”融资收紧的大背景以及近期销售下行，整体房企拿地动力不足，但溢价率得到有效控制。整体 TOP30 房企获地率为 23%，其中中海地产、保利地产、龙湖集团、绿城中国拿地金额超百亿，分别为 531、208、118 和 101 亿元。

### 投资建议

从地产行业基本面来看，8 月房地产销售与投资数据，销售、投资等核心指标继续全面回落，投融端严监管+集中供地断档双重压力下新开工再现双位数负增长。不过，随着 9 月第二批集中供地逐步开展，一定程度上缓解了近期土拍和新开工下行带来的市场悲观情绪。判断下月，我们认为

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_27440](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27440)

