

# 一季度新房报告

(2020.01.01-2020.03.31)

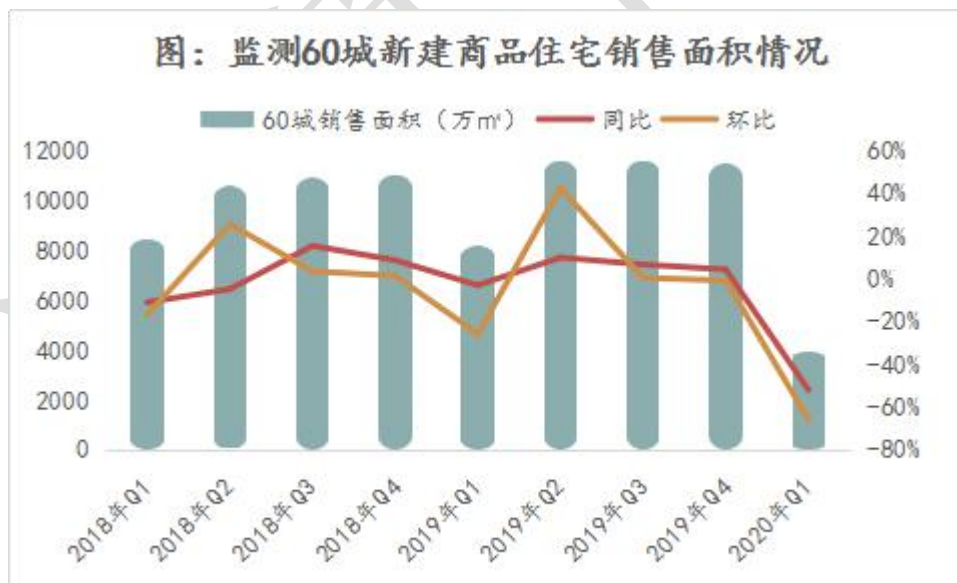


## 新房季报 | 受疫情影响，一季度新房销售量跌价 稳，二季度可期

受疫情影响，一季度重点城市供求同比跌幅均超 40%，销售价格平稳运行。监测 60 个重点城市新建商品住宅销售面积约为 3892 万 $m^2$ ，创 2011 年以来历史同期最低水平；监测 36 个重点城市新建商品住宅批准上市供应面积约为 2258 万 $m^2$ ，同比下跌 43.46%。

### 一、一季度销售面积同比跌幅超 50%，创 2011 年以来历史新低

据诸葛找房数据研究中心监测数据显示：2020 年一季度，监测 60 个重点城市新建商品住宅销售面积约为 3892 万 $m^2$ ，创 2011 年以来历史同期最低水平，同比下跌超 5 成，环比下跌超 6 成。2 月份多城市受疫情影响，几乎无成交，在此背景下，重点城市销售面积同环比跌幅均超 70%，跌幅创历史新高。进入 3 月份后，各城市疫情得到的有效控制，叠加多地宽松政策影响，城市逐渐开复工，市场情绪也有所恢复，带动成交量走高，但仍不及去年同期。



分不同等级城市看，一季度各等级城市销售面积同环比均呈现较大幅度的回落：一季度一线城市销售面积为 310 万 $m^2$ ，同比下跌 40.98%；进入 3 月份，一线城市成交量回升明显，其中深圳销售面积基本与去年持平。二线城市销售面积为 2493 万 $m^2$ ，同比下跌 52.31%；3 月份部分热点二线城市房地产市场开始逐渐恢复，但其恢

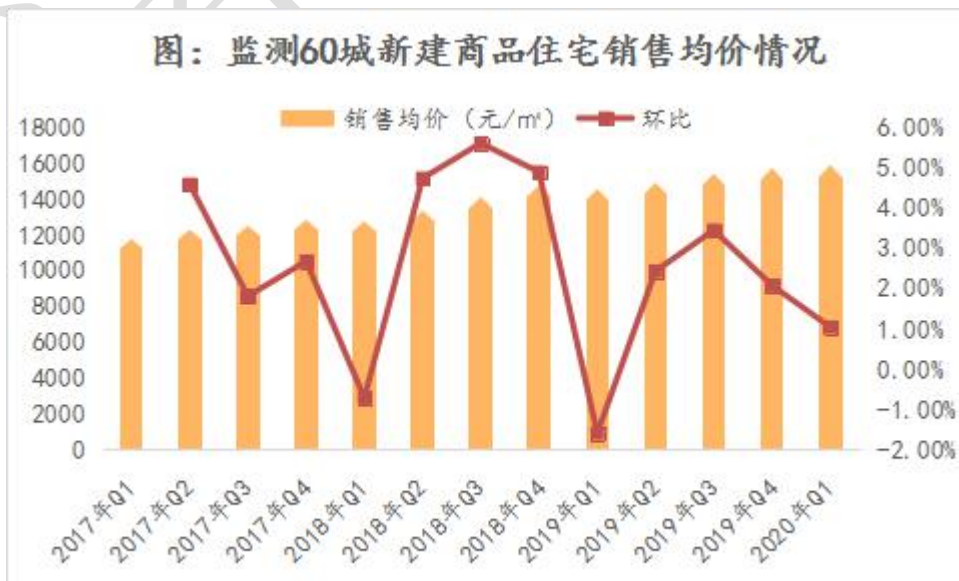
复速度慢于一线城市。三四线城市销售面积为 1089 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 54.34%；可见三四线城市销售面积同比跌幅最大，主要原因在于受疫情影响，今年春节返乡置业需求未能释放，导致销售面积大幅下滑。



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房数据研究中心

## 二、一季度销售均价稳中微涨，一线城市下滑最为明显

一季度监测 60 个重点城市新建商品住宅销售均价为 15869 元 / m<sup>2</sup>，环比小幅上涨 1.04%，同比上涨 9.26%。一季度销售均价的上涨主要是结构型上涨。2 月中下旬后，各大房企纷纷降价打折促销，折扣力度较大，购房成本降低；加之此次受疫情影响，大家纷纷居家隔离，对于房屋居住舒适度要求提高。综合因素影响下改善型需求增加，大户型房屋成交占比上升，带动销售价格结构性上涨。



从各等级表现来看，一线城市销售均价大幅下跌，二线城市由涨转跌，三四线城市平稳运行：一季度一线城市销售均价为 48880 元/㎡，环比小幅上涨 2.16%，涨幅收窄 4.92 个百分点；二线城市销售均价为 15312 元/㎡，环比微跌 0.64%；三四线城市销售均价为 13141 元/㎡，环比小幅上涨 2.40%。



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房数据研究中心

### 三、受疫情影响，一季度供应面积同比下跌 43.46%

据诸葛找房数据研究中心监测数据显示：2020 年一季度，监测 36 个重点城市新建商品住宅批准上市供应面积约为 2258 万㎡，同比下跌 43.46%，环比下跌 76.73%。受疫情影响，2 月份多城几乎处于“休眠期”无供应，3 月份市场活跃度虽有恢复，但仍不及去年同期。



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房数据研究中心

分不同等级城市看，一季度各等级城市供应面积同比跌幅均超40%，环比跌幅均超70%：一季度一线城市新批上市供应面积为223万m²，同比下跌56.39%，环比下跌72.52%。二线城市供应面积为1633万m²，同比下跌41.14%，环比下跌75.91%。三四线城市供应面积为402万m²，同比下跌43.25%，环比下跌80.97%。一季度二线城市同比跌幅相对而言较小，进入3月份，热点二线城市供应量回升明显，积压的房源在市场有所恢复后尽快入市。



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房数据研究中心

#### 四、多数房企销售面积不及去年同期，恒大销售策略成效明显

受疫情影响，2020年一季度房企销售面积大多不及去年同期。2020年一季度房企销售面积TOP10排行榜中仅有恒大销售面积同比上涨。主要得益于疫情期间恒大“恒房通”平台在全国范围内进行网上销售，而且其折扣力度及蓄客奖励额度极大。一季度恒大销售面积为1658.1万 $m^2$ ，同比上涨50.37%；仅3月单月销售面积就近700万 $m^2$ 。万科、世茂销售面积同比跌幅低于10%；其余房企跌幅均超10%，其中保利销售面积跌幅近60%。

**表：一季度企业发布销售面积TOP10排行榜**

排名	企业名称	2020年销售面积(万 $m^2$ )	2019年销售面积(万 $m^2$ )	同比(%)	平均价格(元/ $m^2$ )
1	中国恒大集团	1658.1	1102.7	50.37%	8887
2	碧桂园控股有限公司	1202	1374	-12.52%	8393
3	万科企业股份有限公司	884.8	924.8	-4.33%	15583
4	融创中国控股有限公司	453.4	542.5	-16.42%	13622
5	绿地控股集团股份有限公司	366.87	650	-43.56%	11445
6	中国海外发展有限公司	330.58	369.67	-10.57%	18064
7	保利发展控股集团股份有限公司	288.88	700.04	-58.73%	15110
8	金科地产集团股份有限公司	214.5	353.57	-39.33%	8755
9	世茂房地产控股有限公司	210.94	229.51	-8.09%	17554
10	江苏中南建设集团股份有限公司	163.6	250	-34.56%	13197

## 五、一季度多项指标创新低，但疫情后市场仍可期

2020年1月突如其来的新冠病毒对房地产市场产生了较大的冲击，今年新房市场成交量下滑已是大概率事件，全年销售量预计下滑6%-8%左右。

3月份以来，受益于政府的严格管控，疫情已经得到了有效的控制，各城市逐渐开复工，加之政府为有效避免疫情带来的负面影响而出台的宽松政策，房地产市场恢复明显。预计二季度供求环比均会有大幅度的提升，二季度各城市会加快入市供应，一季度积压的需求也会释放入市带动成交量走高。

### 数据及指标说明:

本报告中所有数据来源与诸葛找房数据库及公开官方渠道，如各地的房管局，由于各维度数据覆盖的城市不同，故不同维度城市也有所不同：

新房的销售数据共覆盖北京, 上海, 深圳, 成都, 广州, 贵阳, 哈尔滨, 海口, 济南, 昆明, 兰州, 南昌, 南京, 南宁, 宁波, 青岛, 厦门, 沈阳, 石家庄, 苏州, 太原, 天津, 乌鲁木齐, 武汉, 西安, 长春, 长沙, 郑州, 重庆, 常州, 东莞, 佛山, 惠州, 昆山, 廊坊, 连云港, 洛阳, 唐山, 潍坊, 无锡, 徐州, 扬州, 镇江, 常熟, 衡水, 湖州, 江阴, 秦皇岛, 泉州, 汕头, 绍兴, 泰安, 泰州, 芜湖, 宿迁, 岳阳, 张家港, 中山, 舟山, 珠海 60 个城市；

供应数据共覆盖北京, 上海, 广州, 深圳, 北京, 上海, 深圳, 广州, 重庆, 南京, 武汉, 成都, 长春, 昆山, 湖州, 芜湖, 张家港, 常熟, 淮北等 35 个城市。

各指标的数据统计口径如下：

销售面积：某一段时间内销售面积的总和；

供应面积：某一段时间内拿到预售许可证的项目面积总和；

房价：某一时间段内成交项目的网签价格