

请即时发送

2021 年 3 月 16 日

2 月：市场反弹同比显著增长，商业物业待恢复疫情前水平

1-2 月数据表现

2021 年 1-2 月，全国房地产开发投资额累计人民币 1.4 万亿元，同比增加 38.3%。同期，全国房地产开发企业土地购置面积达 1,453 万平方米，较去年同期的 1,092 万平方米增加 33.1%；土地出让金累计人民币 503 亿元，同比增加 14.2%；土地单价同比下跌 14.2%至每平方米人民币 3,462 元。新开工面积约 1.70 亿平方米，同比增加 64.3%。

1-2 月，房屋竣工面积累计 1.35 亿平方米，同比增加 40.4%；商品房在建面积自去年同期的 69.42 亿平方米增加至 77.06 亿平方米。商品房销售面积累计 1.74 亿平方米，较去年同期的 8,475 万平方米显著增加；销售均价约为每平方米人民币 11,030 元，同比上涨 13.9%；总销售额达到人民币 1.9 万亿元，同比增加 133.5%。

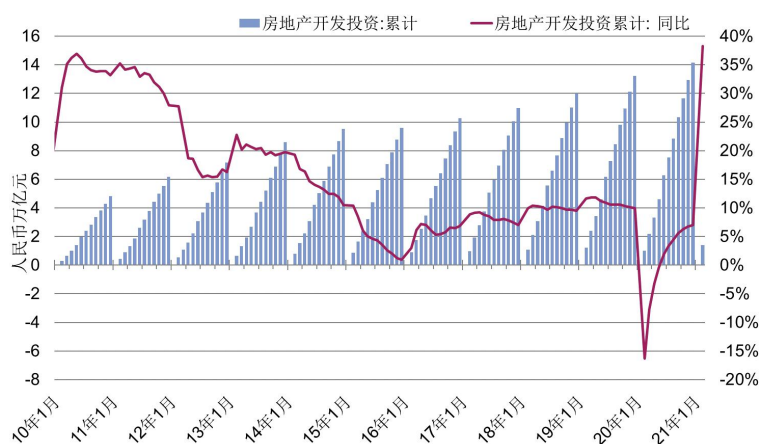
市场点评

2021 年初两个月的数据与去年同期相比有较大起色，与此前预期一致。除土地销售价格外，其他指标均录得两位数增幅。

但相比 2019 年，1-2 月数据呈现的则是另一番走势。住宅市场表现积极，房地产投资增加 19.2%，销售面积增加 26.7%，销售额及均价分别上涨 58.9%与 25.4%。与此同时，商业市场依然低迷。零售物业新开工面积下降 28.6%，投资下降 4.9%；写字楼新开工面积减少 37.5%，投资则小幅上升 0.9%。

此轮差异走势有两方面原因。受经济疲软、企业利润承压而债务不断攀升的叠加影响，市场对商业物业的总体需求不足，尤其在低线城市。杠杆率过高的开发商在缩减新投资的同时，更专注于流动性更强、周转更快的住宅市场。

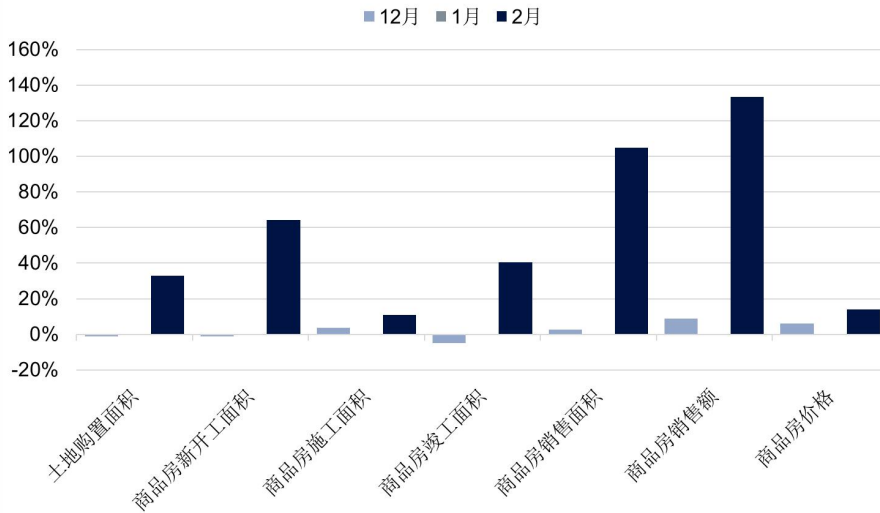
图 1：房地产开发投资表现（年初至今同比增速）



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：房地产市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量			变化	
		19年2月	20年2月	21年2月	21年2月比19年2月	21年2月比20年2月
房地产开发投资	人民币十亿	1,209	1,012	1,399	15.7%	38.3%
土地购置面积	百万平方米	15	11	15	(6.0%)	33.1%
土地出让金	人民币十亿	69	44	50	(27.1%)	14.2%
平均成交地价	人民币每平方米	4,467	4,033	3,462	(22.5%)	(14.2%)
商品房新开工面积	百万平方米	188	104	170	(9.4%)	64.3%
商品房在建面积	百万平方米	6,749	6,942	7,706	14.2%	11.0%
商品房竣工面积	百万平方米	125	96	135	8.2%	40.4%
商品房销售面积	百万平方米	141	85	174	23.1%	104.9%
商品房销售额	人民币十亿	1,280	820	1,915	49.6%	133.5%
商品房销售均价	人民币每平方米	9,079	9,680	11,030	21.5%	13.9%

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 2：住宅市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量			变化	
		19年2月	20年2月	21年2月	21年2月比19年2月	21年2月比20年2月
开发投资	人民币十亿	871	732	1,039	19.2%	41.9%
新开工面积	百万平方米	136	76	127	(6.3%)	68.5%
在建面积	百万平方米	4,663	4,877	5,425	16.3%	11.2%
竣工面积	百万平方米	89	68	99	10.5%	45.9%
销售面积	百万平方米	123	75	156	26.7%	108.4%
销售额	人民币十亿	1,103	720	1,753	58.9%	143.5%
销售均价	人民币每平方米	8,951	9,611	11,228	25.4%	16.8%

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 3：零售物业市场整体表现（年初至今）

指标	单位	绝对量			变化	
		19年2月	20年2月	21年2月	21年2月比19年2月	21年2月比20年2月
开发投资	人民币十亿	132	98	125	(4.9%)	27.8%
新开工面积	百万平方米	18	9	13	(28.6%)	44.6%
在建面积	百万平方米	829	745	763	(7.9%)	2.5%
竣工面积	百万平方米	15	10	12	(17.8%)	17.1%
销售面积	百万平方米	8	5	8	(10.0%)	66.5%
销售额	人民币十亿	96	52	83	(13.3%)	60.7%
销售均价	人民币每平方米	11,436	11,419	11,021	(3.6%)	(3.5%)

来源：国家统计局；第一太平戴维斯研究部

表 4: 写字楼市场整体表现 (年初至今)

指标	单位	绝对量			变化	
		19年2月	20年2月	21年2月	21年2月比19年2月	21年2月比20年2月
开发投资	人民币十亿	67	55	68	0.9%	22.7%
新开工面积	百万平方米	7	3	5	(37.5%)	48.8%
在建面积	百万平方米	306	296	318	3.8%	7.3%
竣工面积	百万平方米	4	4	4	1.7%	10.6%
销售面积	百万平方米	3	2	3	(19.4%)	56.2%
销售额	人民币十亿	51	30	40	(20.7%)	33.5%
销售均价	人民币每平方米	15,737	18,123	15,483	(1.6%)	(14.6%)

来源: 国家统计局; 第一太平戴维斯研究部

表 5: 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 2020
		2018	2019	2020	2019	2020	
房地产开发投资	人民币十亿	12,026	13,219	14,144	9.9%	7.0%	(2.9 百分点)
土地购置面积	百万平方米	291	258	255	(11.4%)	(1.1%)	10.3 百分点
土地出让金	人民币十亿	1,610	1,471	1,727	(8.7%)	17.4%	26.1 百分点
平均成交地价	人民币每平方米	5,525	5,696	6,763	3.1%	18.7%	15.6 百分点
新开工面积	百万平方米	2,093	2,272	2,244	8.5%	(1.2%)	(9.7 百分点)
商品房在建面积	百万平方米	8,223	8,938	9,268	8.7%	3.7%	(5.0 百分点)
商品房竣工面积	百万平方米	936	959	912	2.6%	(4.9%)	(7.5 百分点)
商品房销售面积	百万平方米	1,717	1,716	1,761	(0.1%)	2.6%	2.7 百分点
商品房销售额	人民币十亿	14,997	15,973	17,361	6.5%	8.7%	2.2 百分点
商品房销售均价	人民币每平方米	8,737	9,310	9,860	6.6%	5.9%	(0.7 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

助理经理

华北区市场传讯部

T: +8610 5925 2045

E: lily.mu@savills.com.cn

新闻稿

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，是全球知名的房地产服务商。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。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稳固的市场地位，为客户提供创新的地产方案，满足客户需求。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。

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。