

# 商品住宅成交量仅优于2月，存量房贷利率下调应有空间

——8月房地产行业月报（第74期）

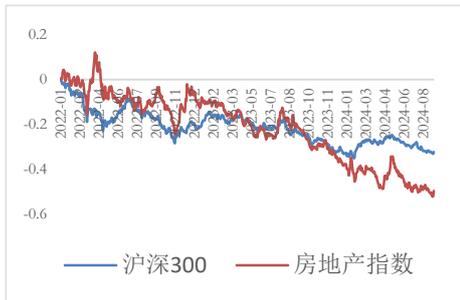
## 相关研究：

《2024年1-8月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告》

《国企收储商品房，钱从哪来？有何标准？进展如何？》

《月度数据 | 7月单月销售业绩环比降幅超40%，库存达到历史新高（2024年1-7月）》

## 2022年1月-2024年8月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

## 联系方式：

联系人：

报告撰写：亿翰智库于小雨、陈思扬、周文月

报告审核：全联房地产商会秦晶、李晨曦

官方网站：

[www.crecc.org](http://www.crecc.org)

[www.ehconsulting.com.cn](http://www.ehconsulting.com.cn)



## 投资要点：

### □ 行业政策：房屋养老金开展试点，存量房贷利率或将下调

8月份楼市政策依旧呈现出优化宽松的趋势，中央层面上主要关注国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，其中现房销售、房屋养老金以及“白名单”制度的内容引起关注。目前来看，这些政策既有利好，也存在挑战，还需要时间去落地，并在过程中持续完善。地方层面的政策主要集中在住房公积金、购房补贴以及土地政策方面。预计9月份存量房贷利率下调会成为焦点，期待后续政策正式出台。

### □ 住宅市场：成交量达年内第二低，库存仍存压力

从我们监测的40城数据来看，8月全国商品住宅销售面积为839.4万平方米，环比下行24.6%，同比下行34.8%，成交量绝对值仅优于2月，来到了2024年度第二低位。大多数城市的商品住宅去化周期仍超过18个月的警戒线。

总的来看，8月延续了7月的淡季行情，5月刺激性政策对于市场提振效用持续减退，新房成交整体回落，二手房市场活跃度也有所减弱，部分二线城市下滑较为明显。预计9月，随着传统销售旺季的到来，房企的营销力度会有所提升，住宅市场成交量环比或将有所增加，但受限于当前市场行情整体低迷，增幅或较为有限。

### □ 土地市场：热度持续分化，低密度地块供应占比上升

供地方面，2024年8月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积6333.0万平方米，环比上升17.8%，推出土地宗数1381宗，环比上升10.8%。其中以南京、苏州、杭州、成都等地供应了多宗容积率小于1.5的地块，低密度地块供应占比上升。

成交方面，2024年8月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为4294.9万平方米，同比下降6.6%，环比上升15.9%。上海的徐汇地块以13.1万元/平方米的楼面价，时隔八年刷新了中国大陆土拍楼面地价纪录，一举成为新地王。杭州土拍热度高居不下，高溢价成交多宗地块。南京卖出涉宅地块34宗，成交总价137.9亿元，成交规划建筑面积214.3万平方米，位居全国首位。

我们预计，随着金九银十的传统旺季的到来，各地低密度宅地的供应会继续增加，预计部分优质土地的热度或能有所提升。

### □ 企业表现：投融力度回升，绿城中国摘得新晋地王

8月投融力度有所回升，销售力度有所下降。投资方面，企业权益拿地总金额1039.3亿元，环比上升14.6%，地方国企拿地增量明显；销售方面，TOP200企业的8月销售业绩环比持续下降，单月销售额已回落至3000亿元以下的水平，就2024年而言，仅高于2月份的单月销售额；融资方面，境内债总融资规模同比下降37.6%，相比上月降幅收窄了约26pcts，环比上升56%，净融资规模实现了由负转正。海外债融资规模显著下降，新世界发展成功发行美元债。

## 目录

1 引言.....	1
2 行业政策：房屋养老金开展试点，存量房贷利率或将下调 .....	1
3 住宅市场：成交量达年内第二低，库存仍存压力 .....	6
4 土地市场：热度持续分化，低密度地块供应占比上升.....	8
5 企业经营：投融力度回升，绿城中国摘得新晋地王 .....	10

## 图表目录

图表 1: 8 月中央层面相关政策.....	2
图表 2: 8 月地方层面相关政策.....	5
图表 3: 各能级城市 8 月商品住宅成交面积情况 (万平方米) .....	6
图表 4: 典型城市近半年去化周期情况 (月) .....	7
图表 5: 2024 年 8 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况 (万平方米) .....	10
图表 6: 2024 年 8 月各能级城市土地成交平均溢价率.....	10
图表 7: 2021 年 1 月至 2024 年 8 月全国房企拿地总金额和平均溢价率.....	11
图表 8: 2021 年 12 月至 2024 年 8 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质 .....	12
图表 9: 2024 年 1-8 月销售额 TOP10 房企销售情况.....	13
图表 10: 2024 年 1-8 月样本房企销售业绩及增速 (亿元) .....	14
图表 11: 2020 年 1 月-2024 年 8 月 TOP200 房企销售总额及同比.....	14
图表 12: 2021 年 1 月-2024 年 8 月房企信用债融资情况 (亿元) .....	15
图表 13: 2022 年 1 月-2024 年 8 月不同性质房企信用债融资情况 (亿元) .....	15
图表 14: 2021 年 1 月-2024 年 8 月房企海外债融资情况.....	16

## 1 引言

8 月份楼市政策依旧呈现出优化宽松的趋势，中央层面上主要关注国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，地方层面上的政策主要集中在住房公积金、购房补贴以及土地政策方面，预计 9 月份存量房贷利率下调会成为焦点，期待后续政策正式出台。

8 月投融力度有所回升，销售力度有所下降。投资方面，企业权益拿地总金额 1039.3 亿元，环比上升 14.6%，地方国企拿地增量明显；销售方面，TOP200 企业的 8 月销售业绩环比持续下降，单月销售额已回落至 3000 亿元以下的水平，就 2024 年而言，仅高于 2 月份的单月销售额；融资方面，境内债总融资规模同比下降 37.6%，相比上月降幅收窄了约 26pcts，环比上升 56%，净融资规模实现了由负转正。海外债融资规模显著下降，新世界发展成功发行美元债。

## 2 行业政策：房屋养老金开展试点，存量房贷利率或将下调

8 月份楼市政策依旧呈现出优化宽松的趋势，中央层面上主要关注国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，其中现房销售、房屋养老金以及“白名单”制度的内容引起关注。目前来看，这些政策既有利好，也存在挑战，还需要时间去落地，并在过程中持续完善。地方层面上的政策主要集中在住房公积金、购房补贴以及土地政策方面。预计 9 月份存量房贷利率下调会成为焦点，期待后续政策正式出台。

### (1) 中央层面：房屋养老金保障安全不增负，存量房贷利率或将下调

8 月 23 日上午，国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，包括房地产发展新模式、好房子、城市更新、保交房、保障性住房等方面。而构建房地产发展新模式，是实现房地产高质量发展的根本途径。住建部对构建新模式的重点工作做了介绍，其中有几点值得特别关注。

其一是有序推进现房销售，并且要求在土地出让时就约定实行现房销售，结合实践制定配套政策。现房销售是对预售制度的良好补充和替代，继二十届三中全会之后，本次中央层面再次强调现房销售，体现了国家推行现房销售的决心。但我们认为当前不具备全面取消预售制度的条件，如果直接从预售转变到现房销售，房企将会面临巨大的挑战。一方面是会带来资金压力，预售制度是房企资金周转的重要模式，在预售的背景下，购房者预先支付的定金在房屋交付前即可回流到房企手中，为房企后续建设提供了有力的资金保障。若取消了

预售，等到房屋竣工后再销售，资金回款周期会变长，企业必须准备充足的自有资金，这对企业的财务盘面提出了更高的要求。另一方面，房企必须提高洞察未来趋势的能力，其产品既能符合当下，又能引领未来。项目开发周期一般需要2-3年，企业要了解购房者的需求和偏好变化，优化产品设计，使产品能够在长期仍然保持竞争力。

其二是研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制。房屋养老金由个人和公共两个账户组成。个人账户是业主缴存的住宅专项维修资金，在购房时已缴付完成；公共账户的资金来源为地方财政、土地出让金等。这两者共同保障房屋全生命周期的安全，用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造以及房屋体检和保险等支出，目前在上海、北京、广州等22个城市展开试点。此项制度的重点是要将公共账户建立起来，并将个人账户与公共账户拉通，而不需要业主额外缴费，不会增加个人负担。从长远来看，这项制度有利于解决未来维修资金不足的问题，确保房屋及时更新，保障居民住房安全，但这项工作的艰巨性和长期性不容忽视。

其三是建立“白名单”制度，即由各地政府向金融机构推送优质房地产项目，金融机构审核后优先提供贷款保障。该项制度直接对项目产生影响，为解决“保交房”问题提供了切实可行的路径，但在落地方面，比如地方政府虽然负责推送项目，但贷款风险仍然由银行自己承担，所以金融机构的主观意愿仍是决定因素，这也就导致了未来落地效果的不确定性。

除此之外，住建部还围绕什么是好房子、保交楼、保障房以及城市更新等问题做了回应。比如要求保障性住房更应该建成“好房子”；住建部门与金融监管部门形成合力让保交楼做到实处；从标准、设计、材料、建造、服务等多个方面对好房子怎么建做出了部署。

总而言之，本次发布会虽然没有发布增量政策，但涵盖内容与民生息息相关。中央出台政策只是一个良好的开端，重点在各地方的落实上。另外，存量房贷利率下调引起广泛关注，考虑到银行面临的盈利压力以及居民还贷压力，具体下调幅度尚需等待正式政策文件的出台方能明确。若存量房贷利率能够步入4%以下，将有利于减轻居民的利息负担。但我们预计，此项政策不会使楼市出现大反弹，因为当下政策只是解决存量压力，并没有解决增量收入的问题，只有在稳定的经济向上的大环境里，居民才会有积极的预期，方能有效刺激购房需求。

图表 1：8 月中央层面相关政策

时间	城市/ 部门	政策类型	政策内容
8.23	住建部	房地产发展新 模式	第一,完善住房供应体系,重点是增加保障性住房建设和供给。第二,部署各地以编制实施住房发展规划和年度住房发展计划为抓手,建立“人、房、地、钱”要素联动机制。第三,有力有序推进现房销售,指导地方选择新的房地产开发项目,在土地出让时就约定实行现房销售,结合实践制定配套政策。第四,建立城市房地产融资协调机制,推出项目“白名单”制度。第五,研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度,构建全生命周期房屋安全管理长效机制。第六,建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。
		好房子	第一,完善“好房子”的标准体系,全面提高设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准。第二,引导广大的设计师精心设计好每一栋房子,特别是让每一平方米都能够物尽其用、物有所值。第三,推动新材料的研发应用,大力发展绿色建材,不断提升建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性能。第四,强化科技赋能,推广绿色建造、智能建造等新型的建造方式,要像造好汽车一样造出“好房子”。第五,实施居住服务提升行动,下大力气提高物业服务水平,支持养老、托育、家政等线上线下的生活服务。
		城市更新	第一,要创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制。第二,要坚持“先体检、后更新”,建立健全城市体检和城市更新一体化推进工作机制。第三,要建立政策协同机制,完善金融、财税、土地等相关支持政策,鼓励社会资本参与,创新城市更新的投融资模式。
		保交房	第一,形成政策合力。住建部会同金融监管总局落实切实做好保交房工作总体方案要求,联合出台政策文件,最高人民法院针对房地产“白名单”项目审慎采取财产保全措施等问题,明确了司法支持举措。第二,充分发挥城市房地产融资协调机制作用。建立了国家、省、城市三级协调机制,推动符合条件的项目“应进必进”白名单,商业银行落实尽职免责要求,“应贷必贷”给予融资支持。第三,“一项目一策”做好分类处置。我们指导各地实行“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”处置模式。对符合条件的项目,纳入“白名单”给予融资支持,保障项目建设交付;对于资不抵债的项目,加快推进项目开发企业破产重组或清算。第四,推进项目按时保质交付。建立了全国保交房信息系统,每套交付任务都做到“一合同一户一身份证号一联系电话”对应,指导各地切实加强项目工程质量监管。
		保障性住房	第一,抓规划编制。指导各地从本地区经济能力、房地产市场状况和各类困难群体住房需求出发,坚持以需定建、以需定购,因地制宜编制保障性住房五年规划和年度计划。把保障性住房优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,促进实现职住平衡。第二,抓制度完善。指导各地根据国家顶层设计,结合本地实际,坚持尽力而为、量力而行,抓紧出台具体的实施意见、管理办法和配套政策。第三,抓项目建设。对列入今年计划建设的项目,落实好财税、土地、金融等支持政策,加快项目开工、建设进度,加强工程质量安全监管,尽早开展配租、配售。第四,抓“好房子”样板。按照“绿色、低碳、

时间

城市/  
部门

政策类型

政策内容

智能、安全”的要求开展“好房子”建设，不断提升保障性住房的品质。

资料来源：亿翰智库

## (2) 地方层面：上海土拍实行双高双竞，广州花都购房送人才绿卡

8月，地方政策上依旧呈现出优化宽松的趋势，各地多以住房公积金、购房补贴等主流政策为主。值得一提的是，上海在土地政策上有了新动作。

上海再次对土拍规则作了优化。8月15日，上海宣布自第五批次起，对市场热度较高的商品住房用地出让实施“双高双竞”政策。具体内容上看，第一轮高品质是将绿色建筑、超低能耗建筑等指标纳入土地出让合同；第一轮竞价，对市场热度较高的地块设定出让起始价格；第二轮竞高品质，对“竞装修标准”、“竞公共设施和开放空间等”、“竞无偿移交政府的高端人才住房”等系列举措选择应用、顺次竞买；第二轮竞价是以“价高者得”方式确定竞得人。简单来说，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。

关于该项新规有几点解读，一是最新《货币政策执行报告》中强调“顺应人民群众对优质住房的新期待”和“加大保障性住房建设和供给”，这次实施“双高双竞”也是和此要求保持一致。二是此次土拍规则的调整在打补丁，新规定将装修标准、公共和开放空间等指标列入其中，避免出现装修标准与楼板价和成交售价不匹配的情况，有利于促进商品住房全方位品质的提升。三是此次明确不规定项目售价的指导价，预计未来上海高品质豪宅盘的价格将会上涨，各项目之间因为品质不同售价差异也会进一步扩大。

其他地方的购房政策平稳推进。住房公积金方面，部分城市调整公积金贷款额度、公积金贷款年限。贵阳阶段性提高住房公积金贷款额度，根据新政策，住房公积金最高贷款额度提高至80万元。南京将公积金贷款年限由退休后延长5年放宽至延长10年；购房补贴方面，主要将补贴额度和购房面积挂钩。杭州规定领取购房消费券的一个月内购买140平方米(含140平方米)以下商品住宅并完成网签的购房人，可使用每套3万元的购房消费券。南昌规定购房者购买单套建筑面积不超过100平方米的新建商品房，可获得10000元/套的购房补贴；超过100平方米可获得12000元/套的购房补贴。

此外，广州本月发布一亮点政策，即广州市花都区买房可以领取花都人才绿卡，从而享“准户口”待遇，包括但不限于子女教育、机动车摇号、购房以及安居保障等方面，这些权益与花都户籍居民相同。这一政策开启了一线城市购房即可落户的局面，尤其强调“凭人才绿卡及购房合同享受区政策性照顾入

学待遇”，解决了外来人口子女的教育问题，有利于提高外来人口的购房积极性。

整体来看，各地围绕土地端和需求端持续出台政策，但我们对当前政策效果的判断是保守的，在经济形势无法回归，人们预期无法改变的前提下，仅靠这些微调政策无法扭转房地产处于下行周期的现状。

图表 2：8 月地方层面相关政策

时间	城市/部门	政策内容
8.1	贵阳	8 月 1 日，贵阳阶段性提高住房公积金贷款额度，根据新政策，住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元。多子女家庭可在此基础上上浮 20 万元，即 100 万元。持有有效贵阳人才服务绿卡、筑才卡（高层次人才）、省级优才卡、省级高层次人才服务绿卡的缴存人，最高贷款额度提高至 150 万元。
8.6	广州	8 月 6 日，广州市花都区住房和城乡建设局宣布，非广州户籍人士在花都区购买新建商品住房后，将有资格获得花都人才绿卡。花都人才绿卡持有者将享有一系列权益，包括但不限于子女教育、机动车摇号、购房以及安居保障等方面，这些权益与花都户籍居民相同。这一政策的推出，旨在吸引优秀人才至花都区，以促进当地经济社会的发展。
8.7	恩施	文件提出，降低个人住房商业银行贷款最低首付比例，将首套住房最低首付比例调整为不低于 15%，二套住房最低首付比例调整为不低于 25%。加大公积金支持力度。全面放开异地贷款支持区域，支持恩施州外住房公积金缴存职工在恩施州内购房申请住房公积金异地贷款。
8.8	杭州	领取购房消费券的一个月内购买 140 平方米(含 140 平方米)以下商品住宅并完成网签的购房人，可使用每套 3 万元的购房消费券，购房消费券按照网签时间实行“先买先得”原则，兑完即止。
8.14	南昌	购房者购买单套建筑面积不超过 100 平方米的新建商品房，可获得 10000 元/套的购房补贴；若购买单套建筑面积超过 100 平方米的新建商品房，则可获得 12000 元/套的购房补贴。此举预计将对南昌市房地产市场产生积极影响。
8.15	上海	8 月 15 日，上海市规划资源部门联合住建、房管等部门发布通知，宣布自第五批次起，对市场热度较高的商品住房用地出让实施“双高双竞”政策。“双高双竞”政策具体指的是，在土地竞买过程中，竞买者需在满足一定条件后，才能进入下一阶段的竞争。这一举措将促进土地资源的合理分配，确保土地使用更加高效。通过市场化的配置方式，实现土地价值的最大化，同时保障房地产市场的稳定发展。
8.20	泉州	8 月 20 日，福建省泉州市住房公积金管理委员会发布《关于优化部分住房公积金使用政策的通知》。新规定中，住房公积金贷款的准入条件得到放宽。职工只需连续足额缴存住房公积金满 6 个月，即可申请贷款。此外，职工在泉州市行政区域内购买新建商品住房、保障性住房或二手房时，购房职工（含共有产权人）、配偶及直系血亲均可提取住房公积金支付购房首付款，以减轻职工支付首付款的资金压力。
8.29	南京	据南京住房公积金管理中心，公积金贷款政策进一步放松，贷款年限由退休后延长 5 年放宽至延长 10 年；取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过 40 平方米”的限制。

资料来源：亿翰智库

### 3 住宅市场：成交量达年内第二低，库存仍存压力

#### (1) 成交面积：淡季行情延续，达 2024 年内第二低位

从我们监测的 40 城数据来看，8 月全国商品住宅销售面积为 839.4 万平方米，环比下行 24.6%，同比下行 34.8%，成交量绝对值仅优于 2 月，来到了 2024 年度第二低位。

一线城市成交量为 232.2 万平方米，环比下行 3.7%，同比上升 5.7%，单月成交量绝对值水平维持在 2024 年以来的平均值之上。其中，北京成交量绝对值达到了 2024 年以来仅次于 1 月的第二高，环比增长 19.6%，深圳成交量环比分别增长 6.2%，上海、广州环比分别下降 9.1%、16.5%。

具体来看，一线城市新房市场房企推盘整体积极性一般，四个城市的新房成交量同环比均有不同程度的回落。二手房市场活跃度也有所降低，但依旧好于新房市场。北京二手房市场韧性相对较足，在 7 月成交量基数相对较高的前提下，环比降幅小于 10%，回调幅度较小。

核心二线城市成交量为 387.2 万平方米，环比下行 14.6%，同比下行 25.8%，市场供求两淡。具体而言，青岛得益于政策性原因集中备案，成交量环比增加 16.8%；杭州、南京、武汉、成都的成交量增长动力略显不足，环比降幅超过 20%；无锡、苏州、厦门等城市成交量也有不同程度的回落。

普通二线城市来看，住宅成交量达到 215.7 万平方米，环比上升 2.9%，同比下行 9.0%。宁波成交量环比上升了 119.3%，8 月单月成交量达到了 2024 年以来最高值；长春、南宁、温州成交量环比分别上升 30.8%、10.9%、3.9%；佛山成交量环比继续下降，降幅为 23.0%。三四线城市来看，住宅成交量达到 220.0 万平方米，环比下行 2.3%，同比下行 28.6%，其中，淮北、芜湖、舟山成交量增长明显，环比分别增长 107.6%、60.3%，单月绝对值水平达到了 2024 年以来最高点，黄石、莆田环比降幅超过 50%，低于前 8 个月均值。

总的来看，8 月延续了 7 月的淡季行情，5 月刺激性政策对于市场提振效用持续减退，新房成交整体回落，二手房市场活跃度也有所减弱，部分二线城市下滑较为明显。预计 9 月，随着传统销售旺季的到来，房企的营销力度会有所提升，住宅市场成交量环比或将有所增加，但受限于当前市场行情整体低迷，增幅或较为有限。

图表 3：各能级城市 8 月商品住宅成交面积情况（万平方米）

城市名称	8 月成交面积	同比	环比
一线城市	232.2	5.7%	-3.7%

城市名称	8月成交面积	同比	环比
核心二线城市	387.2	-25.8%	-14.6%
普通二线城市	215.7	-9.0%	2.9%
三四线城市	220.0	-28.6%	-2.3%

资料来源：亿翰智库

## (2) 去化周期：多数城市库存压力仍然较大，宁波去化周期上升至 37.7 个月

2024 年 8 月，亿翰智库监测的 40 城去化周期来看，大多数城市商品住宅的去化周期仍超过 18 个月的警戒线。其中，宁波去化周期拉长较为明显；深圳、西安、太仓去化周期略微拉长；广州、厦门、黄石等城市去化周期略微缩短，其他城市去化周期基本与 7 月持平。相较于上年同期来看，仅有福州去化周期较上年同期有所缩短，其余城市去化周期均高于上年同期，显示出库存压力仍然较大。8 月份部分城市响应国家号召，开始收购存量商品房，虽然收储工作正在加速，但是政策全面落地还需要时间，去化周期或将继续保持高位。

图表 4：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2024.03	2024.04	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08
北京	16.9	19.6	18.9	20.6	20.5	20.5
上海	7.2	7.4	7.9	8.3	8.2	8.4
广州	19.0	20.5	21.3	21.0	20.8	19.9
深圳	22.2	22.6	23.2	23.1	19.3	19.8
南京	20.1	21.2	22.9	23.2	22.7	22.7
苏州	16.6	17.5	19.1	19.6	19.5	19.5
厦门	18.2	19.2	21.4	22.6	21.8	20.4
福州	26.7	22.5	22.3	22.0	21.2	21.2
西安	10.7	11.4	11.4	11.6	12.0	12.4
宁波	33.1	35.5	35.3	35.7	35.0	37.7
太仓	20.0	20.5	19.8	20.4	20.3	21.1
黄石	16.8	14.4	15.3	15.8	15.5	14.2

资料来源：亿翰智库

## 4 土地市场：热度持续分化，低密度地块供应占比上升

### (1) 土地供应：各地供地规模继续回升，低密度地块占比明显增加

2024年8月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积6333.0万平方米，环比上升17.8%，推出土地宗数1381宗，环比上升10.8%。

一线城市共推出土地17宗，环比上升41.7%，推出规划建筑面积137.3万平方米，环比上升12.9%，其中北京推出土地5宗，推出规划建筑面积51.5万平方米，上海推出土地2宗，推出规划建筑面积14.3万平方米，广州推出土地9宗，推出规划建筑面积66.1万平方米，深圳推出土地1宗，推出规划建筑面积5.4万平方米。

二线城市方面，核心二线城市共推出土地109宗，环比上行60.3%，推出规划建筑面积733.3万平方米，环比上升72.5%；普通二线城市共推出土地79宗，环比下降13.2%，推出规划建筑面积518.9万平方米，环比下降39.0%。

值得关注的是8月份南京的供地节奏明显加快，新增供应土地总建面超过200万平方米，其余城市新增供应量均在100万平方米以下。并且供地以低密宅地为主，除少数几宗主城宅地容积率在2.2-2.6之间外，其余主城宅地容积率均未超过2.0，其中有3宗地块容积率更是低至1.05。8月苏州也有5宗容积率低于1.5的涉宅地块挂牌，杭州、成都、天津等地也各有2宗容积率不多于1.5的地块供应，**低密地块供应占比明显增加。**

三四线城市方面，8月共推出土地1176宗，环比上升9.4%，推出规划建筑面积4943.5万平方米，环比上升24.3%。

### (2) 土地成交：上海再现全国最贵“地王”，杭州土拍市场持续火热

成交方面，2024年8月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为4294.9万平方米，同比下降6.6%，环比上升15.9%。

一线城市共成交土地12宗，成交规划建筑面积142.0万平方米，同比下降31.4%，环比上升47.5%，平均溢价率5.1%。其中，北京和上海是成交主力城市，各成交5宗地块，广州有1宗地块以底价成交。

**上海再现全国最贵“地王”。**8月7日，上海2024年第四批次宅地交易结束，这是“沪九条”以后的第二轮土拍，也是党的二十届三中全会后上海首批宅地集中出让。其中，徐汇区斜土街道地块经过半个多小时72轮举牌，由绿城中国以总价约48亿元摇号竞得，溢价率触及了该地块30%的上限，楼面价13.1万元/平方米，时隔八年刷新了中国大陆土拍楼面地价纪录，一举成为新地王。该地曾在2021年由小米花费15.5亿元竞得，当时性质是商业办公用地。2024年3月发生退地风波，该地块被纳入徐汇区2024年度土地储备计划，土

地使用性质也由商办地块转变成住宅地块。

我们认为，在当前土地市场形势下，单价地王的出现，体现了购地资本对于重点城市的核心地块依旧有信心。虽然取消了土拍溢价率 10% 的上限要求，但该地块仍然设置了最高限价，说明上海基于一城一策的考虑，对于重点地块会有不同的定价要求，既保障了地块未来的开发空间，也防范了未来售价过高所产生的风险问题。

在土拍政策方面，上海市将要从 9 月 14 日第五批次在静安区出让的两宗地块开始，对市场热度较高的商品房用地施行“双高双竞”（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）举措，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。具体来看，在第一轮竞价曹家渡地块设定了大约 40% 的溢价率上限，而大宁地块则设定为大约 30%，第二轮竞价则将不再设置封顶价格。“双高双竞”后，开发商在竞拍过程中，新报价或比以前土拍规则下的报价要高得多，更容易诞生新地王。

核心二线城市共成交土地 80 宗，成交规划建筑面积 514.6 万平方米，同比下降 53.4%，环比上升 35.8%，平均溢价率为 4.4%，南京一骑绝尘，成交 34 宗地块，郑州、苏州、成都、杭州、福州等也是成交主力。

8 月杭州土拍热度高居不下。高溢价成交多宗地块，在 8 月 29 日出让的 4 宗地块，均位于拱墅区，地段较优，且容积率均在 2.0 以内，规模小、密度低，吸引房企激烈的争夺，总成交金额达 57.3 亿元，溢价率均超过 20%，其中，康桥单元 GS120201-03 地块经过 27 轮竞价，最终由滨江以总价约 16.08 亿元摘得，楼面价 22975 元/平方米，溢价率高达 36.52%。在早前 8 月 13 日的土拍上，出让的三宗宅地也均溢价成交，平均溢价率接近 20%。

8 月南京卖地速度飙升，达到 2024 年最高峰。总共卖出涉宅地块 34 宗，成交总价 137.9 亿元，成交规划建筑面积 214.3 万平方米，位居全国首位。2024 年上半年，南京出让涉宅地块总和才 20 幅，总价 108.6 亿元。但是也要看到，虽然南京在 8 月供应了多宗低密度地块，其中仅有一宗地块以 0.4% 的溢价率成交，其余 33 宗均以底价成交。可以看出，各地土地热度分化还是较为明显的，能形成高溢价成交的土地依旧是少数，不仅要土地质量优质，对于城市自身也有较高要求。

普通二线城市成交土地 72 宗，成交规划建筑面积 616.3 万平方米，同比上升 36.8%，环比下降 14.0%，平均溢价率为 0.2%。三四线城市方面，8 月共成交土地 695 宗，成交规划建筑面积 3022.0 万平方米，同比上升 6.5%，环比上升 20.3%，平均溢价率为 2.7%。

图表 5: 2024 年 8 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况 (万平方米)

城市能级	8 月成交面积	同比	环比
一线城市	142.0	-31.4%	47.5%
核心二线城市	514.6	-53.4%	35.8%
普通二线城市	616.3	36.8%	-14.0%
三四线城市	3022.0	6.5%	20.3%

资料来源: 亿翰智库

总体来看, 市场热度持续分化。其中, 上海、杭州土地市场热度延续, 以南京为首的多数城市, 依旧难形成高溢价土地成交。加强优质地块供应力度, 已成为各地落实“好房子”政策“优化增量”的重要举措之一。预计随着金九银十的传统旺季的到来, 各地低密度宅地的供应会继续增加, 预计部分优质土地的热度或能有所提升。

图表 6: 2024 年 8 月各能级城市土地成交平均溢价率

城市能级	8 月土地成交平均溢价率	相较 2023 年同期增减	较上月增减
一线城市	5.1%	-3.2pcts	0.3pcts
核心二线城市	4.4%	0.7pcts	0.7pcts
普通二线城市	0.2%	-0.4pcts	-1.1pcts
三四线城市	2.7%	1.0pcts	-0.4pcts

资料来源: 亿翰智库

## 5 企业经营: 投融力度回升, 绿城中国摘得新晋地王

8 月投融力度有所回升, 销售力度有所下降。投资方面, 企业权益拿地总金额 1039.3 亿元, 环比上升 14.6%, 地方国企拿地增量明显; 销售方面, TOP200 企业的 8 月销售业绩环比持续下降, 单月销售额已回落至 3000 亿元以下的水平, 就 2024 年而言, 仅高于 2 月份的单月销售额; 融资方面, 境内债总融资规模同比下降 37.6%, 相比上月降幅收窄了约 26pcts, 环比上升 56%, 净融资规模实现了由负转正。海外债融资规模显著下降, 新世界发展成功发行美元债。

### (1) 投资: 企业投资力度回升, 绿城中国摘得新晋地王

8 月, 企业拿地力度略有回升, TOP100 房企单月拿地 202 宗, 权益拿地总金额 1039.3 亿元, 环比上升 14.6%。累计来看, 1-8 月, 权益拿地金额 TOP100

房企共拿地 474 宗，权益拿地总金额 4529.8 亿元，同比下降 40.7%。

企业格局方面，8 月，地方国企拿地增量明显，权益拿地金额占比提升 14.3 个百分点至 76.1%。权益拿地金额 TOP100 房企中，央企、国企、民企占比分别为 12.5%、76.1%、11.4%，央企占比较 7 月下降 2.9pcts，国企占比上升 14.3cts，民企占比下降 11.4pcts。1-8 月，权益拿地金额 TOP100 房企中，央企、国企、民企占比分别为 35.0%、49.2%、15.8%。

8 月权益摘牌金额最高的房企是绿城中国，共竞得 4 宗地块，拿地总金额 88.9 亿元，分布于上海虹口区、徐汇区，杭州拱墅区和合肥高新区，均溢价竞得，其中上海徐汇区斜土街道地块更是竞拍至封顶价格，楼面价 13.1 万元/平方米，成为上海及全国单价地王。纵观 1-8 月，绿城中国也凭借 295.1 亿元的总权益拿地金额登顶了 2024 年以来企业拿地金额榜单。我们认为，绿城中国有意愿且有能力去进行如此规模的投资，具体原因有 2 点：

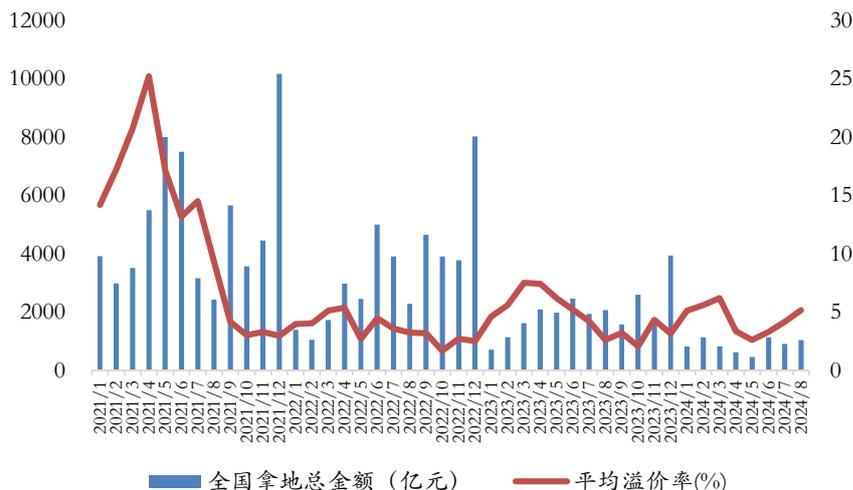
一是绿城中国拥有在豪宅市场独树一帜的产品力和销售力。在信心缺失的当下，赢得了多方的信任，获得了购房者的认可。其中最突出的就是义乌的风起潮鸣项目，仅 43 天就创下了 35 亿元的热销奇迹，溢价 12%，88 套千万级合院首开售罄。

二是绿城中国具备了十分高效的开发能力和回款能力。根据其中期业绩报告披露的情况来看，2024 年上半年新增项目从拿地到开工、经营性净现金流“回正”分别提速 0.4、2.1 个月至 1.7、9.5 个月，运营效率总体提速 14%。也就是说，拿到地后，50 天动工，不到 10 个月经营净现金流就实现回正。

虽然拍得高价地王往往伴随着一定经营风险，但这也是对绿城中国 2024 年以来首次布局上海最有力的一次宣传。我们认为，对于经营稳健、开发建设快、回款能力强的绿城中国来说，机遇是大于风险的。

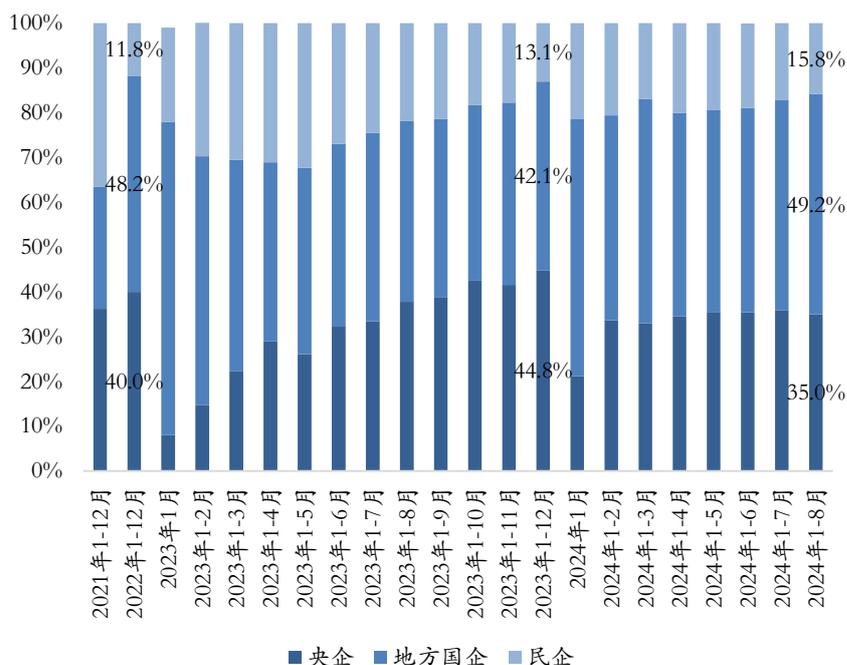
展望后市，在上海采取“双高双竞”之后，优质地块的拿地门槛或将更高。对于房企来说，需要紧跟市场变化，努力提高自身市场洞察、产品打造、成本管控等多方面能力，以提升企业的市场竞争力。

**图表 7：2021 年 1 月至 2024 年 8 月全国房企拿地总金额和平均溢价率**



资料来源：亿翰智库

图表 8：2021 年 12 月至 2024 年 8 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质



资料来源：亿翰智库

## (2) 销售：单月销售业绩回落至 3000 亿元以下，融创中国靠高端盘逆势提升

8 月楼市依旧延续着市场冷清的态势，企业销售业绩持续下降，创下了 3 月份以来的新低。根据亿翰智库《2024 年 1-8 月中国典型房企销售业绩 TOP200 研究报告》，2024 年 8 月 TOP200 房企销售额为 2735.2 亿元，环比下降 13.8%，同比下降 34.5%，环比降幅较上月有所收窄，同比降幅较上月扩大。绝对值水平来看，8 月销售额已回落至 3000 亿元以下的水平，就 2024 年而言，仅高于 2 月份的单月销售额。1-8 月，TOP200 房企销售额同比持续下跌，同比降幅较

1-7月收窄0.7个百分点至40.2%。

分企业性质来看，国央企以及民企业绩相比上月均有不同程度的下降，其中，国企单月销售环比下降最多，下降23.6%，央企单月环比下降13.5%，民企环比下降为0.4%，由于7月份销售额基数较低，各性质企业环比降幅均有所收窄。分企业梯队来看，以1-8月销售额TOP100企业为样本，TOP10企业销售总额同比降幅为31%，TOP11-30企业降幅为44%，TOP31-50企业降幅为48.3%，TOP51-100企业降幅为47.8%。

典型企业来看，8月，越秀地产、中国金茂、融创中国、中海地产等企业表现相对较好，其中，越秀地产、中国金茂、融创中国实现了同环比双增长，中海地产则在TOP5企业中唯一实现环比正增长。1-8月来看，上述企业累计同比降幅均有所收窄，仅中海地产降幅低于20%，其他企业仍在30%以上。

具体来看，越秀地产单月销售额将近100亿元，同比增长1%，环比增长将近1倍；中国金茂单月销售额超过60亿元，同比上行22%，环比上升10%；融创中国单月销售额超过70亿元，同比增长了74%，环比增长超过4倍，成为2024年以来仅次于4月的第二高，这和融创中国在8月出现多个高端日光盘有密切关系。比如，上海黄埔滨江的豪宅项目—壹号院二期，二批次开盘即售罄，成交额56.74亿。中信、新湖中宝、融创中国联合打造的上海黄埔“锦园”项目当日推出33套房源全部售罄，成交金额18.27亿元。这些出色的表现带动了融创中国8月份销售业绩的上涨。

值得一提的是，中海地产的单月销售额将近200亿元，环比增长约40%，是TOP5企业中唯一实现环比正向增长的企业，同比也仅下降了2%。1-8月累计来看，中海地产拿下了1800亿元的销售业绩，稳居行业第二，仅次于保利发展，销售表现韧性十足。

总而言之，8月，企业业绩持续疲软，单月业绩规模持续徘徊在历史低位。预判后市，我们认为，随着“金九银十”销售旺季的来临，企业将会加大推盘和营销力度，9月楼市或将环比增长，然而当前宏观经济承压，在没有明显利好政策出台的背景下，难以出现大幅反弹。

图表9：2024年1-8月销售额TOP10房企销售情况

序号	企业名称	2024年1-8月全口径销售金额（亿元）	2024年1-8月销售面积（万m <sup>2</sup> ）
1	保利发展	2208	1221.7
2	中海地产	1800	666.8
3	绿城中国	1656.3	806.3
4	万科地产	1637.5	1212.3
5	华润置地	1554	668.9
6	招商蛇口	1309.3	580.0
7	建发房产	777.3	363.0

序号	企业名称	2024年1-8月全口径销售金额(亿元)	2024年1-8月销售面积(万m <sup>2</sup> )
8	滨江集团	723.5	175.7
9	越秀地产	704	244.0
10	龙湖集团	651.4	472.2

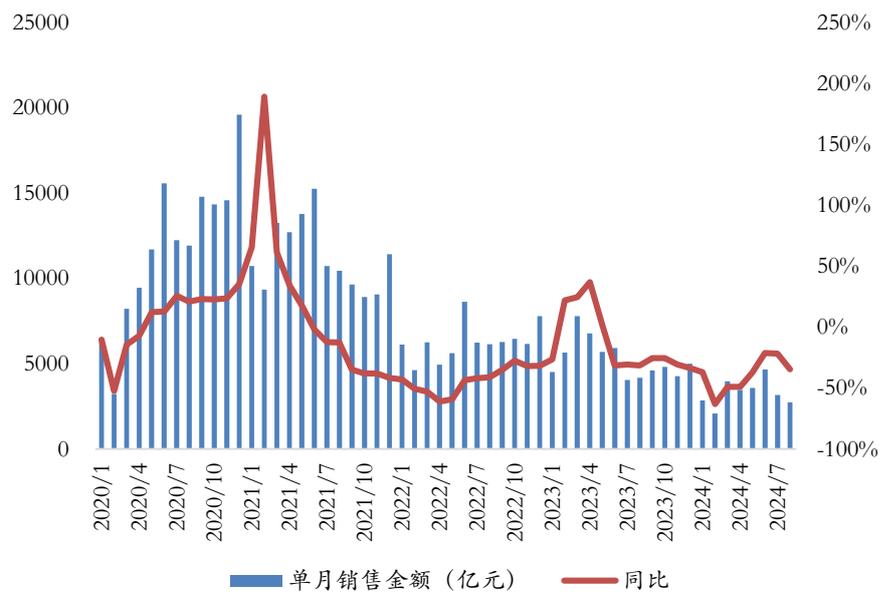
资料来源：亿翰智库

图表 10：2024 年 1-8 月样本房企销售业绩及增速（亿元）

企业梯队	2024年1-8月	2023年1-8月	同比
TOP1-10	13021.2	18860.9	-31.0%
TOP11-30	6640.5	11867.9	-44.0%
TOP31-50	2535.1	4901.8	-48.3%
TOP51-100	3117.23	5969.3	-47.8%

资料来源：亿翰智库

图表 11：2020 年 1 月-2024 年 8 月 TOP200 房企销售总额及同比



资料来源：亿翰智库

### (3) 融资：8 月境内债融资规模回升，海外债融资显著降温

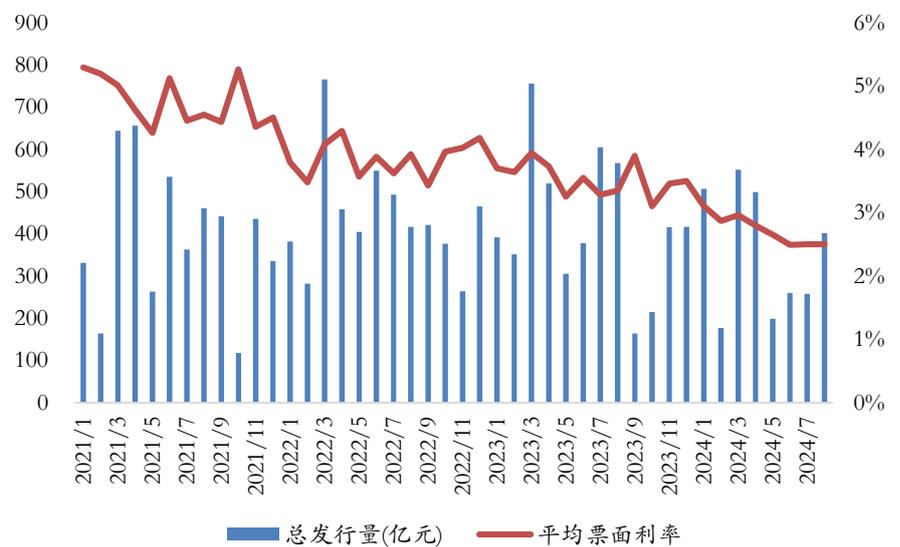
#### 1) 信用债：境内债净融资转正，越秀两地块收回获 120 亿补偿

2024 年 8 月，房企在境内市场成功发行信用债 43 笔，总融资规模为 401.3 亿元，同比下降 37.6%，相比上月降幅收窄了约 26pcts，环比上升 56%，净融资规模为 77.9 亿元，实现了由负转正。发债成本上，8 月房企境内债融资平均票面利率为 2.5%，与 7 月持平。

分企业性质来看，央国企发行仍占据主导，民企发行较少，但参与度有所提升。具体而言，8月，央企共发行债券166.9亿元，占总发行量的41.6%，较7月上升23.8pcts；地方国企共发行债券205亿元，占总发行量的51.1%，较7月下降29pcts；民企发行债券29.3亿元，占总发行量的7.3%，较7月上升5.2pcts，滨江集团、美的置业均有发行，发行规模分别为11亿元和13亿元。

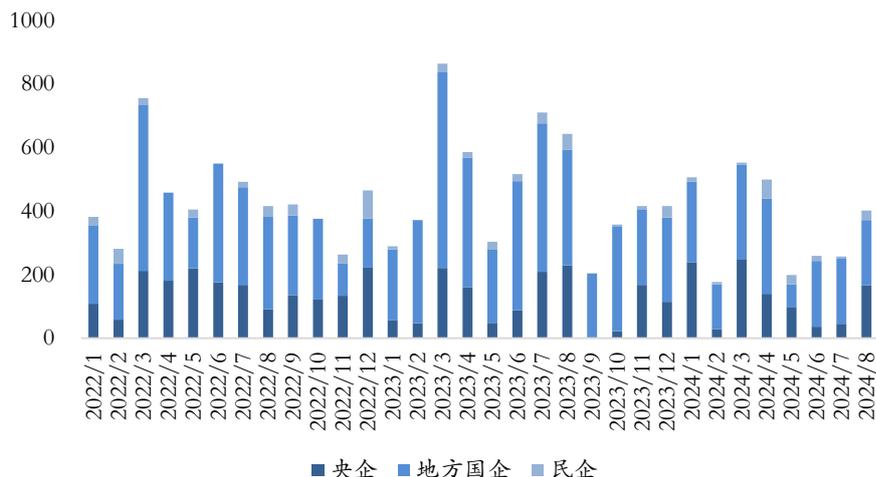
企业动态方面，8月30日，越秀地产宣布，旗下的越秀华城拥有的广龙地块由广州市土地开发中心收回，将获得补偿70亿元，以提供等值应付票据的方式进行补偿。不到一周，9月2日，越秀地产又宣布，旗下的广州新秀及广州城建同意将暨南大学北侧地块二土地交回土地开发中心，将获得50.03亿元的补偿，补偿方式同样是提供等值应付票据。两块土地均是2021年竞得，到目前尚未开发。通过此次交易，越秀地产预计将承受约174.38万元的除税前净亏损，尽管短期来看对财务方面不利，且120亿元的补偿不能直接转化为现金流，但可以用来收购新出让的土地，优化越秀地产在广州的土地资源布局。整体上看，越秀地产根据市场波动及时调整投资策略，无疑为越秀地产在广州乃至更广范围内的可持续发展奠定了坚实基础。

图表 12：2021 年 1 月-2024 年 8 月房企信用债融资情况（亿元）



资料来源：Wind、亿翰智库

图表 13：2022 年 1 月-2024 年 8 月不同性质房企信用债融资情况（亿元）

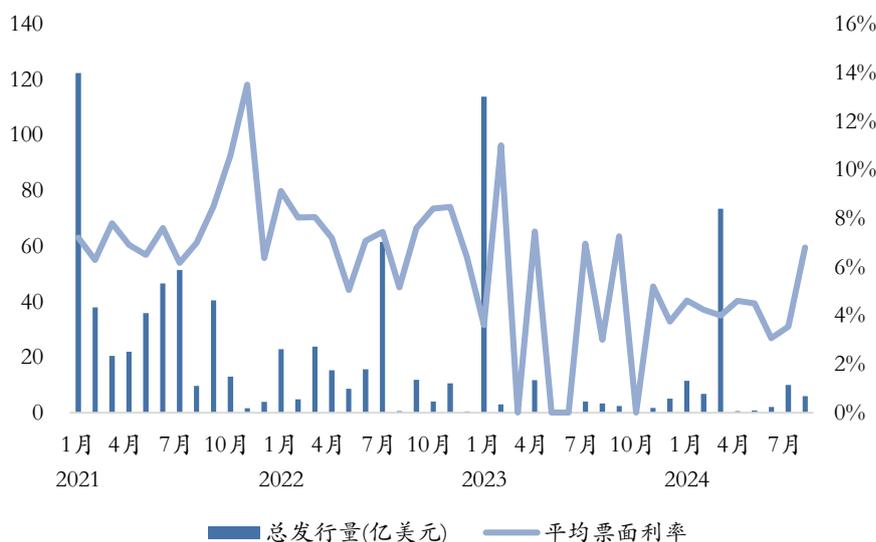


资料来源: Wind、亿翰智库

## 2) 海外债: 8月海外债融资显著降温, 新世界发展成功发行美元债

8月, 海外债新增融资金额6亿美元, 较上月下降了约40%, 仅有两家房企参与。弘阳集团发行约2亿美元债券, 息票率5%, 用于对HONGSL 9.875 08/27/22进行重组; 新世界发展发行4亿美元债券, 票面利率8.625%, 最终认购超3倍, 是2022年6月以来首家发行美元债券的香港上市房企, 本次债券成功发行后所募集到的资金用于一般企业用途、资本管理以及再融资。除此之外, 未有内地房企发行境外债。

图表 14: 2021年1月-2024年8月房企海外债融资情况



资料来源: Wind, 亿翰智库

## 【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

## 版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

## 【关于我们】

**全联房地产商会**原名全国工商联房地产商会（英文名称：ChinaRealEstateChamberofCommerce,简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

**亿翰智库**是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

**企业研究分会**是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

## 【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。