



易居专题研究系列
31 省（区、市）房地产报告

- 一、投资与开工
- 二、销售与价格
- 三、结论与趋势

17 省开发投资走出负区间，5 月份有望继续改善

核心观点：

- **投资与开工：**17 个省份房地产开发投资增速位于正增长区间，率先复苏。从省份排序看，四川省已经在 3 月份就已经回正，而浙江省在 4 月份也开始由负转正。
- **销售和价格：**28 个省份销售增速依然位于负增长区间，市场总体偏弱。不过预计后续此类省份购房政策放松的可能性较大，包括浙江、江苏等省有望很快走出负增长区间。
- **结论与趋势：**房地产依然会成为托底经济的重要产业，稳楼市政策依然可期。预计后续全国稳定楼市的政策依然会出现，有助于各省份相关房地产指标的回暖。

一、投资与开工

1、开发投资：17 省增速走出负区间

国家统计局定期发布全国 31 个省（区、市）的房地产数据，为表述方便，本报告在涉及多个省级行政区时，统一以“省份”来表述。数据显示，受疫情影响，今年 1-2 月份各省房地产开发投资增速数据比较低迷，但 3 月份以来开复工节奏加快，此类数据开始好转。今年 1-4 月份，在全国 31 个省份中，17 省房地产开发投资增速已由负转正。在房地产投资规模相对大的省份中，四川省已在 3 月份率先转正，目前为 5.9%；浙江省已经由 1-3 月份的-4.2%上升至 0.1%；山东、江苏和广东三省依然位于负区间，其增速分别为-0.1%、-0.3%和-4.3%，预计 5 月份将由负转正。

类似省份的表现，对于相关房企拿地和投资具有很强的启发意义，也对全国开发投资数据的回暖具有拉动效应。需要说明的是，虽然很多西部省份开发投资增速较快，但由于其绝对规模并不大，而且去年本身基数较小，所以其市场意义相对是偏弱的。

表 1 全国及 31 省（区、市）年初累计开发投资额同比增速

省份	增速	省份	增速	省份	增速	省份	增速
西藏	42.9%	宁夏	5.7%	浙江	0.1%	广东	-4.3%
青海	26.5%	内蒙古	5.6%	山东	-0.1%	河北	-4.8%
新疆	9.8%	陕西	5.3%	北京	-0.3%	福建	-7.5%
云南	9.5%	广西	3.4%	江苏	-0.3%	重庆	-10.0%
吉林	9.4%	湖南	2.9%	安徽	-1.3%	天津	-15.3%

甘肃	8.8%	山西	1.4%	辽宁	-1.8%	黑龙江	-15.6%
贵州	6.9%	河南	0.7%	上海	-2.9%	海南	-18.6%
四川	5.9%	江西	0.5%	全国	-3.3%	湖北	-54.8%

数据来源：国家统计局、易居研究院

2、新开工：北京、浙江等节奏较快

1-4 月份，在全国 31 个省份中，有 9 个省份的房地产新开工面积增速为正增长，说明节奏相对快。撇去很多中西部省份，北京和浙江的表现较强，同比增速分别为 12.5% 和 4.4%。此类省份经济基本面较好，同时复工后土地供应较为积极，吸引了房企积极拿地和新开工。对比来看，即便是上海、重庆和天津三个直辖市，其新开工的节奏依然是比较缓慢的，同比增速分别为-18.2%、-39.2%和-54.0%。

表 2 全国及 31 省（区、市）年初累计新开工面积同比增速

省份	增速	省份	增速	省份	增速	省份	增速
青海	19.2%	云南	0.9%	广东	-16.6%	贵州	-26.7%
陕西	18.9%	广西	-5.4%	江西	-17.1%	辽宁	-29.3%
北京	12.5%	海南	-6.5%	上海	-18.2%	四川	-29.7%
甘肃	7.5%	西藏	-6.7%	全国	-18.4%	内蒙古	-35.0%
山西	6.2%	安徽	-7.8%	河南	-22.6%	重庆	-39.2%
新疆	5.0%	河北	-8.5%	山东	-23.2%	吉林	-48.3%
浙江	4.4%	福建	-10.2%	黑龙江	-24.9%	天津	-54.0%
宁夏	3.1%	江苏	-16.2%	湖南	-25.8%	湖北	-54.2%

数据来源：国家统计局、易居研究院

二、销售与价格

1、销售面积：28 省出现不同程度下跌

1-4 月份，在全国 31 个省份中，有 28 个省份商品房销售面积同比增速出现下降，仅有 3 个省份出现了同比正增长，即包括西藏、青海和内蒙古。这也说明当前全国各省普遍面临了房屋销售降温的风险。当然，部分交易大省，包括江苏和浙江，近期楼市回暖较为明显，今年 1-4 月份其房屋销售面积同比降速分别为 9.8%和 10.8%，相比 1-3 月份明显收窄。近期此类省份楼市交易总体不错，后续有望由负转正，成为本轮楼市“走出低谷、逐渐回暖”的领头羊。

表 3 全国及 31 省（区、市）年初累计房屋销售面积同比增速

省份	增速	省份	增速	省份	增速	省份	增速
西藏	66.8%	浙江	-10.8%	陕西	-16.2%	河北	-26.0%
青海	5.4%	甘肃	-12.7%	云南	-18.1%	吉林	-29.8%
内蒙古	0.3%	山东	-13.9%	全国	-19.3%	重庆	-30.7%
湖南	-7.1%	河南	-14.2%	安徽	-19.8%	天津	-30.9%
江西	-8.2%	宁夏	-15.1%	上海	-21.0%	北京	-32.1%
广西	-8.9%	辽宁	-15.6%	福建	-21.5%	海南	-44.2%
江苏	-9.8%	四川	-15.8%	山西	-21.7%	黑龙江	-46.6%
贵州	-10.0%	新疆	-16.0%	广东	-23.7%	湖北	-70.5%

数据来源：国家统计局、易居研究院

2、成交均价：贵州房价最低

1-4 月份，在全国 31 个省份中，有 8 个省份的房价是“破万”的，属于房价相对较高的省份。同时，横向对比来看，若撇去四个直辖市，那么浙江省的房价是最高的，为 15904 元/平方米，明显高出广东省和江苏省。而贵州的房价是最低的，为 5628 元/平方米。当然这里需要解释的是，部分西部省份的房价之所以相对高，是因为房屋的交易主要集中在省会和首府城市中。

表 4 全国及 31 省（区、市）年初累计商品房成交均价排序（单位：元/平方米）

省份	均价	省份	均价	省份	均价	省份	均价
北京	36135	全国	9379	四川	7610	内蒙古	6466
上海	28181	陕西	9220	重庆	7486	河南	6395
浙江	15904	辽宁	8852	云南	7446	宁夏	6213
海南	15849	西藏	8665	吉林	7417	广西	6207
天津	14748	黑龙江	8449	青海	7400	新疆	6119
广东	13948	山东	7999	江西	7386	湖南	6047
江苏	12539	河北	7762	安徽	7280	甘肃	6041
福建	10799	湖北	7627	山西	7259	贵州	5628

数据来源：国家统计局、易居研究院

三、结论与趋势

观察今年 1-4 月份全国 31 省的房地产数据，可以看出各省份和全国走势一样，呈现了降温的态势。其中东部沿海部分省份表现较好，具有很强的示范和鼓舞效应，也可以在后续带动全国其他省份逐渐走出降温区间。

当前全国将稳住经济基本盘、抓好“六稳”和“六保”工作作为重点，预计 5 月下

旬全国两会召开后，新一轮稳定经济的相关政策会密集出台。房地产市场依然会成为重点关注的市场，其也应该成为托底经济的重要产业。预计全国各省对房地产的各类扶持政策会增加，涉及到开发投资和房屋销售等领域，这有助于带动全国房地产市场逐渐走出低谷。

附录：

1、目前中国共计 34 个省级行政区，包括 23 个省、5 个自治区、4 个直辖市、2 个特别行政区。考虑数据可得性，本报告选取了 31 个省级行政区。为了报告简介和表述方便，涉及多个行政区的表述时，统一简写为“省份”。

2、各省份房价的计算公式为： $\text{年初累计成交均价} = \text{年初累计销售金额} / \text{年初累计销售面积}$ 。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。