

报告：5月全国新房&土地月报



新房月报 | 新房成交基本恢复至往年同期，城市间分化明显

3、4月以来，市场热度持续走高，5月市场更加火热。根据诸葛找房统计数据显示，5月重点40城新房销售面积连续3个月上涨，达2079.36万平方米，环比涨幅20.48%，同比下跌0.77%，跌幅收窄16.28个百分点，基本恢复至往年同期水平；从具体城市表现来看，监测的重点40城中32城销售面积环比上涨，延续前期热度，但同比仅18城上涨，城市间分化明显。

一、5月新房销售面积连续3月回涨，同比已超去年同期

3、4月以来，市场活力持续回升，土地、新房市场表现火热。5月诸葛找房重点监测的40城新房销售面积销售面积为2079.36万平方米，环比涨幅为20.48%，同比微跌0.77%，跌幅收窄16.28个百分点，整体上已基本恢复至去年同期水平。

分不同等级城市看，5月各等级城市新房成交均环比上涨，同比除一线城市外，其它等级城市超去年同期。根据诸葛找房数据显示，2020年5月一线、二线、三四线城市新房销售面积环比分别上涨19.38%、23.67%、15.23%；一线城市同比依然下跌，跌幅为23.56%，二线和三四线城市则分别同比上涨3.08%和6.40%。受疫情影响积压的购房需求近3个月来迅速释放。

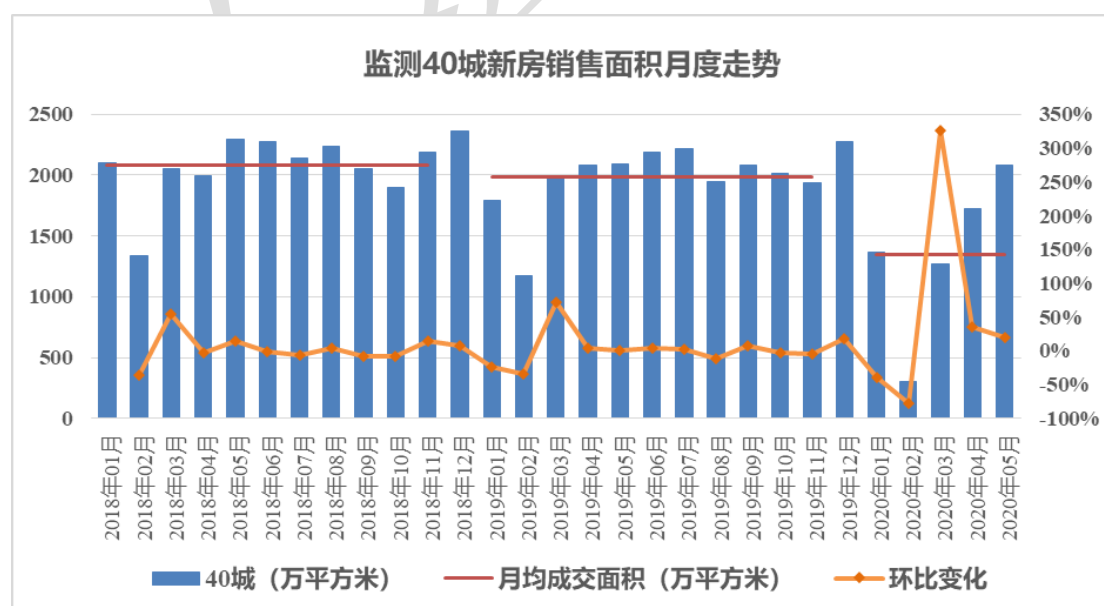


表 1：5 月不同等级城市新房销售面积变化情况单位：万平方米

	2020年5月	环比	同比
40城	2079.36	20.48%	-0.77%
一线	286.27	19.38%	-23.56%
二线	1180.69	23.67%	3.08%
三四线	612.4	15.23%	6.40%

数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房数据研究中心

从具体城市来看，监测的重点 40 城中 32 城销售面积环比上涨，延续前期热度，但同比仅 18 城上涨。从环比变化来看，5 月有 10 城新房销售面积环比涨幅超过 30%，继续延续 3 月以来的热度，其中一线城市中，北京销售面积环比涨幅最大，达 59.2%，深圳微跌，跌幅为 1.3%；二线城市中，除长春、青岛环比下跌外，其余城市均环比上涨，温州环比涨幅达 124.9%，在重点 40 城中居首；三四线城市中，泉州和韶关分别环比上涨 86.4%和 67.1%，涨幅位居一、二，汕头和莆田分别环比下跌 36.2%和 25%，跌幅位居一、二。

从同比变化来看，5 月有 11 城新房销售面积同比涨幅超过 30%，超过去年同期水平，但同时仍有 21 城同比下跌，其中 7 城同比跌幅超过 30%。一线城市均未达到往年同期水平，其中北京同比下跌 51.2%，跌幅居首；二线城市中，温州同比上涨 61.5%，涨幅居首，西安同比下跌 24.8%，跌幅居首；三四线城市中，肇庆同比上涨 328.3%，涨幅居首，扬州同比下跌 48.7%，跌幅居首。

表 2：2020 年 5 月各城市销售面积监测

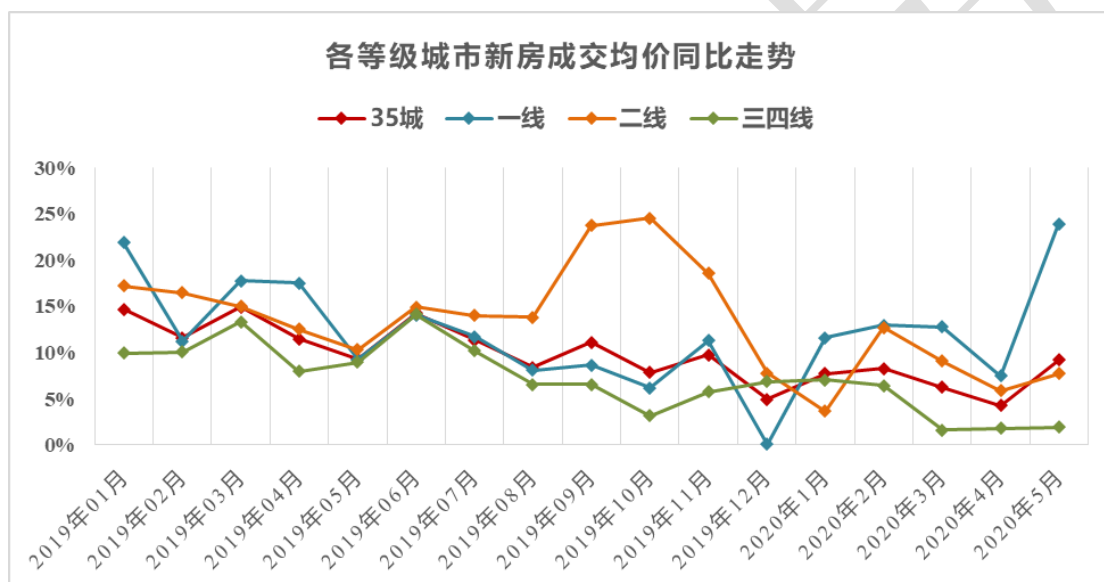
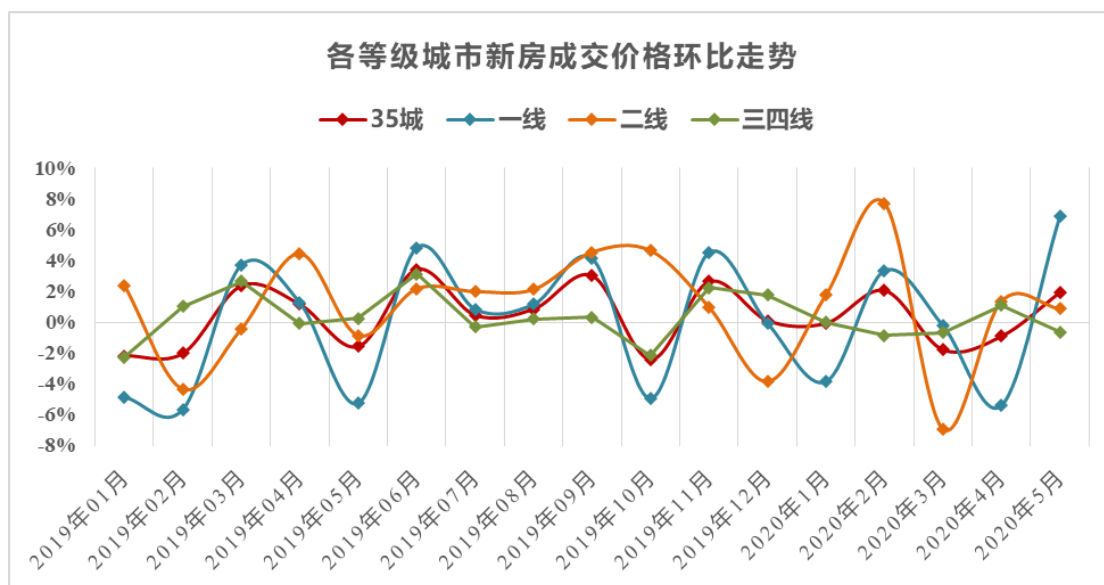
城市	销售面积 (万平方米)	环比	同比	城市	销售面积 (万平方米)	环比	同比
北京	60.46	59.2%	-51.2%	汕头	12.50	-36.2%	-42.7%
上海	124.66	16.7%	-3.3%	泉州	23.25	86.4%	24.1%
广州	72.34	10.0%	-7.0%	岳阳	21.80	20.3%	46.4%
深圳	28.81	-1.3%	-34.4%	韶关	21.66	67.1%	40.9%
重庆	208.86	30.5%	-2.9%	莆田	12.07	-25.0%	-30.5%
南京	85.94	18.2%	57.0%	舟山	14.68	14.0%	22.8%
苏州	63.60	4.6%	-10.1%	泰安	25.61	47.5%	-4.7%
武汉	131.28	77.0%	-24.4%	湖州	38.78	24.3%	0.4%
成都	148.41	7.3%	32.0%	淮安	41.61	8.8%	-9.3%
青岛	127.03	8.0%	12.2%	威海	14.96	3.9%	1.4%
西安	82.88	73.9%	-24.8%	芜湖	21.21	8.5%	9.3%
长春	66.96	-0.9%	-12.1%	张家港	15.55	24.4%	-11.5%
温州	114.22	124.9%	61.5%	衡水	17.29	-15.8%	-3.0%
佛山	116.48	2.0%	3.4%	绍兴	21.59	22.0%	-7.7%
烟台	35.03	15.4%	-2.1%	常熟	11.55	7.8%	-45.5%
南通	38.94	11.7%	36.3%	肇庆	60.86	40.5%	328.3%
镇江	60.57	18.4%	-7.6%	淮北	12.41	-13.2%	-16.1%
扬州	16.57	-19.6%	-48.7%	衢州	9.48	11.9%	44.3%
昆山	15.73	8.9%	-45.2%	孝感	20.39	29.0%	42.9%
连云港	57.06	13.3%	33.8%	黄冈	6.28	64.8%	171.9%

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、5 月新房成交均价同环比均上涨，一线城市涨幅显著

本月重点监测的 35 城成交均价同环比均上涨，分城市等级中仅三四线城市环比下跌，其余等级城市均是同环比上涨。从环比变化情况来看，5 月重点 35 城成交均价为 16532.86 元/平方米，较上月环比上涨 1.94%。其中，一线城市成交均价 45982.82 元/平方米，本月止跌转涨，涨幅为 6.9%，居各城市等级首位，主要是受上海价格大幅上涨带动；二线城市成交均价 15888.99 元/平方米，环比上涨 0.87%，涨幅略有收窄；三四线城市成交均价 11812 元/平方米，环比下跌 0.64%。

从同比变化情况来看，5 月重点 35 城成交均价同比上涨 9.23%，涨幅较上月扩大 3.76 个百分点。其中，一线城市同比大幅上涨 23.95%，同样是受上海价格拉动；二线城市同比上涨 7.71%，涨幅扩大 1.86 个百分点；三四线城市同比上涨 1.93%，涨幅收窄 0.9 个百分点。3、4 月以来，市场热度不断上涨，5 月份更是屡创新高，城市间分化显著。



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、5月市场活力恢复显著，库存环比下跌、去化周期缩短

根据数据显示，5月监测15城市的新房库存面积为9917.88万平方米，环比下跌1.65%，受益于市场活力恢复显著、成交火热，库存有所下降，但整体上去化压力仍持续存在，15城库存面积较去年同期上涨10.89%。从具体城市来看，10城库存面积环比下跌、11城去化周期较上月缩短，其中武汉去化周期缩短至8.3个月；9城库存面积仍同比上涨、11城去化周期同比延长。

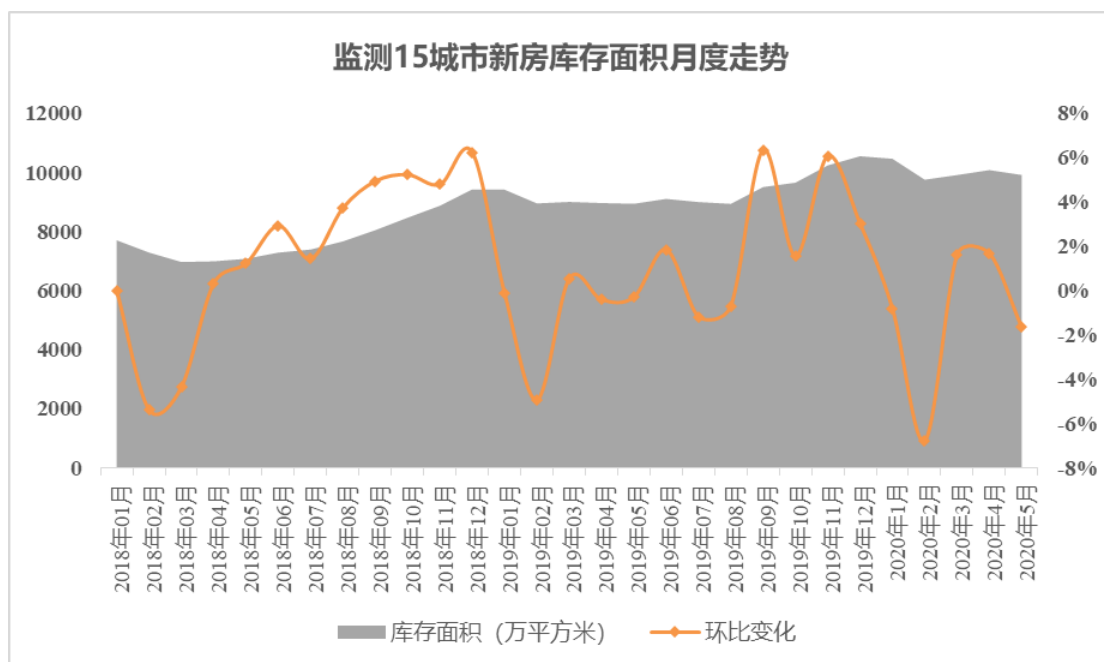


表 3：2020 年 5 月 15 城市库存面积及去化周期监测

城市	库存面积 (万㎡)	环比	同比	城市	去化周期 (月)	环比	同比
北京	1141.94	-0.7%	25.9%	北京	20.7	-27.1%	44.4%
上海	726.47	-5.9%	-8.2%	上海	13.0	-16.5%	-0.9%
深圳	205.38	-4.7%	-30.8%	深圳	7.2	-1.5%	-29.5%
广州	809.66	5.4%	-0.7%	广州	11.1	-9.2%	17.4%
重庆	1236.76	-4.1%	22.4%	重庆	9.2	-9.1%	77.9%
南京	557.99	-5.6%	50.7%	南京	8.4	-2.4%	28.8%
武汉	1397.33	0.0%	38.5%	武汉	8.3	-33.5%	24.7%
成都	1505.97	-3.7%	-1.5%	成都	10.7	-6.1%	-2.9%
长春	946.27	1.7%	26.4%	长春	17.3	5.7%	88.9%
昆山	261.91	-1.5%	-5.7%	昆山	17.8	4.4%	156.5%
湖州	396.64	-2.7%	-29.7%	湖州	10.0	-31.2%	-49.6%
芜湖	211.68	-2.1%	22.9%	芜湖	15.2	-10.4%	31.6%
张家港	146.7	8.9%	4.8%	张家港	12.0	4.0%	16.8%
常熟	185.18	2.2%	26.2%	常熟	20.1	4.4%	76.6%
淮北	188	-6.2%	18.1%	淮北	13.9	-5.6%	16.5%

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、重点城市楼盘监测

■ 上海：5 月成交主要集中于浦东新区、徐汇区等区域

5 月，东方惠礼项目位居成交套数榜首，单月成交 385 套；其次为同区的绿洲康城（亲水湾）项目，成交 277 套；青浦区的 UNICITY 万科天空之城项目成交 263 套，位居第三。

表 5：2020 年 5 月上海市新房项目成交套数 TOP10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(万元)
1	东方惠礼	浦东新区	385	26998	93621	252761.31
2	绿洲康城(亲水湾)	浦东新区	277	23553	62445	147077.95
3	UNICITY万科天空之城	青浦区	263	30912	57896	178968.99
4	中集金地美兰城	宝山区	252	23047	42656	98309.06
5	公元2040	浦东新区	219	22008	45523	100186.75
6	尚海湾豪庭	徐汇区	211	22776	105762	240884.79
7	天悦	徐汇区	201	21541	97751	210562.12
8	同济晶萃	松江区	199	18536	44966	83347.73
9	万科青藤公园	闵行区	181	23319	48004	111937.32
10	静安府	静安区	180	21220	87339	185332.4

■ 南京：5 月成交主要集中于栖霞、江宁、浦口等区域

5 月，栖霞区融信世纪东方项目位居成交套数榜首，单月成交 611 套；其次为雨花台区的中海城南公馆项目，成交 435 套；江宁区的都会四季项目成交 293 套，位居第三。

表 6：2020 年 5 月南京市新房项目成交套数 TOP10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交金额(万元)
1	融信世纪东方	栖霞区	611	59878	31312	187489.96
2	中海城南公馆	雨花台区	435	48572	35871	174233.32
3	都会四季	江宁区	293	33449	30957	103546.77
4	华侨城翡翠天域	栖霞区	215	23910	24484	58539.66
5	卓越蔚蓝星宸湾	六合区	213	18667	17689	33019.77
6	风华府	浦口区	211	20955	27724	58094.89
7	绿地紫金中心	鼓楼区	201	31192	45045	140502.05
8	五矿澜悦栖原	江宁区	200	24914	31545	78591.5
9	南京恒大养生谷	六合区	193	21718	14259	30966.82
10	雍宁府	浦口区	182	21896	29323	64207.51

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，故新房的销售数据共覆盖北京，上海，广州，深圳，重庆，南京，苏州，武汉，成都，青岛，西安，长春，温州，佛山，烟台，温州，佛山，烟台，南通，镇江，扬州，昆山，连云港，汕头，泉州，岳阳，韶关，莆田，舟山，泰安，湖州，淮安，威海，芜湖，张家港，衡水，绍兴，常熟，肇庆，淮北，衢州，孝感，黄冈 40 个城市；

房价所覆盖的城市北京，上海，深圳，广州，重庆，南京，武汉，成都，西安，长春，温州，南通，镇江，昆山，连云港，汕头，珠海，岳阳，韶关，舟山，泰安，湖州，芜湖，张家港，衡水，绍兴，常熟，肇庆，丽水，淮北，黄石，衢州，上饶，孝感，黄冈 35 个城市；

库存数据共覆盖北京，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 15 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；

库存面积：截止到某一时间点未出售的项目面积总和。

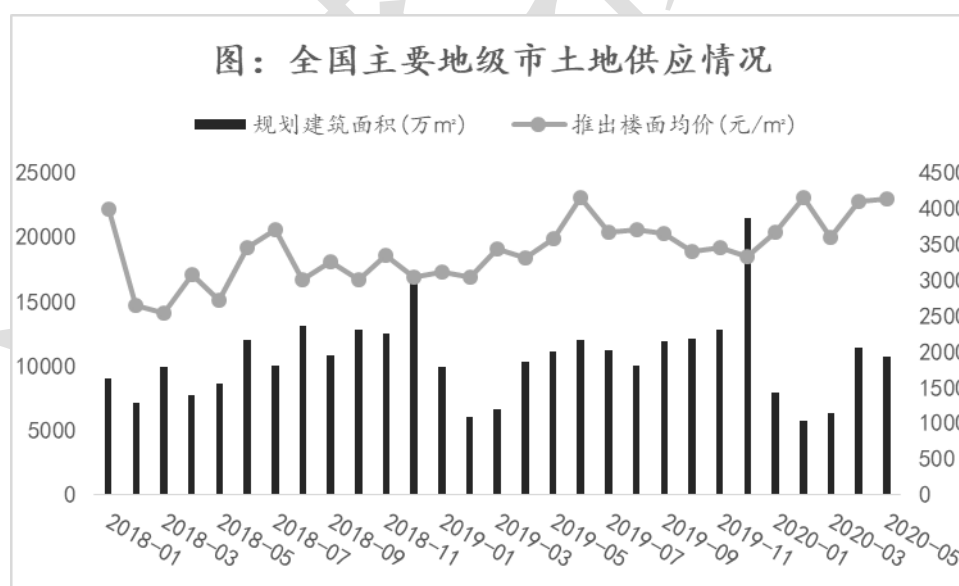
5 月土地月报：供需规模微降，土地价格持续上升

5 月全国 300 城土地供需规模双双微降，但仍处在年内高位水平。全国主要地级市供应规划建筑面积为 10728.89 万 m^2 ，同比下降 3.3%，环比下降 6.47%。成交规划建筑面积为 7825.98 万 m^2 ，同比下降 23.85%，环比下降 24.96%；成交市场仍维持在较高热度，溢价率持续上升，流拍率处在低位，一线城市高价地频出，成交总价 TOP10 榜单中一线城市均上榜。

一、5 月土地供需规模双双微降，土地价格持续上升

1、5 月土地供应环比下降，但仍处在年内高位水平

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市 5 月共供应土地 1090 宗，与去年同期相比上升 2.06%，环比微升 1.11%；供应规划建筑面积为 10728.89 万 m^2 ，同比下降 3.3%，环比下降 6.47%；推出楼面均价为 4134.15 元/平方米，同比上涨 15.5%。5 月土地供应仍处于年内高位水平。



从地块性质来看，5 月推出住宅用地 749 宗，同比下降 2.98%，环比下降 4.71%；商业/办公用地 341 宗，同比上升 15.2%。从推出楼面价上看，住宅用地推出楼面价为 4466.27 元/ m^2 ，同比上涨 16.27%，推出的宅地块品质较高。

表：全国主要地级市 5 月土地供应及环比情况

地块性质	土地宗数 (块)	同比 (%)	环比 (%)	规划建筑面积 (万㎡)	同比 (%)	环比 (%)	推出楼面均价 (元/㎡)	同比 (%)	环比 (%)
住宅用地	749	↓ -2.98	↓ -4.71	9074.41	↓ -2.34	↓ -7.04	4466.27	↑ 16.27	↑ 2.65
商业/办公用地	341	↑ 15.2	↑ 16.78	1654.48	↓ -8.24	↓ -3.18	2205.02	↓ -0.6	↓ -24.14
总计	1090	↑ 2.06	↑ 1.11	10728.89	↓ -3.3	↓ -6.47	4134.15	↑ 15.85	↓ -0.17

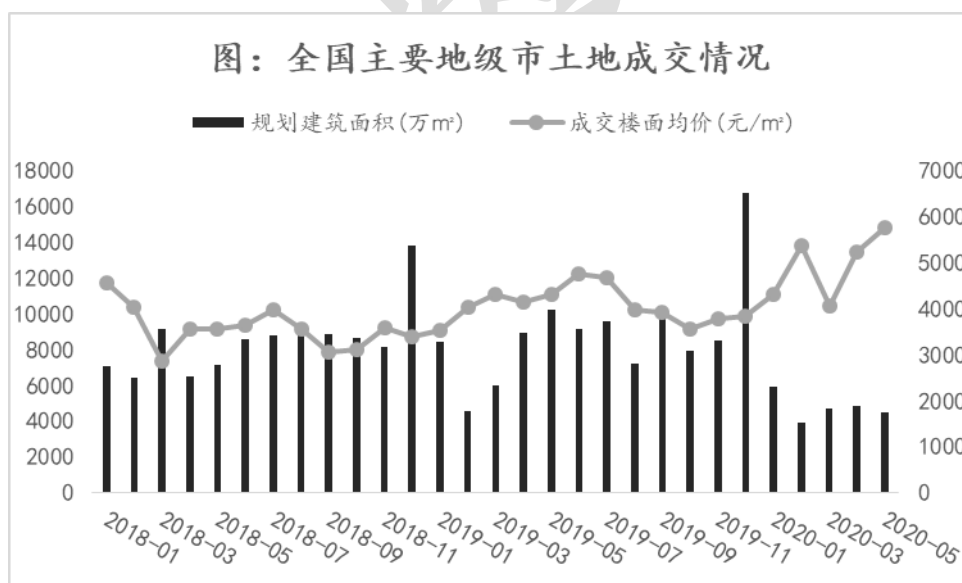
分各能级城市来看，5 月一线城市共供应土地 57 宗，同比上升明显；供应规划建筑面积 548.44 万㎡，同比上涨 250.62%；二线城市共供应 342 宗，同比下降 16.38%；三四线城市供应 691 宗，同比上升 8.31%。一线城市 5 月供应量升价跌，二线及三四线土地供应地块楼面价上升。

表：各等级城市 5 月土地供应及同环比情况

城市等级	土地宗数 (块)	同比 (%)	环比 (%)	规划建筑面积 (万㎡)	同比 (%)	环比 (%)	推出楼面均价 (元/㎡)	同比 (%)	环比 (%)
一线城市	57	↑ 171.43	↑ 23.91	548.44	↑ 250.62	↓ -4.25	14491.2	↓ -8.79	↓ -1.41
二线城市	342	↓ -16.38	↓ -32.01	3839.69	↓ -12.77	↓ -33.76	5388.52	↑ 12.26	↑ 17.52
三、四线城市	691	↑ 8.31	↑ 30.62	6340.76	↓ -3	↑ 24.29	2489.83	↑ 3.05	↑ 5.92
总计	1090	↑ 2.06	↑ 1.11	10728.89	↓ -3.3	↓ -6.47	4134.15	↑ 15.85	↓ -0.17

2、5 月土地成交面积微降，楼面价创新高

据诸葛找房数据中心监测，全国主要地级市土地成交 722 宗，成交规划建筑面积为 7825.98 万㎡，同比下降 23.85%；成交楼面价为 5758.33 元/平方米，同比上涨 33.87%。5 月，全国土地成交面积微降，略低于 3、4 月成交水平，价格方面，5 月土地成交楼面价再创新高，年内频现优质地块成交。



从地块性质来看，住宅办公用地均呈现量跌价涨局面。5 月住宅用地成交面积为 6914.08 万㎡，同比下降 19.9%；商业/办公用地 181 宗，同比下降 47.02%。住宅成交楼面价 6094.46 元/㎡，同比上升 30.59%；商业办公用地的

成交楼面价为 3209.82 元/m²，同比上升 29.15%。

表：全国主要地级市 5 月土地成交及环同比情况

地块性质	土地宗数 (块)	规划建筑面 积(万m ²)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均 价(元/m ²)	同比(%)	环比(%)	土地出让金 (亿元)	同比(%)	环比(%)
住宅用地	541	6914.08	↓ -19.19	↓ -22.06	6094.46	↑ 30.59	↑ 19.82	4216.61	↑ 5.6	↓ -6.54
商业/办公用地	181	911.9	↓ -47.02	↓ -41.46	3209.82	↑ 29.15	↑ 12.01	294.08	↓ -31.25	↓ -34.12
总计	722	7825.98	↓ -23.85	↓ -24.96	5758.33	↑ 33.87	↑ 21.11	4510.69	↑ 2.03	↓ -9.03

分等级城市来看：一线城市成交热度高，5 月一线城市成交 53 宗，成交规划建筑面积 525.91 万m²，同比上升 132.88%；成交楼面价为 17970.12，同比上升 34.3%；土地出让金 945.07 亿元，同比继续翻 2 倍。分具体城市看，广州城市的土地 5 月较去年同期升温明显，成交楼面价同比上涨 94.99%。

5 月二线城市土地成交 286 宗，成交规划建筑面积 3353.38 万m²，同比下降 12.77%；成交楼面价达到 6813.2 元/m²，同比上涨 13.57%；土地出让金 2285.99 亿元，同比微降 0.87%。整体来看二线城市量跌价涨。分具体城市来看，杭州、重庆、成都的土地成交宗数位居前三。

三四线城市土地成交面积较去年同期下滑明显，土地成交面积 3946.69 万m²，同比下降 36.42%；土地出让金 1279.63 亿元，同比下降 29.4%。分城市来看，咸阳、威海土地成交上升明显，环同比均大幅上涨。

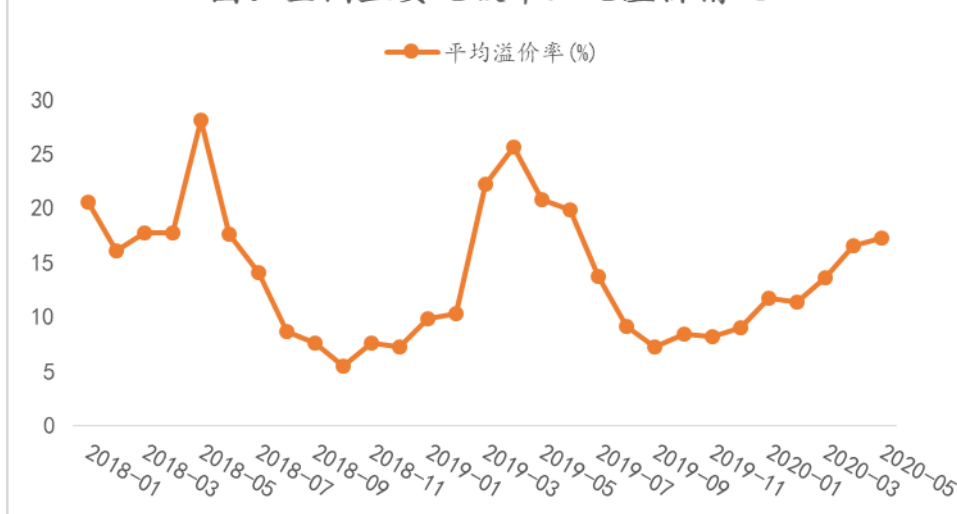
表：各等级城市 5 月土地成交及同环比情况

城市等级	土地宗数 (块)	规划建筑面 积(万m ²)	同比(%)	环比(%)	成交楼面均 价(元/m ²)	同比(%)	环比(%)	土地出让金 (亿元)	同比(%)	环比(%)
一线城市	53	525.91	↑ 132.88	↑ 9.66	17970.12	↑ 34.3	↑ 35.1	945.07	↑ 212.77	↑ 48.15
二线城市	286	3353.38	↓ -12.77	↓ -38.54	6813.2	↑ 13.57	↑ 27.57	2285.99	↓ -0.87	↓ -21.55
三、四线城市	383	3946.69	↓ -36.42	↓ -12.16	3234.78	↑ 10.77	↑ 3.34	1279.63	↓ -29.4	↓ -9.01
总计	722	7825.98	↓ -23.85	↓ -24.96	5758.33	↑ 33.87	↑ 21.11	4510.69	↑ 2.03	↓ -9.03

二、土地市场溢价率连续 3 月上升，流拍率仍处在低位

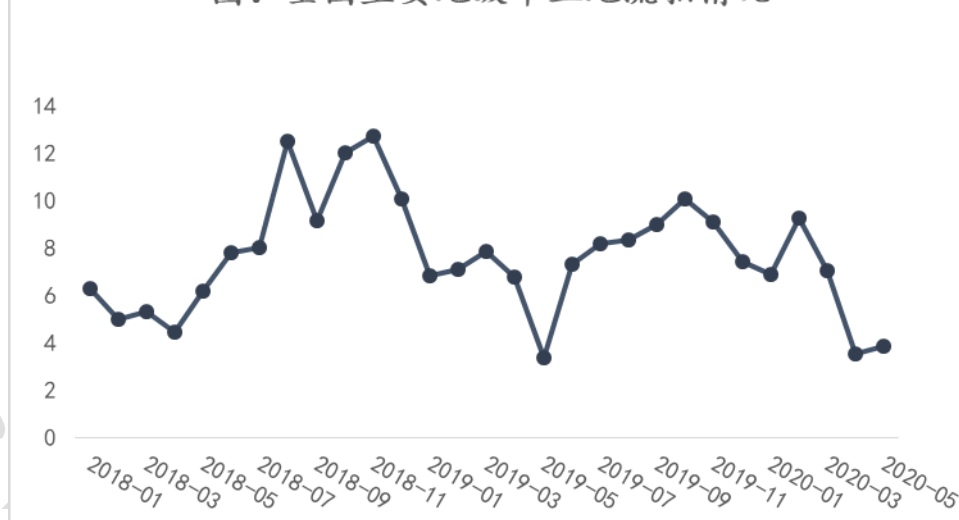
5 月全国主要地级市溢价率为 17.28%，环比上升 0.67 个百分点，同比下降 3.49 个百分点。全国主要地级市溢价率自 2019 年 3 季度开始逐渐攀升，2020 年 5 月为土地成交溢价率的小高峰，但仍不及去年同期的溢价水平，处于历史中位水平。

图：全国主要地级市土地溢价情况



流拍率方面，疫情下货币环境略显宽松，各地出台允许企业延缓缴纳土地出让金，房企拿地积极性强；3月起，土地流拍率下降明显，4月流拍率跌至3.53%，5月流拍率仍处于低位，为3.86%，环比微升0.32个百分点。

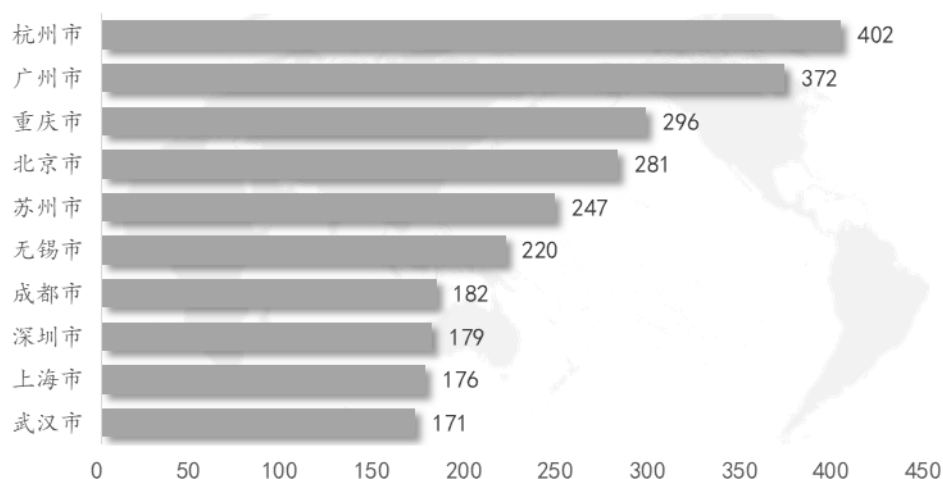
图：全国主要地级市土地流拍情况



三、杭州土地出让金位居全国榜首，深圳前湾片区地块总价破百亿

2020年5月城市土地出让金TOP10榜单中，杭州以402亿元位居榜首，广州、重庆以372亿元和296亿元位居第二、第三。TOP10榜单中一线城市均上榜，广州位居第二，北京位居第四，深圳位居第七，上海位居第八。

图：2020年5月城市土地出让金TOP10榜单(亿元)



5月，深圳拍出一宗高总价“地王”，前湾片区地块以总价116.0亿元、楼面价6.3万元/平，溢价45%成交，该地块由于区域地块的稀缺性受到多个房企青睐，最终被龙光地产竞得；其次，广州番禺地块总价位居第二；北京分钟寺两宗地块也上榜，最终由合生创展竞得，楼面价7万元/平左右，未来售价将超越10万元/平。

表：2020年5月全国主要地级市土地成交总价TOP10榜单

排名	宗地名称	城市	规划用途	成交总价(亿元)	规划建筑面积(万㎡)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	竞得人
1	前湾片区十开发单元03街坊	深圳市	二类居住用地	116.0	18.4	63165	45	深圳市龙光房地产有限公司
2	番禺区汉溪大道北侧	广州市	二类居住用地	74.9	25.7	29164	16.48	广州耀恒房地产开发有限公司
3	北京市丰台区南苑乡分钟寺村	北京市	R2二类居住用地	72.2	10.7	67202	26.25	北京合宏达盛企业管理公司
4	西兴单元BJ1305-B/R/S2-14地	杭州市	商业服务用地	71.9	36.0	19955	7.8	嘉兴旭钰置业有限公司
5	北京市丰台区南苑乡分钟寺村	北京市	R2二类居住用地	65.4	8.8	73912	37.86	北京合盈锐恒房地产开发有限公司
6	仓山区帝封江片区，三环路南	福州市	住宅用地	62.6	57.8	10822	21.04	福州恒璟天置业有限公司
7	仓山区帝封江片区	福州市	住宅用地	61.5	52.0	11832	17.23	福州景湖企业管理有限公司
8	硚口区解放大道与建一路交叉	武汉市	住宅、商办用地	58.9	37.7	15633	0.86	招商局地产(武汉)有限公司
9	温州市核心片区广化单元黄龙	温州市	城镇住宅用地	55.3	47.5	11628	0	中铁建城市开发有限公司
10	东至规划西河路，南至规划南	杭州市	XSCQ2704用地	49.7	28.6	17388	29.76	杭州宾隼企业管理有限公司