

9月销量季节性回升 投资端仍待进一步修复

——2022年9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：9月全国商品房销售情况较上月明显回暖，符合季节性规律。但从绝对值水平来看，仍处偏低水平，是否为房地产行业的趋势性回暖需持续观察；价格方面，二手房价格仍存在较大下行压力，尤其是二三线城市下跌趋势仍在延续，但跌幅未出现进一步扩大。
- ✚ 投资端：9月房地产开发投资完成额同比降幅小幅收窄，但1-9月累计开发投资完成额同比增速持续下滑，投资端依然处于下行阶段；9月共计13城完成集中供地，带动全国购置土地面积环比有所增长，但成交地块多以底价成交为主，整体溢价率水平维持低位，民企拿地热情依然不高；全国房地产新开工和施工面积同比维持大幅负增，开工意愿和开工能力有待进一步修复；“保交楼”政策平稳推进，月度竣工面积保持小幅负增。
- ✚ 政策端：贷款利率仍是楼市回暖的关键因素之一，9月央行下调了公积金贷款利率，并针对性的放宽部分城市首套住房贷款利率；税务总局宣布退税优惠，多地给予税费补贴，旨在进一步降低购房成本，刺激合理购房需求。
- ✚ 展望后市，各地保交楼政策将有序推进，但楼市能否在年内最后两个月顺利步入回暖通道仍需观察。高频数据显示，10月1日-25日30大中城市单日平均商品房成交套数为2929套，较9月下降25.60%，与去年同期相比下降23.91%。虽然9月出现季节性回暖，但趋势性回暖势头尚不明朗，年内依然有进一步政策出台的可能。

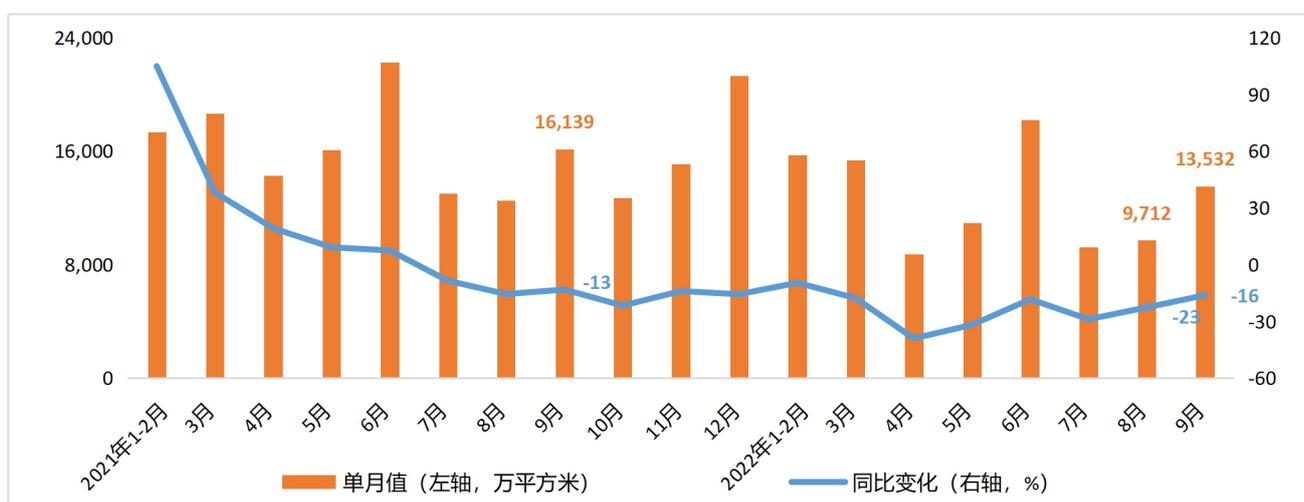
报告正文：

一、销售端：9月全国商品房销售情况较上月明显回暖，符合季节性规律。但从绝对值水平来看，仍处偏低水平，是否为房地产行业的趋势性回暖需持续观察；价格方面，二手房价格仍存在较大下行压力，尤其是二三线城市下跌趋势仍在延续，但跌幅未出现进一步扩大。

1. 销售情况

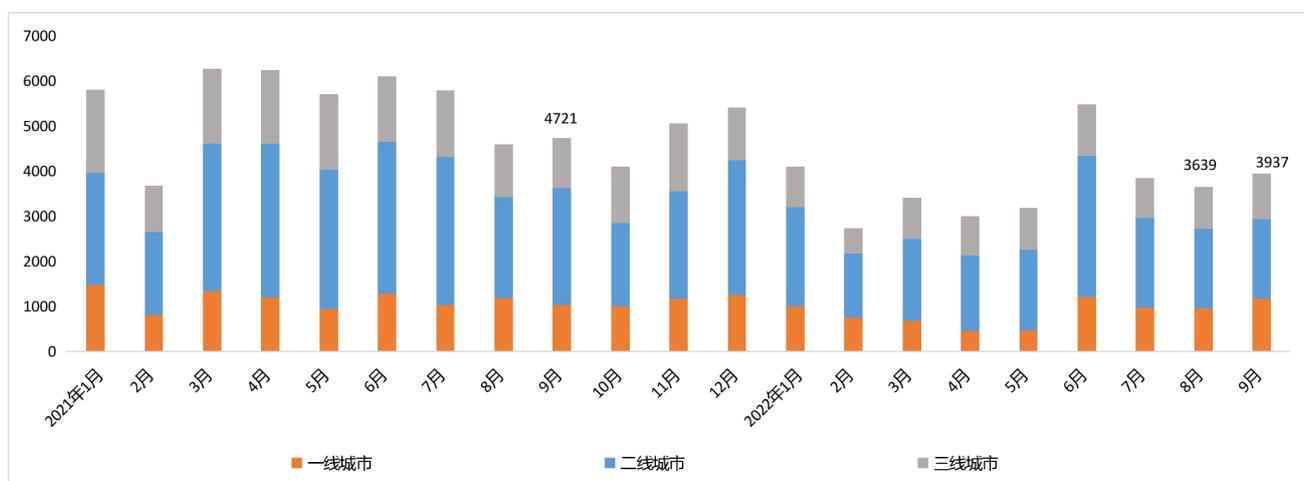
9月，全国商品房销售面积和销售额分别为13531.60万平方米和13510.48亿元，同比分别下降16.16%和14.21%，跌幅较上月分别缩小6.42pct和5.68pct，一是受季节性因素影响，二是与去年同期基数较低有关。从绝对值水平来看，9月销售情况较上月有明显好转，但仍处于偏低水平。我们跟踪了30大中城市月度商品房成交数据，9月日均成交3937套，同比下降16.61%，降幅较8月缩小4.11pct。分城市能级看，一二三线城市日均成交套数分别为1166套、1761套和1010套，其中一线城市同比增长14.22%，8月为同比下降19.26%；二三线城市同比分别下降32.01%和9.02%，8月降幅分别为21.54%和20.61%。整体来看，9月销售情况环比出现好转，符合季节性规律，但是否为房地产行业的趋势性回暖还需要进一步观察。

图表1 2021-2022年9月全国商品房销售面积：单月值及同比变化



数据来源：iFind, 东方金诚

图表2：2021-2022年9月30大中城市商品房日均成交套数（单位：套）

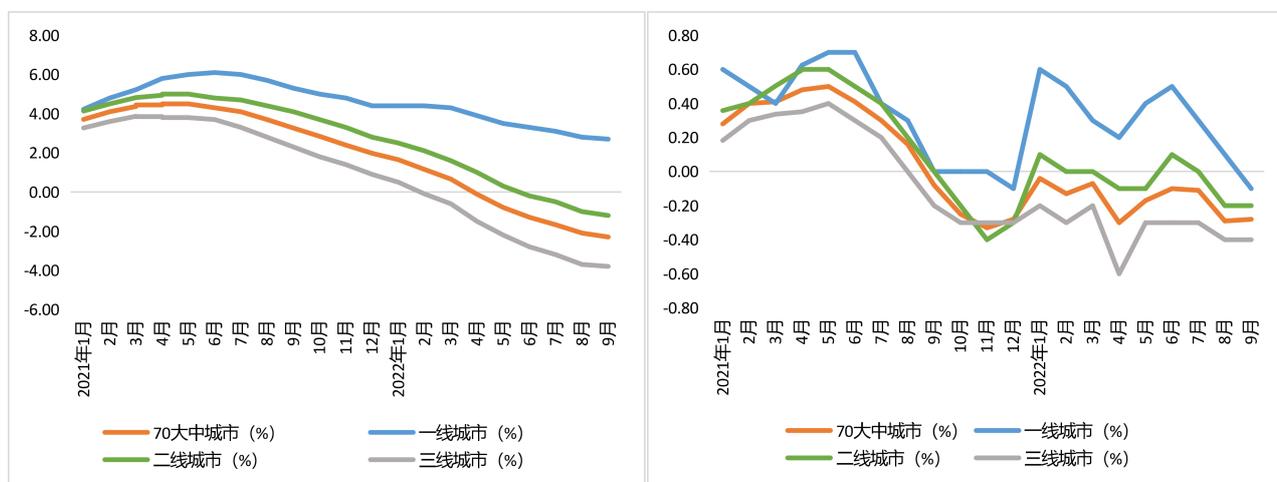


数据来源：Wind, 东方金诚

2. 价格表现

我们跟踪了 70 城新建商品住宅价格数据，9 月价格环比下降和环比上涨城市数量分别为 54 个和 15 个，与上月相比，环比下降城市数量增加 4 个、环比上涨城市数量减少 4 个，表明城市新建商品房住宅价格下行压力有增无减。具体看，9 月 70 城新建商品住宅价格同比下跌 2.30%，环比下跌 0.28%。其中，一线城市 9 月价格环比下跌 0.10%，为年内首次价格下跌；二三线城市 9 月价格环比分别下跌 0.20%和 0.40%，跌幅均与上月持平，其中三线城市已连续 13 个月下跌。整体来看，9 月新建商品住宅价格下行压力明显，一线城市价格环比增速由正转负，二三线城市维持下行趋势。

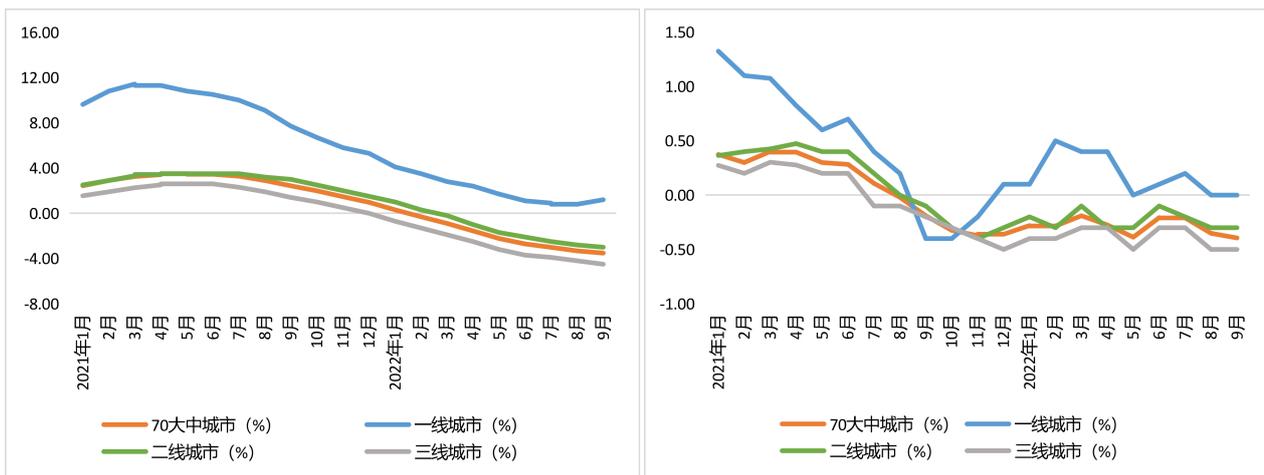
图表 3-4: 2021-2022 年 9 月 70 城及一二三线城市新建商品住宅价格同比和环比变化 (左图为同比, 右图为环比)



数据来源: iFind, 东方金诚

二手房价格方面，9 月 70 城二手住宅价格环比下降的城市数量由 56 个增加至 61 个，环比上涨城市数量由 13 个减少至 8 个。具体看，70 城二手住宅价格同比下跌 3.52%，环比下跌 0.39%，已连续 14 个月下跌。分城市能级来看，一线城市 9 月价格再度与上月持平，增速已连续 2 个月维持不变；二三线城市 9 月环比分别下跌 0.30%和 0.50%，跌幅与上月持平，已连续下跌 13 和 15 个月。整体来看，二手房住宅价格仍存在较大下行压力，二三线的下跌趋势仍在延续，但跌幅未出现进一步扩大。

图表 5-6: 2021-2022 年 9 月 70 城及一二三线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)

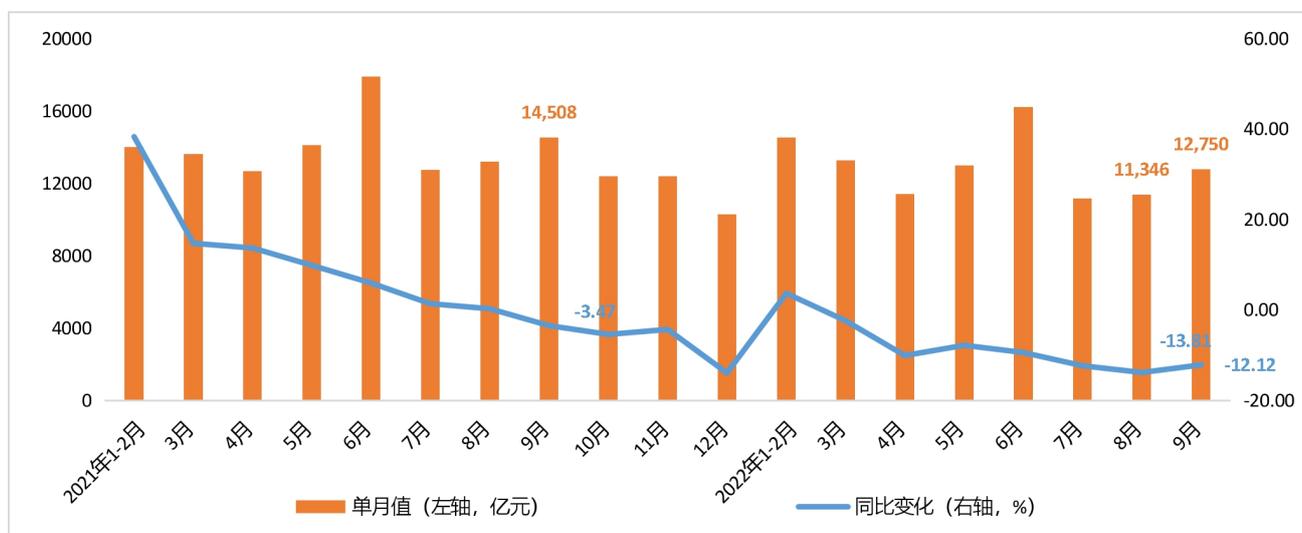


数据来源：iFind，东方金诚

二、投资端：9月房地产开发投资完成额同比降幅小幅收窄，但1-9月累计开发投资完成额同比增速持续下滑，投资端依然处于下行阶段；9月共计13城完成集中供地，带动全国购置土地面积环比有所增长，但成交地块多以底价成交为主，整体溢价率水平维持低位，民企拿地热情依然不高；全国房地产新开工和施工面积同比维持大幅负增，开工意愿和开工能力有待进一步修复；“保交楼”政策平稳推进，月度竣工面积保持小幅负增。

9月房地产开发投资完成额同比降幅小幅收窄，但1-9月累计开发投资完成额同比增速仍持续下滑。当月，房地产开发投资完成额为12750亿元，环比增长12.37%，同比下降12.12%，降幅较上月缩小1.69pct；1-9月累计开发投资完成额同比下降8.00%，与1-8月相比，降幅再扩大0.6pct。

图表 7：2021-2022 年 9 月全国房地产开发投资完成额单月值及同比变化



数据来源：Wind，东方金诚

1. 土地市场

9月，全国房地产购置土地面积为1048.95万平方米，环比增长22.77%，同比下降65.00%。9月开展集中供地的城市较多，带动购置土地面积环比显著增长，但绝对值依然处于偏低水平。

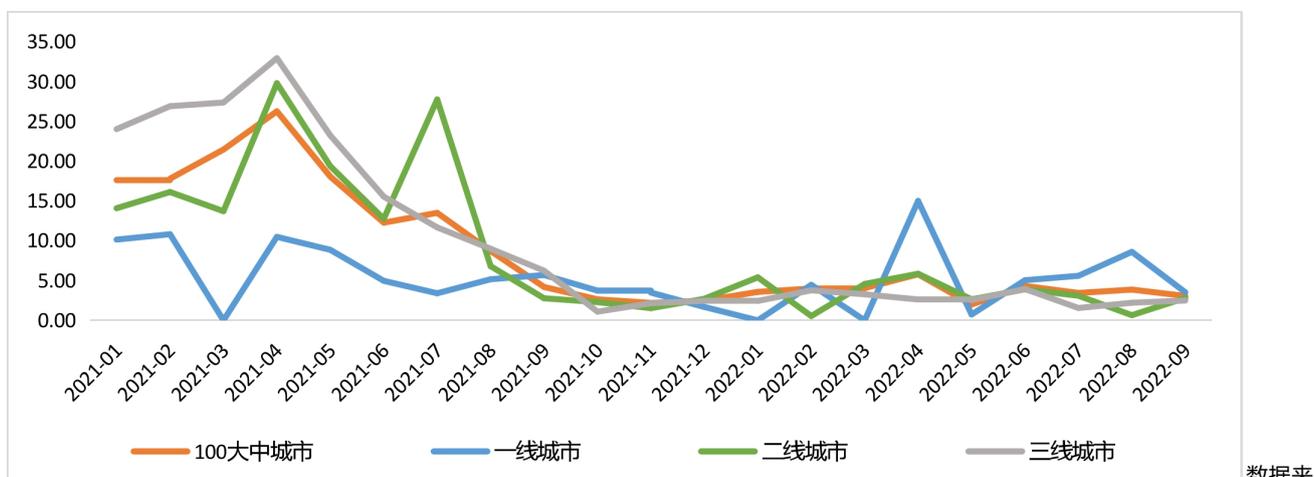
图表 8：2021-2022 年 9 月全国购置土地面积单月值及同比变化



数据来源：iFind，东方金诚

土地溢价率方面，9月土地溢价率较上月小幅下降。我们重点关注了100大中城市的住宅类用地成交土地溢价率，9月溢价率为3.06%，较8月下降0.80pct。具体看，一二三线城市住宅类用地成交土地溢价率分别为3.52%、2.81%和2.49%，上月为8.60%、0.65%和2.21%，各能级城市表现平稳。

图表 9：2021-2022 年 9 月 100 大中城市住宅类用地土地溢价率 (单位：%)



数据来

源：Wind，东方金诚

为进一步观察 9 月土地市场情况，我们重点跟踪了当月 13 座开展集中供地城市的相关情况，包括北京、上海、深圳、福州、武汉、青岛、合肥、宁波、杭州、苏州、长春、郑州和沈阳，除后三座城市为年内第二轮集中供地外，其余城市均为第三轮集中供地。从各城表现来看，各区域土地市场冷热不均，整体热度依然偏低。

9 月开展集中供地的 13 座城市均未出现大面积流拍现象，但从各城公布的供地数量以及正式竞拍前对部分地块进行终止出让、延期出让等行为中，仍可看出一些城市仅从形式上规避了土地流拍，而土地市场实际上依然冷淡。从供地数量来看，各城之间差异显著，13 座城市中仅上海、青岛、南京和武汉 4 座城市的供地数量超过 30 宗，而深圳、宁波、苏州和长春 4 城的供应地块数量仅为 10 宗及以下，其中值得一提的是本轮集中供地长春仅供应 3 宗地块；从流拍、终止出让等情况来看，北京、上海、天津、宁波、杭州和苏州等 6 座城市流拍率均为零¹；其余城市中，在正式竞拍环节中出现流拍的地块数量也并不多，但本轮仅供应 3 宗地块的长春却仍有 1 宗地块遭遇流拍，可见该城土地市场的冷淡。除此外，郑州、沈阳、福州、合肥和南京等 5 城在正式开拍前发布公告对部分地块实行终止出让或延期出让，其中南京有 14 宗地块延期出让，因此从形式上避免了大面积流拍现象的出现。

9 月土地市场的整体溢价率偏低，各城市间存在分化。具体看，13 座城市中有 4 座城市的整体溢价率超过 5%，分别为北京、合肥、宁波和杭州，各城溢价成交地块占总成交地块的比重分别为 44.44%、57.14%、40.00%和 52.63%；除上述城市外，其余各城的整体溢价率普遍偏低，其中长春、郑州和沈阳 3 城的整体溢价率均为零，所有成交地块均以底价成交。此外，值得一提的是天津集中供地情况，本轮集中供地天津的 17 宗地块全部成交且其中包含了 6 宗此前流拍或停牌的回炉地块，明显好于今年前两轮集中供地的成绩（首轮供应 30 宗地块仅 6 宗成交，第二轮供应 11 宗地块有 2 宗流拍）。但需要注意，一是天津本轮集中供地首次采用了“预申请”方式，降低了流拍风险；二是 6 宗回炉地块中有 3 宗在本轮土拍中为降价出售，下调幅度最高接近 30%，且成交地块中仅一宗存在低溢价成交，其余均以底价成交。

从各城拿地名单来看，部分城市城投托底情况有所弱化，但国企仍是主流，民企的参与度依然有限。具体看，北京、上海和深圳 3 座一线城市保持一定竞争热度，大中型房企积极性较高，也不乏龙湖等民营企业拿地；以杭州为代表的部分热门二线城市中，本土房企往往具有表现突出，以杭州为例，滨江集团在本轮集中供地中又摇中 3 宗地块，成交金额为 69.1 亿元，成为本轮土拍中的最大买家，除

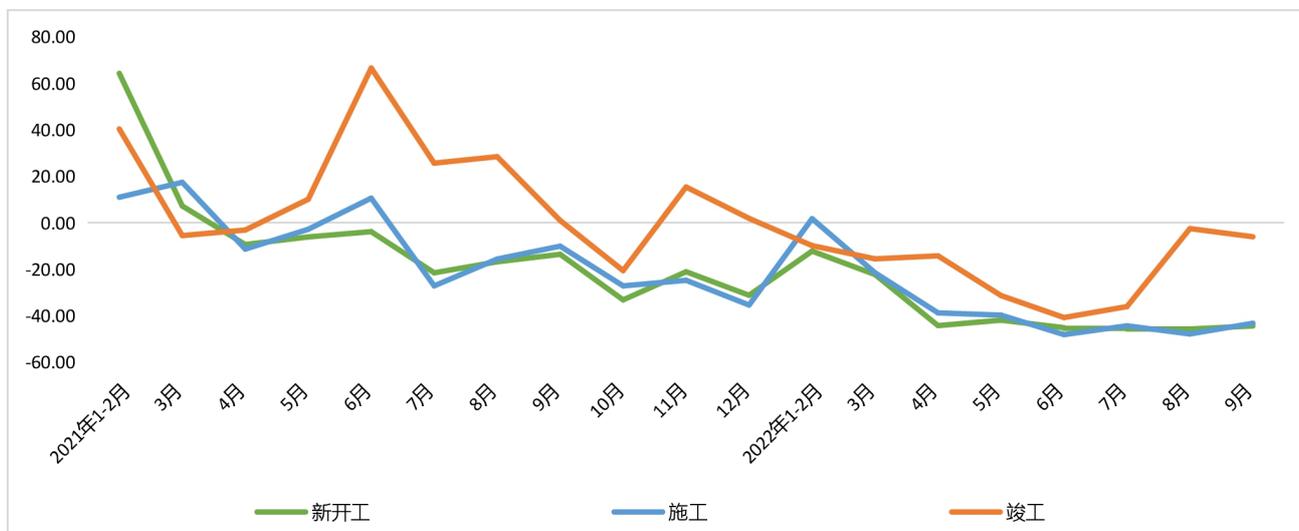
¹ 流拍率=（供应地块-成交地块）/供应地块，流拍率的计算中考虑了终止出让、延期出让等情况。

此外杭州市本土中小民营房企表现也比较积极；然而，天津、沈阳等二线城市的土地市场则相对冷淡，以沈阳为例，本轮集中供地成交的 10 宗地块中有 8 宗地块由沈阳地铁集团竞得，成交金额占本批次成交金额的 87%，剩下两宗地块分别被沈阳东易城市更新建设有限公司和辽宁中金房地产开发有限公司竞得，房企的参与热情相对较低。

2. 开工情况

9 月，全国房地产新开工面积为 9705.17 万平方米，同比下降 44.36%，与上月降幅基本持平；施工面积为 10270.48 万平方米，同比下降 43.17%，降幅较上月缩小 4.63pct；竣工面积为 4017.86 万平方米，同比下降 5.99%，降幅较上月扩大 3.51pct。我们认为，新开工、施工保持同比大幅负增，主要系行业回暖趋势尚不明朗，房企开工意愿和开工能力仍待恢复。当月竣工面积同比跌幅维持较低水平，表明各地的“保交楼”相关政策在持续发挥作用。

图表 10：2021-2022 年 9 月全国房屋新开工、施工和竣工面积单月同比变化（单位：%）



数据来源：iFind，东方金诚

三、政策端：贷款利率仍是楼市回暖的关键因素之一，9月央行下调了公积金贷款利率，并针对性的放宽部分城市首套住房贷款利率；税务总局宣布退税优惠，多地给予税费补贴，旨在进一步降低购房成本，刺激合理购房需求。

（一）央行下调公积金贷款利率，并针对性放宽部分城市首套住房贷款利率

9月，央行在贷款利率下调等方面持续发力，月底发布两项重要政策：一是对公积金贷款利率的下调；二是对部分城市首套住房贷款利率的下调。具体看，9月29日，央行、银保监会发布《阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限》（下称《通知》），《通知》指出对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。截至10月19日，石家庄、贵阳、天津、武汉、宜昌等10城首套房贷利率已降至4%以下。

9月30日，央行宣布，决定自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。

（二）税务总局发布退税优惠，多地相继给与税费补贴

9月30日，财政部和税务总局联合发布公告，明确自在2022年10月1日至2023年12月31日期间，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。此外，部分城市也纷纷有针对性的出台了购房税费方面的优惠政策。洛阳市规定2014年1月1日至2022年12月31日，在洛阳城市区范围购买新建商品房，在房管部门取得网签合同，但尚未缴纳契税的购房者，且在2022年9月20日至12月31日期间缴纳契税，可认定为本次符合申领范围的对象，经审核无误，按照缴纳契税总额20%的比例给予补贴。重庆规定市民在房交会期间（9月28日至11月30日）购房，最高可享实缴契税80%的消费补贴等多重优惠。

展望后市，各地保交楼政策将有序推进，但楼市能否在年内最后两个月顺利步入回暖通道仍需观察。高频数据显示，10月1日-25日30大中城市单日平均商品房成交套数为2929套，较9月下降25.60%，与去年同期相比下降23.91%。虽然9月出现季节性回暖，但趋势性回暖势头尚不明朗，年内依然有进一步政策出台的可能。

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。