

全国市场 | 月报

# 累计降幅稳定在两成 市场未出现补偿性增长

2020/05/29





## 摘要:

“两会”再度定调“房住不炒”，强调因城施策，成渝双城经济圈或将成为发展第四极，城镇化落户稳步推进，多地推进实施市场规范整顿。

贝壳研究院数据显示，2020年5月，居住用地成交量同比降幅仍然保持在2成，其中一线城市受优质地块带动居住用地成交量累计同比增长29.7%，成交楼面价同比增幅加大，溢价率持续回升。

66座大中城市累计成交规模降幅环比收缩3个百分点，保持在20%的水平，市场恢复速度减缓，仅南京成交规模快速补偿性增长。



# Contents 目录



地产政策分析



居住用地分析



新房市场分析

贝壳研究院



# 01

## 地产政策分析





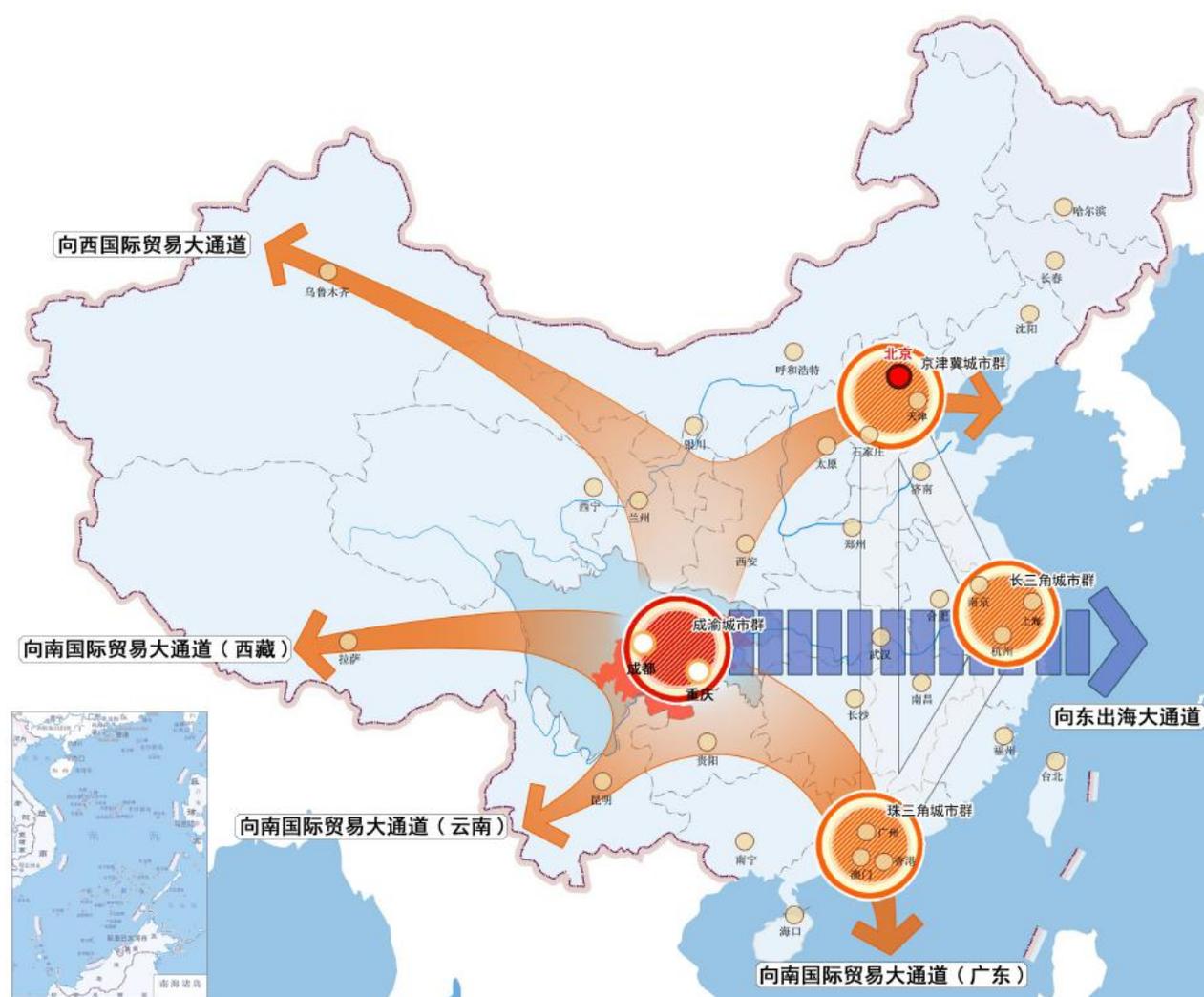
## 一、“两会”提出坚持房住不炒，因城施策

1. 2020年全国两会，《2020年政府工作报告》中指出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。”房住不炒坚定市场调控决心。自2020年年初至今，据不完全统计，约12座城市放松调控政策均被撤回。无论疫情影响如何，房住不炒调控的方向不变。市场调控政策绝无放松可能。

## 二、成渝双城经济圈或将成为发展第四极

在“两会”之前，中共中央、国务院发布《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，同时在《2020年政府工作报告》中指出继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。推动成渝地区双城经济圈建设。首次在政府工作报告中提出成渝双城经济圈建设，该区域规划又是西部大开发和长江经济带共同的桥头堡区域，因此，2020年主抓成渝双城发展成为重头戏。据了解，国家发改委早在2011年发布成渝经济区规划，2016年发布成渝城市群发展规划，从战略上讲，成渝地区成为对外开放发展的重要增长极。

图：2016年《成渝城市群发展规划》成渝对外开放定位图



数据来源：2016 年中共中央、国务院发布《成渝城市群发展规划》

### 三、全面放宽人口落户正在各地有条不紊推进

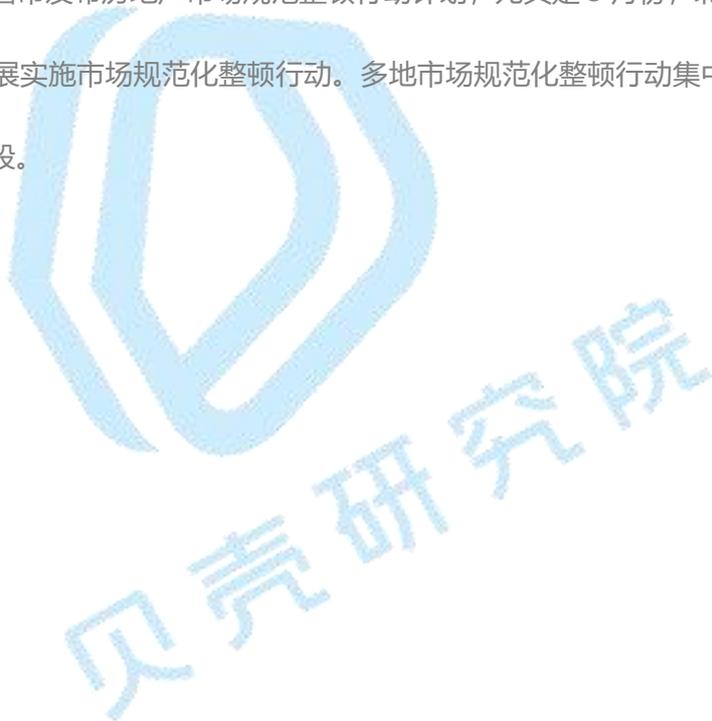
1、 中央政策：两会期间，5月24日，国家发改委答记者问时提到，城镇化方面，今年要推动完成1亿非户籍人口在城市落户的目标。经查，2016年9月30日国务院办公厅发布《关于印发推动1亿非户籍人口在城市落户方案的通知》。其中提出全面放开、放宽重点群体落户限制。随着时间的推移，2019年年底国家发改委督促城市取消落户限制及推动放宽落户条件。人口落户政策有条不紊的推进，尤其是2020年正是2016年提出的各项目标收官之年，各地政府加快推进落户放宽是必然趋势。



- 2、 地方政策：截止至 5 月 27 日，山东、陕西、云南、沈阳、福州、济南、廊坊、南昌、南宁、南通等 10 省市及城区 12 次明确表示，将全面放宽落户限制。其中福州、廊坊、南宁、陕西省等省市于 5 月出台全面放宽落户条件的相关文件。

## 四、多地实施市场规范化整顿行动

- 1、 整顿行动：2020 年 1 月至 5 月，据不完全统计，黑龙江、石家庄、北京、深圳、楚雄、阜阳、九江、邢台、周口等 9 个省市发布房地产市场规范整顿行动计划，尤其是 5 月份，北京、深圳、楚雄、阜阳、九江等 5 座城市开展实施市场规范化整顿行动。多地市场规范化整顿行动集中在 5-7 月，市场规范化政策进入到落实阶段。





# 02

## 居住用地分析

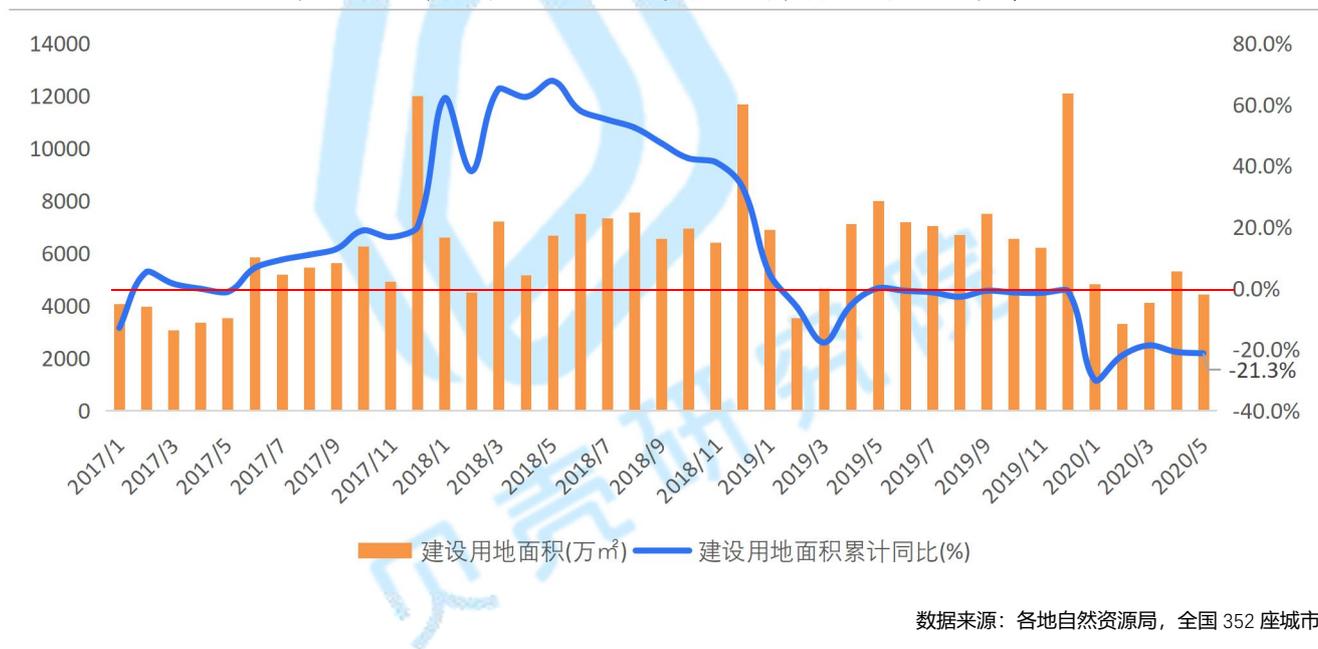


贝壳研究院

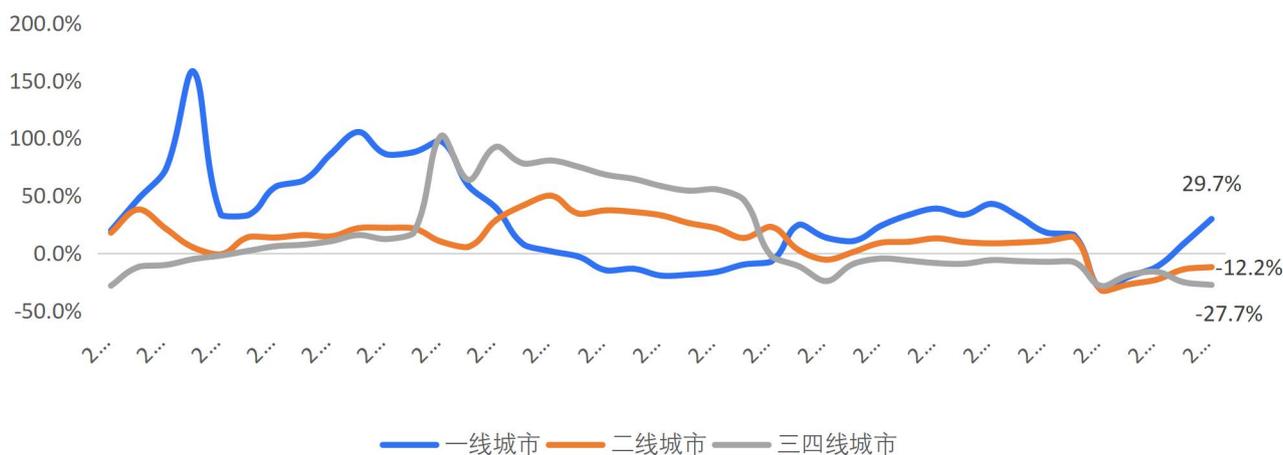
# 一、居住用地成交量降幅保持在 2 成，一线城市回暖速度明显上升

贝壳研究院数据显示，5 月，全国 351 座城市合计住宅用地成交量为 4438 万，累计同比下滑 21.3%，下跌幅度与 4 月保持一致。但北京、上海、深圳、广州等地加大土地供应，一线城市居住用地成交量累计同比增长 29.7%，是为补偿增长。二线城市居住用地成交量累计同比降幅保持稳定，而三四线始终保持下滑。

图：2017 年至今住宅用地成交面积月度规模及累计同比



图：2017 年至今各线城市住宅用地成交面积月度规模及累计同比 (%)



数据来源：各地自然资源局，全国 352 座城市

## 二、一线城市优质地块成交，成交楼面价回升

从近三年数据看，全国居住用地市场价格保持稳定。贝壳研究院数据显示，5月在疫后市场恢复期楼面价持续回升，其中，一线城市成交楼面价回升至 1.9 万元/，环比增长 41.9%，同比增长 22.7%，主要得益于北京、广州、深圳等高价地块成交。二线城市楼面价环比增长 9.1%，同比增长 10.9%。溢价率方面，全国各线城市平均溢价率环比均有不同程度的回升，其中一线城市多宗优质地块出让，市场热度提升，溢价率回升明显，5月溢价率达 17.8%，二线城市则保持稳定。

累计 2020 年来看，全国住宅用地成交金额超过 500 亿元的城市有 9 个，其中北京和杭州排名第一和第二，住宅用地成交金额超千亿，分别为 1120 亿元和 1102 亿元，而去年同期（1-5 月）成交金额超过 500 亿元的只有 6 个城市，且排名最高的杭州成交金额仅 892 亿元，远不及 2020 年。

2020 年全国住宅用地成交金额 TOP10

排名	城市	成交价 (亿元)
1	北京市	1120
2	杭州市	1102
3	上海市	776
4	苏州市	661
5	广州市	624
6	南京市	609
7	重庆市	539

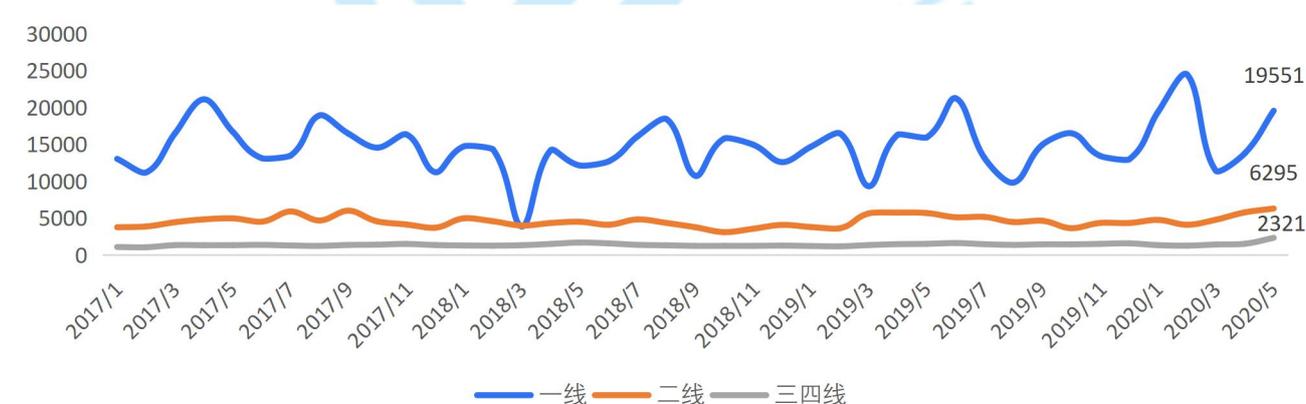


8	温州市	519
9	福州市	515
10	成都市	478

数据来源：各地自然资源局

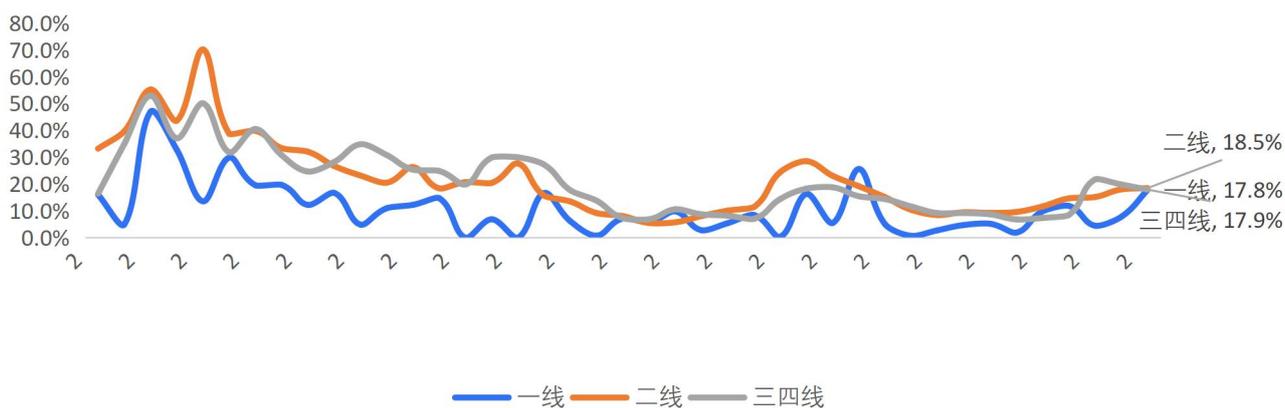
贝壳研究院认为，土地市场的热度实际上由两方力量共同决定，一方是购地的开发商，另外一方是供应土地的政府部门。当前土地市场的热度上升实际上主要是部分城市为了提振市场的阶段性选择，例如选择优质地块推出，并且取消限价等条件，在此情况下资金上相对宽裕的房企自然不会放过有利的条件全力一搏，进而在短期内推高成交均价。但只要供地主动权更多掌握在供地方，其对土地市场的调节空间和灵活度较大，在全国调控方向不变的情况下，预计土地市场在渡过短期高热之后成交均价最终将恢复稳定。

图：2017 年至今各线城市级城市住宅用地成交楼面价（元/m<sup>2</sup>）



数据来源：各地自然资源局，全国 352 座城市

图：2017 年至今各线城市级城市住宅用地平均溢价率（%）



数据来源: 各地自然资源局, 全国 352 座城市



# 03

贝壳研究院

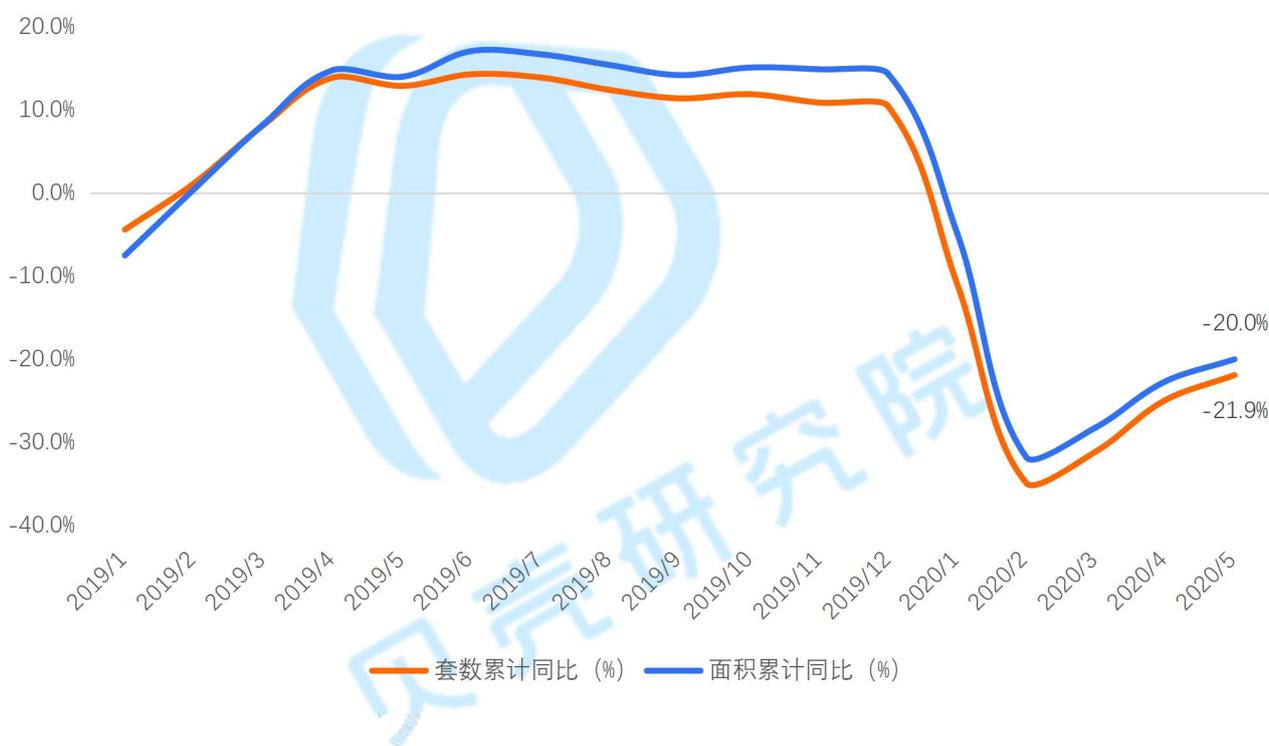
## 新房市场分析



## 一、66 座大中城市 5 月累计成交量降速环比收窄 3 个百分点，市场恢复速度放缓

贝壳研究院数据显示,2020 年 5 月 66 城新房市场合计成交套数与成交面积累计同比降速分别为 21.9%、20.0%，疫情稳定之下，新房市场成交量降速环比 4 月收窄 3 个百分点。

图：2019 年至今 66 座大中城市合计月度成交套数与成交面积累计同比



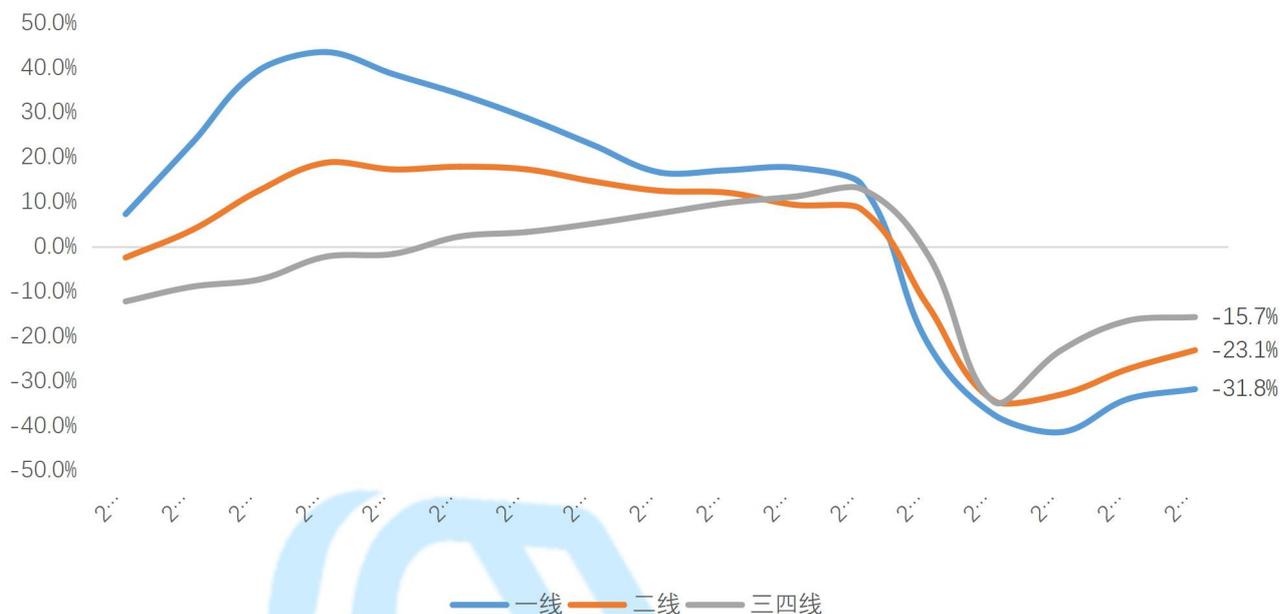
数据来源：各地住建局

## 二、一二线城市缓慢恢复，三四线降幅进一步加深

贝壳研究院数据显示，2020 年 5 月一线城市成交套数累计同比下滑 31.8%；成交面积累计同比下滑 31.1%；二线城市成交套数同比下滑 23.1%；成交面积同比下滑 21.4%；三四线城市成交套数同比下滑 15.7%；成交面积同比下滑 13.3%。一线城市新房累计成交量降速环比收窄 2 个百分点；二线城市降速环比 4 月环比收窄 4 个百分点；三四线城市政策激励有限，市场成交量降幅进一步加深。

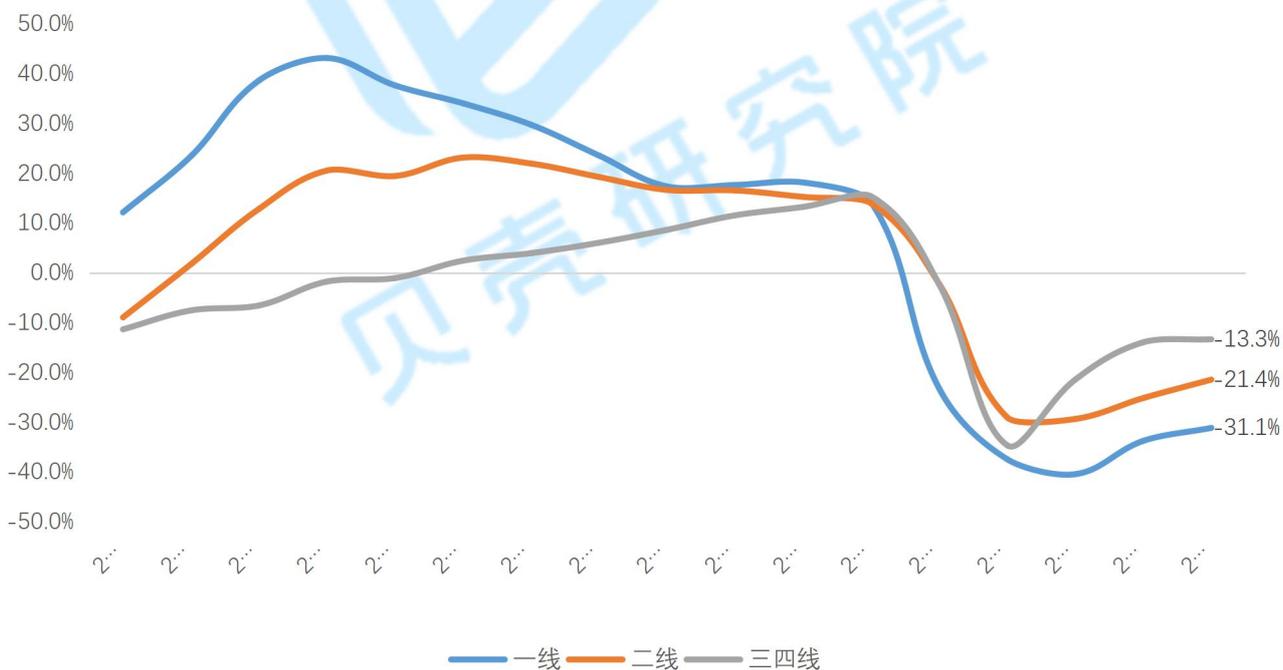


图：2019 年至今 66 座大中城市中各线城市合计月度成交套数累计同比 (%)



数据来源：各地住建局

图：2019 年至今 66 座大中城市中各线城市合计月度成交面积 (万m²)



数据来源：各地住建局

### 三、武汉成交套数排名提升幅度较大，南京保持高增长

贝壳研究院数据显示，一线城市排名较 1-5 月无变化，从累计同比来看，上海累计降速环比再度收缩 5%，广州累计降速环比再度收缩 4%，北京累计降速环比再度收缩 3%，深圳累计环比由增长转为下滑。总体看，京沪穗累计同比下降幅度保持在 3-4 成，可见 5 月同比去年成交量相当，市场并没有出现明显的补偿性增长。

表：一线城市 2020 年 1-5 月新房市场成交情况

排名	城市	套数	面积 (万 )	面积同比
1	上海	36247	375	-34.4%
2	广州	22099	241	-30.9%
3	北京	15781	173	-36.8%
4	深圳	13089	129	-6.5%

数据来源：各地住建局

1-5 月份二线城市排名上升幅度最大的为武汉，环比 1-4 月份排名上升 3 名至第五名。此外继续保持成交量累计同比增长的仅为南京，1-5 月份成交面积累计增长 20.7%，与 1-4 月相比增加 14 个百分点。总体看，二线城市恢复表现一般，恢复速度不及预期，总体排名变化不大，预计“两会”之后，各地政策规划明朗之后，市场稳定复苏。

表：二线城市 2020 年 1-5 月新房市场成交情况

排名	城市	套数	面积 (万 )	面积同比	排名变化	排名	城市	套数	面积 (万 )	面积同比	排名变化
1	成都	63593	768	-1.70%	0	13	无锡	14356	176	-24.30%	0
2	青岛	39833	465	-6.70%	0	14	东莞	13553	157	-13.60%	1



排名	城市	套数	面积 (万 )	面积 同比	排名 变化	排名	城市	套数	面积 (万 )	面积 同比	排名 变化
3	常州	35047	165	-43.10%	0	15	南昌	11531	134	-48.60%	-1
4	佛山	34270	378	-21.80%	0	16	盐城	11241	141	-2.20%	0
5	武汉	29750	340	-51.70%	3	17	福州	7265	75	-30.10%	0
6	济南	28747	358	-9.80%	-1	18	绍兴	6450	80	-16.40%	0
7	南京	27375	341	-16.70%	-1	19	嘉兴	6296	72	-47.90%	1
8	苏州	27255	323	20.70%	-1	20	扬州	5800	71	-26.20%	-1
9	长春	23293	253	-37.90%	0	21	厦门	4777	52	-9.90%	0
10	杭州	22759	285	-0.40%	0	22	泉州	4742	56	-51.80%	0
11	温州	20437	246	-22.60%	1	23	泰州	2648	36	11.90%	0
12	宁波	18399	219	-25.70%	-1						

数据来源：各地住建局

## 数据备注：

1. 政策内容数据：来源与中央与地方各级政府官方网站挂出的政府文件、通知、公告等。
2. 住宅用地数据：统计为全国住宅地块成交所有明细总和，包含全国 352 座城市，并按照“十三五”规划，确定一线城市 4 座，二线城市 45 座，三四线城市 303 座。
3. 商品房/商品住宅数据：来源于各房企统计公报，城市数据主要为 66 座大中城市，主要分为一线城市 4 座，二线城市 23 座，三线城市 39 座。



作者：李萧萧      审阅修改：刘婧姝

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

