

请即时发送

2020年4月21日

3月：积极信号初现？

年初至今数据表现

2020年1-3月，全国房地产开发投资额累计人民币2.2万亿元，同比减少7.7%。同期，全国房地产开发企业土地购置面积达1,970万平方米，较去年同期的2,540万平方米减少22.6%；土地出让金累计人民币980亿元，同比减少18.1%；土地单价同比下降5.7%至每平方米人民币4,962元。新开工面积同比减少27.2%至2.82亿平方米。

1-3月，房屋竣工面积累计1.56亿平方米，同比减少15.8%；商品房在建面积自去年同期的69.94亿平方米增加至71.79亿平方米。商品房销售面积累计2.20亿平方米，低于去年同期的2.98亿平方米；总销售额达到人民币2.0万亿元，同比减少24.7%。销售均价约为每平方米人民币9,266元，同比上涨2.2%。

3月数据表现

3月当月，房地产投资额为人民币1.19万亿元，同比增长1.1%。同期土地销售额同比下降12.1%至880万平方米。土地出让金同比增加6.6%至人民币537亿元，出让均价同比上涨21.3%至每平方米人民币6,118元。3月新开工面积约1.78亿平方米，同比减少10.5%。

3月竣工面积同比减少0.9%至5,900万平方米。同期，商品房销售面积为1.35亿平方米，低于去年3月的1.57亿平方米；销售额达到人民币1.2万亿元，同比减少14.6%；销售均价约为每平方米人民币9,007元，同比下跌0.5%。

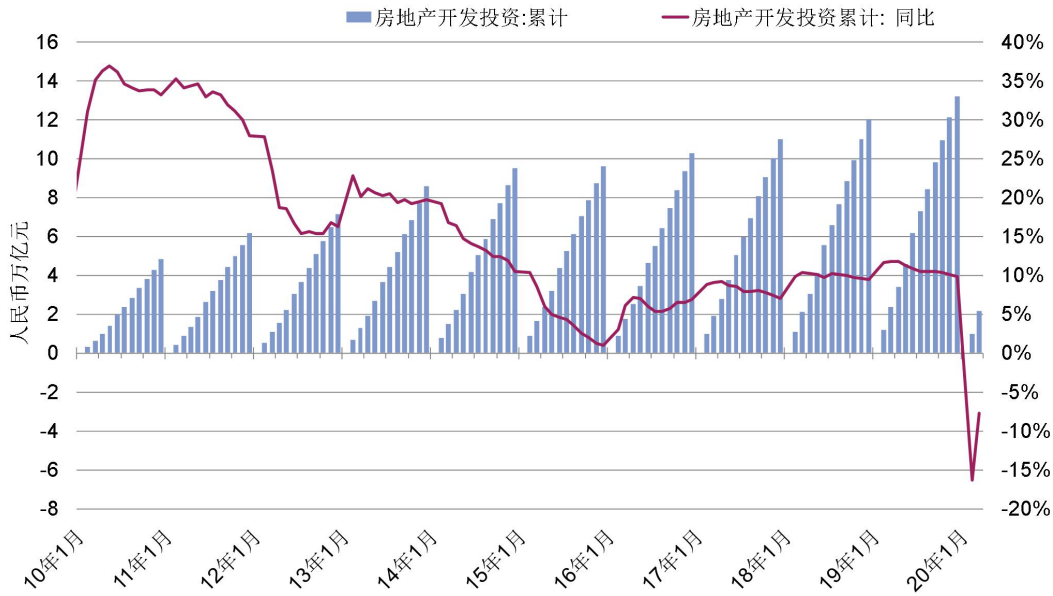
市场点评

尽管市场在3月有改善迹象，当月房地产投资高于去年同期，但从其他指标来看，市场距离恢复常态仍有一定距离。土地出让面积下降，新开工面积亦同步减少。在零售和办公市场，当月销售面积、销售额的同比跌幅均在25%以上。同期住宅板块相对稳健，跌幅较窄，销售面积同比减少13.8%，销售额同比减少12.1%。

尽管土地出让总面积下降，但由于一些较大城市土地出让规模增加，且许多地块区位价值较高，出让金及均价仍录得同比上涨。

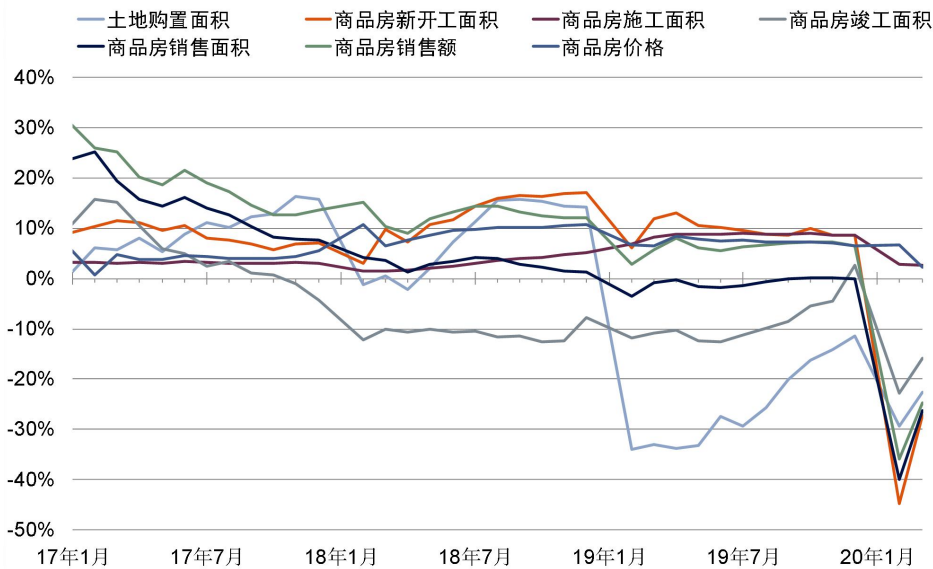
全球经济前景面临挑战，国内第一季度GDP同比下降6.8%。开发商在保持观望、储备资金之余，也应密切关注重要地段以及布局机遇。而在经济前景趋于明朗之前，自用买家尤其是商业物业买家的决策周期仍将延长。

图1：房地产开发投资表现（年初至今同比增速）



来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

图 2：房地产市场整体表现（年初至今同比增速）



来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 1：房地产市场月度整体表现

指标	单位	绝对量		同比变化
		19年3月	20年3月	20年3月
房地产开发投资	人民币十亿	1,171	1,185	1.1%
土地购置面积	百万平方米	10.0	8.8	(12.1%)
土地出让金	人民币十亿	50.3	53.7	6.6%
平均成交地价	人民币每平方米	5,043	6,118	21.3%
商品房新开工面积	百万平方米	199	178	(10.5%)

商品房在建面积	百万平方米	6,994	7,179	2.6%
商品房竣工面积	百万平方米	60	59	(0.9%)
商品房销售面积	百万平方米	157	135	(14.1%)
商品房销售额	人民币十亿	1,424	1,216	(14.6%)
商品房销售均价	人民币每平方米	9,052	9,007	(0.5%)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 2：房地产市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量				同比变化		增速变动
		19年2月	19年3月	20年3月	20年3月	20年2月	20年3月	20年3月
房地产开发投资	人民币十亿	1,209	2,380	1,012	2,196	(16.3%)	(7.7%)	8.6 百分点
土地购置面积	百万平方米	15	25	11	20	(29.3%)	(22.6%)	6.7 百分点
土地出让金	人民币十亿	69	119	44	98	(36.2%)	(18.1%)	18.0 百分点
平均成交地价	人民币每平方米	4,467	4,693	4,033	4,962	(9.7%)	5.7%	15.4 百分点
商品房新开工面积	百万平方米	188	387	104	282	(44.9%)	(27.2%)	17.7 百分点
商品房在建面积	百万平方米	6,749	6,994	6,942	7,179	2.9%	2.6%	(0.2 百分点)
商品房竣工面积	百万平方米	125	185	96	156	(22.9%)	(15.8%)	7.1 百分点
商品房销售面积	百万平方米	141	298	85	220	(39.9%)	(26.3%)	13.6 百分点
商品房销售额	人民币十亿	1,280	2,704	820	2,037	(35.9%)	(24.7%)	11.2 百分点
商品房销售均价	人民币每平方米	9,079	9,065	9,680	9,266	6.6%	2.2%	(4.4 百分点)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 3：住宅市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量				同比变化		增速变动
		19年2月	19年3月	20年3月	20年3月	20年2月	20年3月	20年3月
开发投资	人民币十亿	871	1,726	732	1,602	(16.0%)	(7.2%)	8.8 百分点
新开工面积	百万平方米	136	285	76	208	(44.4%)	(26.9%)	17.5 百分点
在建面积	百万平方米	4,663	4,846	4,877	5,046	4.6%	4.1%	(0.4 百分点)
竣工面积	百万平方米	89	130	68	109	(24.3%)	(16.2%)	8.0 百分点
销售面积	百万平方米	123	260	75	192	(39.2%)	(25.9%)	13.3 百分点
销售额	人民币十亿	1,103	2,324	720	1,793	(34.7%)	(22.8%)	11.9 百分点
销售均价	人民币每平方米	8,951	8,954	9,611	9,324	7.4%	4.1%	(3.2 百分点)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 4：商业市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量				同比变化		增速变动
		19年2月	19年3月	20年3月	20年3月	20年2月	20年3月	20年3月
开发投资	人民币十亿	132	247	98	211	(25.6%)	(14.8%)	10.8 百分点
新开工面积	百万平方米	18	34	9	24	(50.7%)	(29.7%)	20.9 百分点
在建面积	百万平方米	829	850	745	766	(10.2%)	(9.9%)	0.3 百分点
竣工面积	百万平方米	15	23	10	18	(29.8%)	(20.6%)	9.2 百分点
销售面积	百万平方米	8	19	5	12	(46.0%)	(35.1%)	10.9 百分点
销售额	人民币十亿	96	215	52	129	(46.0%)	(39.8%)	6.2 百分点
销售均价	人民币每平方米	11,436	11,431	11,419	10,598	(0.2%)	(7.3%)	(7.1 百分点)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 5：写字楼市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量				同比变化		增速变动
		19年2月	19年3月	20年3月	20年3月	20年2月	20年3月	20年3月

指标	单位	19年2月	19年3月	20年3月	20年3月	20年2月	20年3月	20年3月
开发投资	人民币十亿	67	116	55	104	(17.8%)	(10.8%)	6.9 百分点
新开工面积	百万平方米	7	13	3	8	(58.0%)	(38.0%)	20.0 百分点
在建面积	百万平方米	306	313	296	305	(3.2%)	(2.5%)	0.7 百分点
竣工面积	百万平方米	4	7	4	6	(8.1%)	(5.8%)	2.3 百分点
销售面积	百万平方米	3	7	2	4	(48.4%)	(36.2%)	12.2 百分点
销售额	人民币十亿	51	96	30	61	(40.6%)	(36.8%)	3.8 百分点
销售均价	人民币每平方米	15,737	14,319	18,123	14,182	15.2%	(1.0%)	(16.1 百分点)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 6：房地产市场整体表现（全年数据）

指标	单位	绝对量			同比变化		增速变动
		2017	2018	2019	2018	2019	2019
房地产开发投资	人民币十亿	10,258	10,980	13,219	9.5%	9.9%	0.4 百分点
土地购置面积	百万平方米	220	255	258	14.2%	(11.4%)	(25.6 百分点)
土地出让金	人民币十亿	913	1,364	1,471	18.0%	(8.7%)	(26.7 百分点)
平均成交地价	人民币每平方米	4,145	5,349	5,696	3.3%	3.1%	(0.2 百分点)
新开工面积	百万平方米	1,669	1,787	2,272	17.2%	8.5%	(8.7 百分点)
商品房在建面积	百万平方米	7,590	7,815	8,938	5.2%	8.7%	3.5 百分点
商品房竣工面积	百万平方米	1,061	1,015	959	(7.8%)	2.6%	10.4 百分点
商品房销售面积	百万平方米	1,573	1,694	1,716	1.3%	(0.1%)	(1.4 百分点)
商品房销售额	人民币十亿	11,763	13,370	15,973	12.2%	6.5%	(5.7 百分点)
商品房销售均价	人民币每平方米	7,476	7,892	9,310	10.7%	6.6%	(4.1 百分点)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部