

请即时发送

2020 年 7 月 20 日

6 月：住宅板块走势稳健，引领房地产市场复苏

1-6 月数据表现

2020 年 1-6 月，全国房地产开发投资额累计人民币 6.3 万亿元，同比增加 1.9%。同期，全国房地产开发企业土地购置面积达 7,965 万平方米，较去年同期的 8,035 万平方米减少 0.9%；土地出让金累计人民币 4,036 亿元，同比增加 5.9%；土地单价同比上扬 6.8% 至每平方米人民币 5,067 元。新开工面积约 9.75 亿平方米，同比减少 7.6%。

1-6 月，房屋竣工面积累计 2.90 亿平方米，同比减少 10.5%；商品房在建面积自去年同期的 77.23 亿平方米增加至 79.27 亿平方米。商品房销售面积累计 6.94 亿平方米，低于去年同期的 7.58 亿平方米；销售均价约为每平方米人民币 9,638 元，同比上涨 3.3%；总销售额达到人民币 6.7 万亿元，同比减少 5.4%。

6 月数据表现

6 月，房地产投资额为人民币 1.69 万亿元，同比增长 8.5%。同期土地销售面积同比增加 12.1% 至 3,213 万平方米。土地出让金同比增长 4.2% 至人民币 1,607 亿元，土地出让均价同比下跌 7.1% 至每平方米人民币 5,000 元。5 月新开工面积约 2.80 亿平方米，同比增长 8.9%。

6 月竣工面积同比减少 6.6% 至 5,343 万平方米。同期，商品房销售面积约 2.07 亿平方米，高于去年 6 月的 2.03 亿平方米；销售均价约为每平方米人民币 9,964 元，同比上涨 6.7%；销售额达到人民币 2.06 万亿元，同比增加 9.0%。

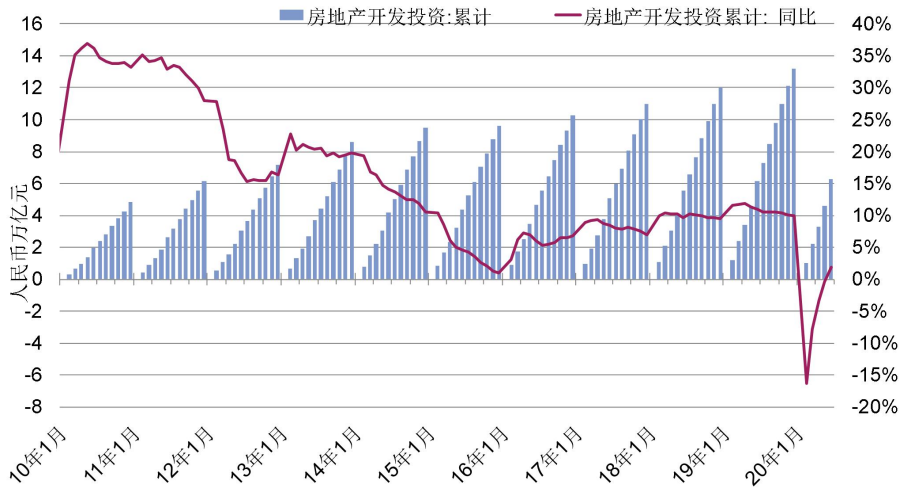
市场点评

整体市场在 6 月延续复苏势头，包括房地产开发投资在内的指标（1-6 月累计）较去年同期有所改善。亦有一些指标呈现放缓迹象，例如土地销售额，主要因比较基数较高所致。住宅市场表现良好，零售和办公市场的走势仍显波折，在第一季度跌至历史低点。从投资额、新开工面积、竣工面积等数据来看，写字楼市场似乎仍有下探空间。

目前来看，住宅市场走势相对稳健，销售面积和价格水平快速回升。相比之下，办公、零售板块存在较多不确定性，疫情对板块前景的影响亦难以定论。住宅仍是多数开发商最为倚重的市场，尽管在某些地区政策趋于收紧，但广大刚需及置换购房者的需求可为市场带来稳固支撑。

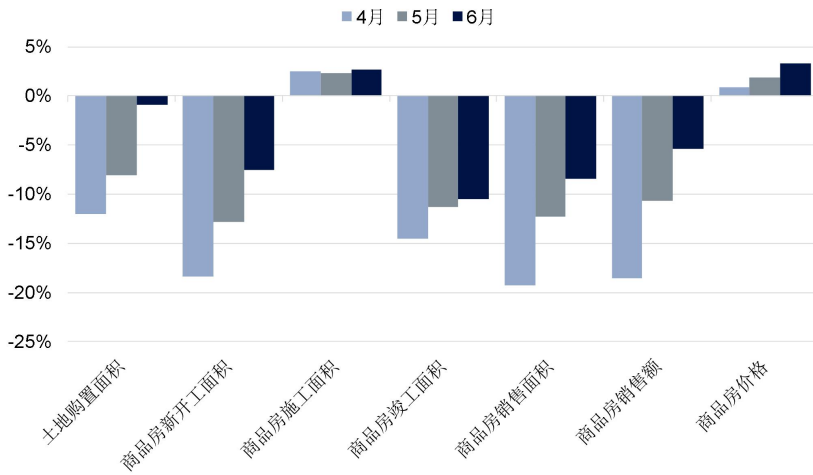
图 1：房地产开发投资表现（年初至今同比增速）





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5月	19年6月	20年4月	20年6月	20年5月	20年6月	20年6月	20年6月
房地产开发投资	人民币十亿	1,186	1,553	1,282	1,686	8.1%	8.5%	0.4 百分点	31.5%
土地购置面积	百万平方米	15.9	28.7	16.0	32.1	0.9%	12.1%	11.3 百分点	100.7%
土地出让金	人民币十亿	68.0	154.2	73.0	160.7	7.4%	4.2%	(3.2 百分点)	120.0%
平均成交地价	人民币每平方米	4,283	5,380	4,560	5,000	6.5%	(7.1%)	(13.5 百分点)	9.6%
商品房新开工面积	百万平方米	212	257	218	280	2.5%	8.9%	6.3 百分点	28.7%
商品房在建面积	百万平方米	7,453	7,723	7,626	7,927	2.3%	2.6%	0.3 百分点	3.9%
商品房竣工面积	百万平方米	41	57	44	53	6.2%	(6.6%)	(12.8 百分点)	21.4%
商品房销售面积	百万平方米	134	203	147	207	9.7%	2.1%	(7.5 百分点)	40.5%
商品房销售额	人民币十亿	1,263	1,893	1,441	2,063	14.0%	9.0%	(5.1 百分点)	43.2%
商品房销售均价	人民币每平方米	9,404	9,338	9,780	9,964	4.0%	6.7%	2.7 百分点	1.9%

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5月	19年6月	20年4月	20年6月	20年5月	20年6月	20年6月
房地产开发投资	人民币十亿	4,607	6,161	4,592	6,278	(0.3%)	1.9%	2.2 百分点
土地购置面积	百万平方米	52	80	48	80	(8.1%)	(0.9%)	7.2 百分点
土地出让金	人民币十亿	227	381	243	404	7.1%	5.9%	(1.2 百分点)
平均成交地价	人民币每平方米	4,390	4,743	5,112	5,067	16.5%	6.8%	(9.6 百分点)
商品房新开工面积	百万平方米	798	1,055	695	975	(12.8%)	(7.6%)	5.3 百分点
商品房在建面积	百万平方米	7,453	7,723	7,626	7,927	2.3%	2.6%	0.3 百分点
商品房竣工面积	百万平方米	267	324	237	290	(11.3%)	(10.5%)	0.8 百分点
商品房销售面积	百万平方米	555	758	487	694	(12.3%)	(8.4%)	3.9 百分点
商品房销售额	人民币十亿	5,177	7,070	4,627	6,690	(10.6%)	(5.4%)	5.3 百分点
商品房销售均价	人民币每平方米	9,325	9,329	9,500	9,638	1.9%	3.3%	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5月	19年6月	20年4月	20年6月	20年5月	20年6月	20年6月
开发投资	人民币十亿	3,378	4,517	3,376	4,635	(0.0%)	2.6%	2.7 百分点
新开工面积	百万平方米	591	780	509	716	(13.9%)	(8.2%)	5.7 百分点
在建面积	百万平方米	5,186	5,383	5,368	5,588	3.5%	3.8%	0.3 百分点
竣工面积	百万平方米	188	229	168	207	(10.9%)	(9.8%)	1.1 百分点
销售面积	百万平方米	487	662	429	611	(11.8%)	(7.6%)	4.2 百分点
销售额	人民币十亿	4,502	6,134	4,125	5,963	(8.4%)	(2.8%)	5.6 百分点
销售均价	人民币每平方米	9,243	9,269	9,606	9,757	3.9%	5.3%	1.3 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5月	19年6月	20年4月	20年6月	20年5月	20年6月	20年6月
开发投资	人民币十亿	465	618	433	585	(6.9%)	(5.4%)	1.5 百分点
新开工面积	百万平方米	67	89	56	80	(16.1%)	(10.0%)	6.2 百分点
在建面积	百万平方米	886	909	799	825	(9.8%)	(9.3%)	0.5 百分点
竣工面积	百万平方米	33	39	26	31	(21.9%)	(21.5%)	0.4 百分点
销售面积	百万平方米	33	46	26	37	(21.7%)	(20.7%)	1.1 百分点
销售额	人民币十亿	373	520	274	387	(26.6%)	(25.5%)	1.1 百分点
销售均价	人民币每平方米	11,336	11,269	10,639	10,588	(6.1%)	(6.0%)	0.1 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5月	19年6月	20年4月	20年6月	20年5月	20年6月	20年6月
开发投资	人民币十亿	211	281	208	273	(1.2%)	(3.1%)	(1.9 百分点)
新开工面积	百万平方米	25	33	22	29	(11.4%)	(12.6%)	(1.3 百分点)
在建面积	百万平方米	326	336	321	328	(1.6%)	(2.3%)	(0.7 百分点)
竣工面积	百万平方米	10	12	9	10	(7.1%)	(14.2%)	(7.2 百分点)
销售面积	百万平方米	13	18	9	13	(26.7%)	(26.4%)	0.3 百分点
销售额	人民币十亿	184	248	119	179	(35.3%)	(28.0%)	7.3 百分点
销售均价	人民币每平方米	14,696	14,159	12,974	13,868	(11.7%)	(2.1%)	9.7 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 Ivy Li

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。

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，和投资者提供了综合性的、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。