

请即时发送

2020 年 5 月 20 日

[第一太平戴维斯]4 月：土地销售回升

1-4 月数据表现

2020 年 1-4 月，全国房地产开发投资额累计人民币 3.3 万亿元，同比减少 3.3%。同期，全国房地产开发企业土地购置面积达 3,150 万平方米，较去年同期的 3,580 万平方米减少 12.0%；土地出让金累计人民币 1,700 亿元，同比增加 6.9%；土地单价同比上扬 21.5%至每平方米人民币 5,392 元。新开工面积约 4.78 亿平方米，同比减少 18.4%。

1-4 月，房屋竣工面积累计 1.93 亿平方米，同比减少 14.5%；商品房在建面积自去年同期的 72.26 亿平方米增加至 74.06 亿平方米。商品房销售面积累计 3.40 亿平方米，低于去年同期的 4.21 亿平方米；总销售额达到人民币 3.2 万亿元，同比减少 18.6%。销售均价约为每平方米人民币 9,379 元，同比微涨 0.8%。

4 月数据表现

4 月，房地产投资额为人民币 1.11 万亿元，同比增长 7.0%。同期土地销售面积同比增加 13.8%至 1,180 万平方米。土地出让金同比骤增 82.2%至人民币 722 亿元，出让均价同比大涨 60.3%（比较基数较小）至每平方米人民币 6,102 元。4 月新开工面积约 1.96 亿平方米，同比减少 1.3%。

4 月竣工面积同比减少 8.8%至 3,700 万平方米。同期，商品房销售面积缩减至 1.20 亿平方米，低于去年 4 月的 1.23 亿平方米；销售额达到人民币 1.15 万亿元，同比减少 5.0%；销售均价约为每平方米人民币 9,586 元，同比下跌 2.9%。

市场点评

尽管宏观经济面临诸多挑战，但土地市场走势良好。1-4 月土地出让金录得同比增长，出让面积及成交均价均有所上涨，一些地块区位条件良好，因而单价整体偏高。新增地块的出让一方面可以增加地方政府财政收入，为政府支持经济重启提供有力的财政支撑；另一方面亦可刺激开发商投资、增加就业、创造更多经济价值。

房地产投资气氛亦有改善，4 月投资额同比增加 7.0%至 1.11 万亿元，受此提振，1-4 月累计投资额同比减少 3.3%，跌幅较 1-3 月的 7.7%显著收窄。

因前期工期延误，4 月项目竣工面积同比、环比均出现下降。与此同时，商品房销售呈现向好态势，4 月销售面积及销售额同比跌幅较 3 月收窄，尤其在住宅板块。1-4 月住宅销售面积约 2.99 亿平方米，同比减少 18.7%，但 4 月单月销售面积达到 1.07 亿平方米，同比仅减少 1.5%。

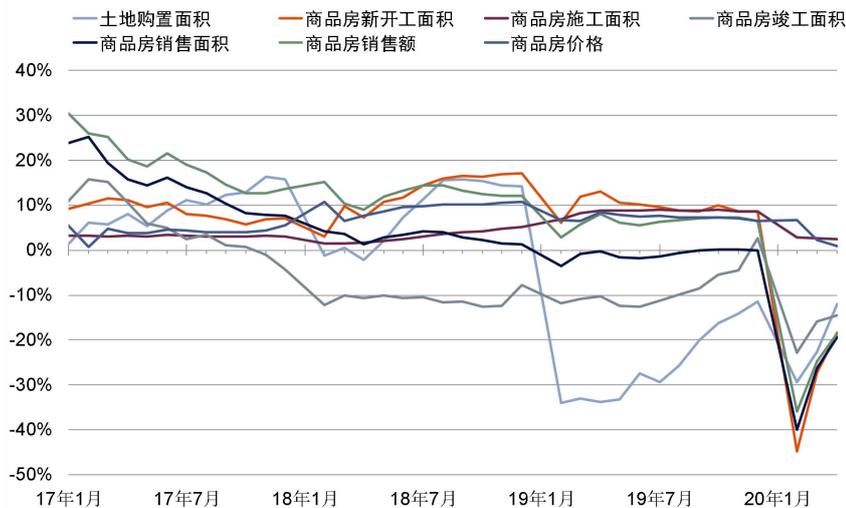
图 1：房地产开发投资表现（年初至今同比增速）





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		增速变动	环比变化
		19年3月	19年4月	20年3月	20年4月	20年3月	20年4月	20年4月	20年4月
房地产开发投资	人民币十亿	1,171	1,041	1,185	1,114	1.1%	7.0%	5.8 百分点	(6.0%)
土地购置面积	百万平方米	10.0	10.4	8.8	11.8	(12.2%)	13.8%	26.0 百分点	34.9%
土地出让金	人民币十亿	50.3	39.6	53.7	72.2	6.7%	82.2%	75.5 百分点	34.3%
平均成交地价	人民币每平方米	5,043	3,812	6,127	6,102	21.5%	60.1%	38.6 百分点	(0.4%)
商品房新开工面积	百万平方米	199	198	178	196	(10.5%)	(1.3%)	9.1 百分点	9.7%
商品房在建面积	百万平方米	6,994	7,226	7,179	7,406	2.6%	2.5%	(0.1 百分点)	3.2%
商品房竣工面积	百万平方米	60	41	59	37	(0.9%)	(8.8%)	(7.9 百分点)	(37.0%)
商品房销售面积	百万平方米	157	123	135	120	(14.1%)	(2.1%)	12.0 百分点	(11.2%)
商品房销售额	人民币十亿	1,424	1,210	1,216	1,150	(14.6%)	(5.0%)	9.6 百分点	(5.5%)

商品房销售均价	人民币每平方米	9,052	9,874	9,006	9,586	(0.5%)	(2.9%)	(2.4 百分点)	6.4%
---------	---------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	-----------	------

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3月	19年4月	20年3月	20年4月	20年3月	20年4月	20年4月
房地产开发投资	人民币十亿	2,380	3,422	2,196	3,310	(7.7%)	(3.3%)	4.5 百分点
土地购置面积	百万平方米	25	36	20	32	(22.6%)	(12.0%)	10.6 百分点
土地出让金	人民币十亿	119	159	98	170	(18.1%)	6.9%	25.0 百分点
平均成交地价	人民币每平方米	4,693	4,437	4,965	5,392	5.8%	21.5%	15.7 百分点
商品房新开工面积	百万平方米	387	586	282	478	(27.2%)	(18.4%)	8.8 百分点
商品房在建面积	百万平方米	6,994	7,226	7,179	7,406	2.6%	2.5%	(0.1 百分点)
商品房竣工面积	百万平方米	185	226	156	193	(15.8%)	(14.5%)	1.3 百分点
商品房销售面积	百万平方米	298	421	220	340	(26.3%)	(19.3%)	7.0 百分点
商品房销售额	人民币十亿	2,704	3,914	2,036	3,186	(24.7%)	(18.6%)	6.1 百分点
商品房销售均价	人民币每平方米	9,065	9,300	9,266	9,379	2.2%	0.8%	(1.4 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3月	19年4月	20年3月	20年4月	20年3月	20年4月	20年4月
开发投资	人民币十亿	1,726	2,493	1,601	2,424	(7.2%)	(2.8%)	4.4 百分点
新开工面积	百万平方米	285	433	208	352	(26.9%)	(18.7%)	8.3 百分点
在建面积	百万平方米	4,846	5,018	5,046	5,210	4.1%	3.8%	(0.3 百分点)
竣工面积	百万平方米	130	160	109	137	(16.2%)	(14.5%)	1.7 百分点
销售面积	百万平方米	260	368	192	299	(25.9%)	(18.7%)	7.2 百分点
销售额	人民币十亿	2,324	3,387	1,793	2,829	(22.8%)	(16.5%)	6.4 百分点
销售均价	人民币每平方米	8,954	9,205	9,324	9,457	4.1%	2.7%	(1.4 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3月	19年4月	20年3月	20年4月	20年3月	20年4月	20年4月
开发投资	人民币十亿	247	351	211	315	(14.8%)	(10.4%)	4.4 百分点
新开工面积	百万平方米	34	49	24	39	(29.7%)	(20.5%)	9.3 百分点
在建面积	百万平方米	850	866	766	782	(9.9%)	(9.7%)	0.2 百分点
竣工面积	百万平方米	23	28	18	22	(20.6%)	(22.8%)	(2.2 百分点)
销售面积	百万平方米	19	26	12	18	(35.1%)	(29.1%)	6.0 百分点
销售额	人民币十亿	215	293	129	192	(39.8%)	(34.4%)	5.4 百分点
销售均价	人民币每平方米	11,431	11,357	10,603	10,503	(7.2%)	(7.5%)	(0.3 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3月	19年4月	20年3月	20年4月	20年3月	20年4月	20年4月
开发投资	人民币十亿	116	161	104	153	(10.8%)	(4.8%)	6.1 百分点
新开工面积	百万平方米	13	19	8	14	(38.0%)	(28.7%)	9.4 百分点
在建面积	百万平方米	313	321	305	313	(2.5%)	(2.2%)	0.3 百分点
竣工面积	百万平方米	7	8	6	7	(5.8%)	(7.5%)	(1.8 百分点)
销售面积	百万平方米	7	9	4	6	(36.2%)	(32.0%)	4.2 百分点
销售额	人民币十亿	96	141	61	88	(36.8%)	(37.5%)	(0.7 百分点)
销售均价	人民币每平方米	14,319	14,938	14,173	13,733	(1.0%)	(8.1%)	(7.1 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

—完—

如欲查询更多有关第一太平戴维斯的资料，请浏览：<http://www.savills.com.cn>

第一太平戴维斯中国官方微信：



详细信息请联系：

李超然 IvyLi

高级市场经理

华北区市场传讯部

T: +8610 5925 2004

E: ivy.li@savills.com.cn

穆洁 Lily Mu

助理市场经理

华北区市场传讯部

T: +8610 5925 2045

E: lily.mu@savills.com.cn

第一太平戴维斯(Savills)

第一太平戴维斯是一家伦敦证交所 FTSE 250 上市公司，是全球领先的房地产服务商之一。公司于 1855 年创立，具有悠久的历史传统，并始终保持着飞速的发展势头已成为市场引领者，目前已在英国、欧洲大陆、美洲和亚太地区的 70 多个国家设立了 600 余家办事处及联营机构。共有 39,000 名精英人才提供全面专业的顾问服务、物业管理及交易咨询服务。

新闻稿

自 1995 年进入中国，第一太平戴维斯即建立了其不可动摇的市场领导者地位，为客户提供创新的地产方案，满足客户的需求。第一太平戴维斯在北京、上海、广州、深圳、成都、天津、杭州、大连、沈阳、重庆、厦门、珠海、南京、西安、武汉、长沙、海南及福州都设有分公司及办事处，其庞大的业务网络为客户提供一站式综合性的地产服务满足客户需求。

在中国 9000 多名员工的支持下，第一太平戴维斯凭借其丰富的国际经验及敏锐的市场洞悉力，为开发商，业主，租户，和投资商提供了综合性的、高品质的专业顾问服务，包括商业地产、住宅地产、零售地产及酒店式服务公寓领域的开发顾问服务，设施设备管理，空间规划，物业管理，租赁，估值和销售。