

全国市场 | 月报

市场调控力度不减 恢复速度保持稳定

2020/08/31





摘要：

国家高层举办区域、房企、城市等多次座谈会，传达房住不炒的意志，房住不炒在 1 个月内被连续 5 次提及，为长效机制、因城施策、精准调控的落地再度夯实基础，也为三、四季度调控奠定基调。

贝壳研究院统计整理数据显示，居住用地供应端 1-8 月发力带动成交量恢复，累计成交量赶超去年同期，一线城市持续领跑，但增速放缓。楼面价及溢价率趋于稳定。环深城市圈成交量累计同比持续三个月收窄，但增速仍超 100%。上海、广州、苏州、无锡 1-8 月住宅用地成交量保持同比 4 成以上增长。9 月，70 个大中城市中，贵阳、惠州、长沙计划出让居住用地规划建筑面积位列前三甲，但高总价地块仍大概率落户一线城市。

2020 年 1-8 月 66 座大中城市成交量恢复速度放缓，市场进入淡季。其中一线城市成交量持续恢复，领跑全国。环京城市圈市场恢复速度较快。二线城市中南京、杭州、东莞成交量增速保持一成以上。



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、房住不炒再次成为关键词，自7月底至8月底，国家各部委先后5次强调房住不炒

房住不炒中央表态：7月24日，国务院副总理主持召开房地产工作座谈会，其中提到房住不炒及长效机制。8月6日中国人民银行《2020年第二季度货币政策执行报告》中也再次强调房住不炒。8月20日国家主席主持召开长三角一体化座谈会，再次强调房住不炒。8月23日，住建部与中国人民银行联合召开房企座谈会，再度强调房住不炒。8月26日，住建部召开城市座谈会，房住不炒再次提及。短短1个月时间，国家高层领导班底多层次，多角度的召开座谈会，先后连续5次强调房住不炒，足见国家政府对于调控政策坚持的决心。通过多次座谈会，将国家政府的意志直接有效的传达至地方政府及重量级房企，对于长效机制，因城施策，精准调控等措施落实到实处起到推动落地的作用。

二、8月北京、南京、海口等10座城市发布房地产市场化整顿要求，扫清楼市政策中“隐秘的角落”

2020年8月，据不完全统计，北京昌平区、海口、合肥、湖北、南京、衢州、三亚、威海、芜湖、宿迁均出台市场规范整顿政策。其中北京昌平要求整顿房地产广告、南京要求整顿新房装修、海口整顿捂盘惜售等违规现象。在房住不炒基础下，各地积极整顿市场中违规行为，为市场平稳过渡提供有力保障。

三、8月宁波、天津等省市再次放宽人口落户

2020年8月，据不完全统计，天津、宁波、河源、吉林省、河北省均出台政策放宽人口落户政策。天津持续发展“海河计划”，2020年受疫情影响，天津城市曝光度较低，人才吸引力有所削弱，新房市场表现低迷。而宁波受长三角一体化的规划利好鼓舞，人力资源吸引力较足，未来潜力看好。

02

居住用地分析



贝壳研究院



一、居住用地供应端 1-8 月发力带动成交量恢复，累计成交量赶超去年同期，一线城市持续领跑，但增速缓和

贝壳研究院统计整理数据显示，2020 年 8 月 1 日至 27 日，全国居住用地市场成交规划建面 12113 万 m²，其中 70 大中城市成交 5952 万 m²，占比 49.1%，下文将以数据较为稳定的 70 大中城市为样本进行市场分析。

70 大中城市 1-8 月（截止 27 日）成交居住用地规划建面累计同比增长 0.7%，自 6 月以来连续 2 个月保持 1%-2%之间的降幅，而 8 月累计成交年内首次转为同比增长，市场逐步稳定。70 大中城市供应居住用地规划建面累计同比自 6 月起保持 1 成以上的增速，从而带动成交量稳步增长，但 8 月居住用地供应量环比下滑 25.5%，在市场成交量逐步走稳之后，预计供应量将逐渐收缩。截至目前 9 月计划上市规划建面与 8 月成交规划建面基本持平。

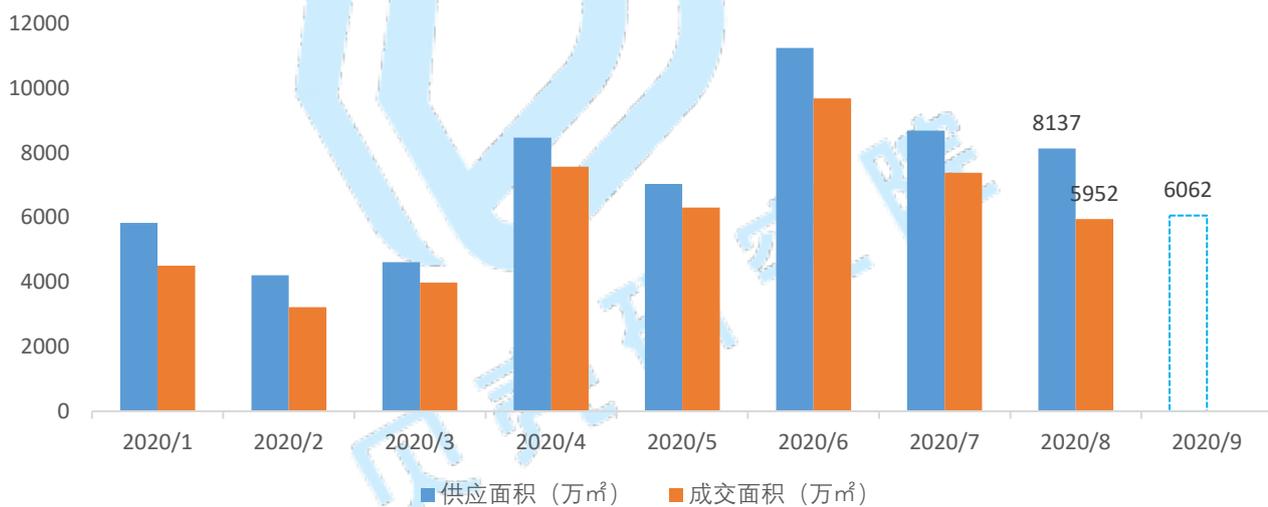
上海、广州 1-8 月累计成交规划建面同比增长分别为 50.6%、84.6%，一线城市居住用地累计成交规划建面同比保持高速增长，8 月累计同比增长 59.4%，增速环比上月收窄 2.2 个百分点。二线城市居住用地成交量快速恢复，成交规划建面累计同比降幅相比 2020 年 1 月的最低点收窄 27.4 个百分点，8 月累计同比下滑 3.2%，市场逐渐进入平稳期；三四线城市土地市场成交量 1-8 月累计同比增长 2.2%，环比回落 1.9 个百分点。

图：2017 年至今全国 70 城居住用地成交规划建筑面积月度规模及累计同比



数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2020 年至今全国 70 城居住用地供应及成交规划建筑面积月度规模



数据来源：各地自然资源局（综合统计各地挂牌地块），国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2017 年至今全国 70 城各线级城市居住用地成交面积月度累计同比 (%)

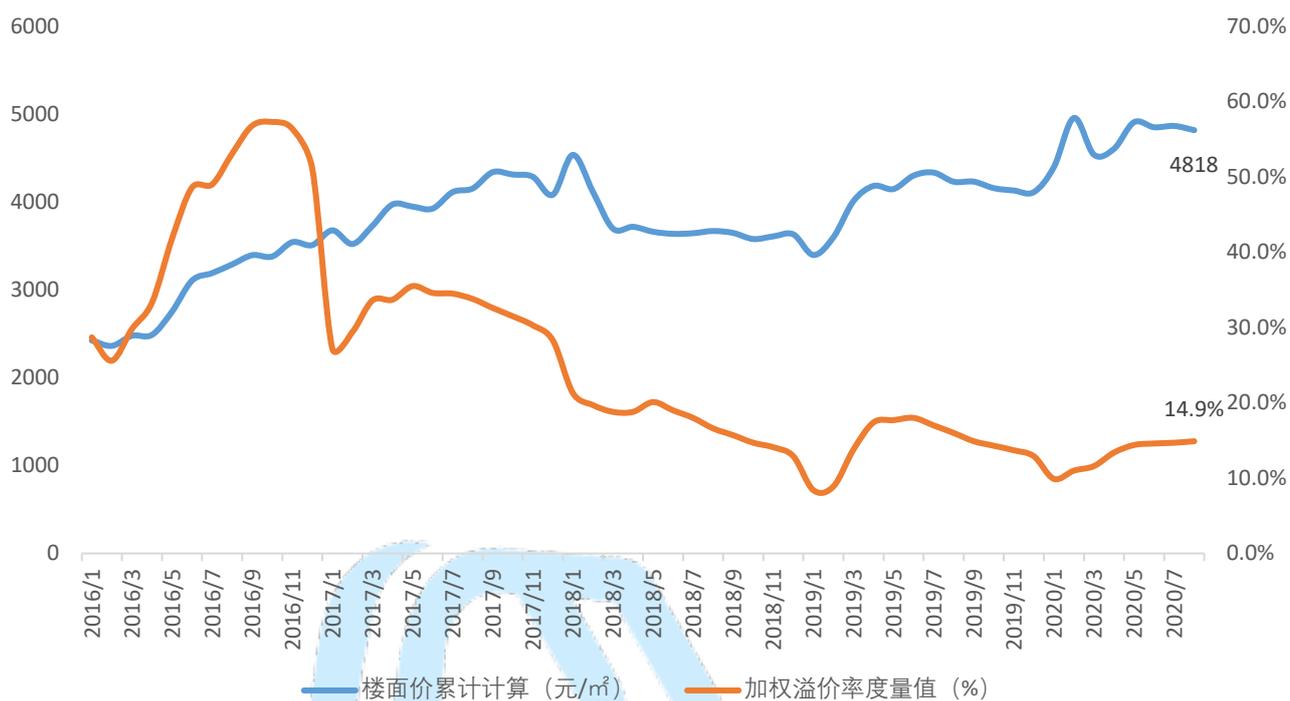


数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国70个大中城市，一线城市4座、二线城市30座、三四线城市36座

二、一线城市带动总体楼面价稳定，溢价率逐渐平稳

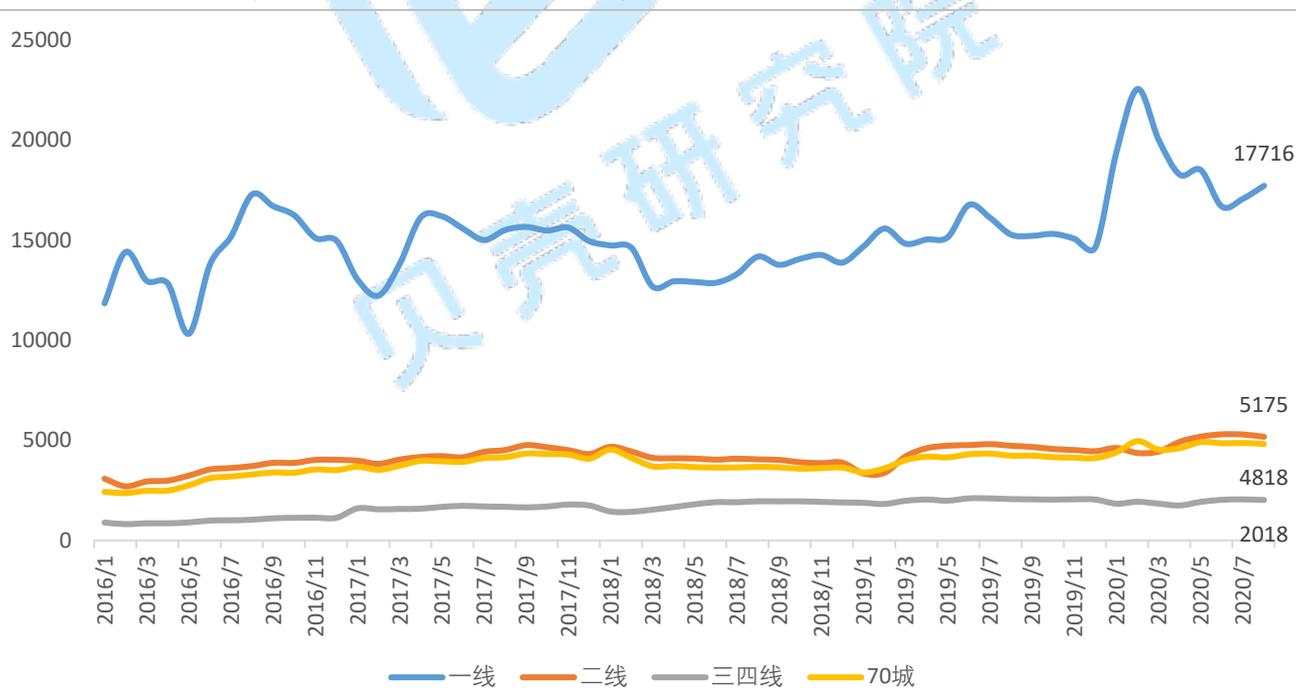
按照累计计算（累计成交金额/累计成交规划建筑面积），全国70城居住用地楼面价保持稳定上涨，贝壳研究院统计整理数据显示，2020年1-8月楼面价累计同比上涨13.9%，其中一线城市楼面价同比上涨16.1%，二线城市楼面价同比增长9.3%，三四线城市楼面价同比下滑2.2%。一线城市优质且稀缺地块频繁成交（如：北京经济开发区、上海闵行等地块）导致住宅用地成交结构变化，楼面价环比反弹3.8%。全国70城各线城市溢价率保持稳定，2020年8月达到14.9%，而一线城市溢价率保持增长，8月平均溢价率为13.1%，同比去年增长2.3个百分点，环比上月增长0.7个百分点。

图：2016年至今全国70城居住用地累计成交楼面价及溢价率月度走势



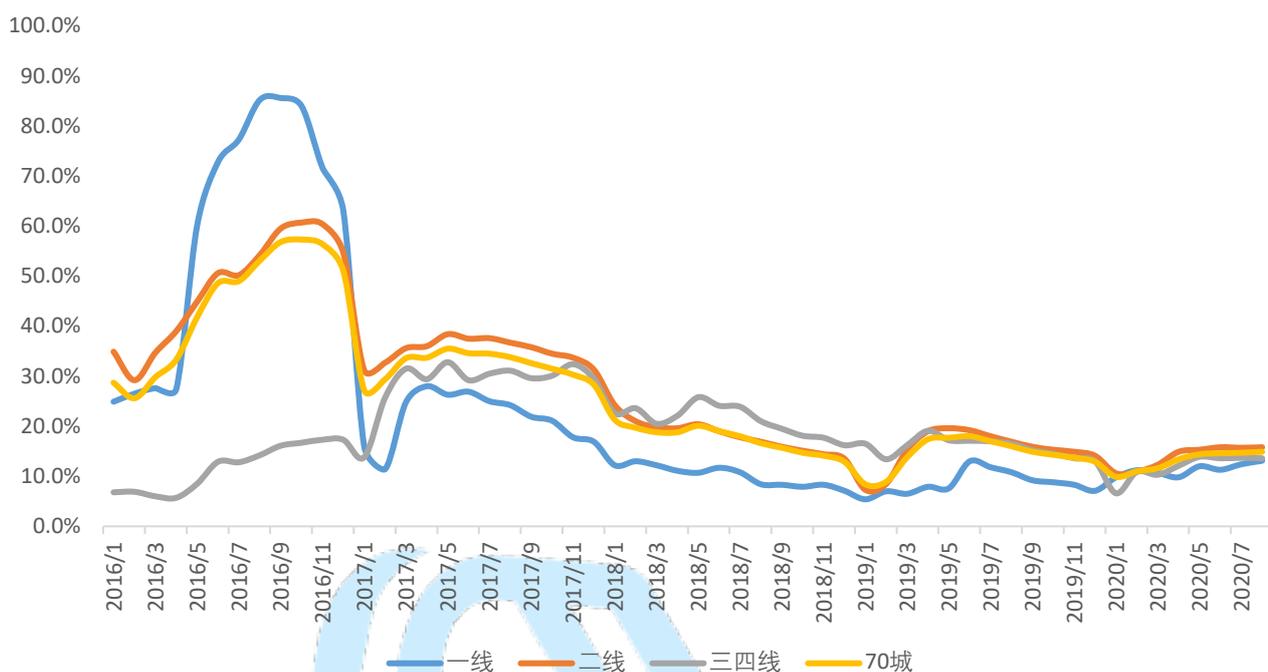
数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2016 年至今全国 70 城各线级城市居住用地累计计算成交楼面价（元/m²）



数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2017 年至今全国 70 城各线级城市居住用地平均溢价率 (%)

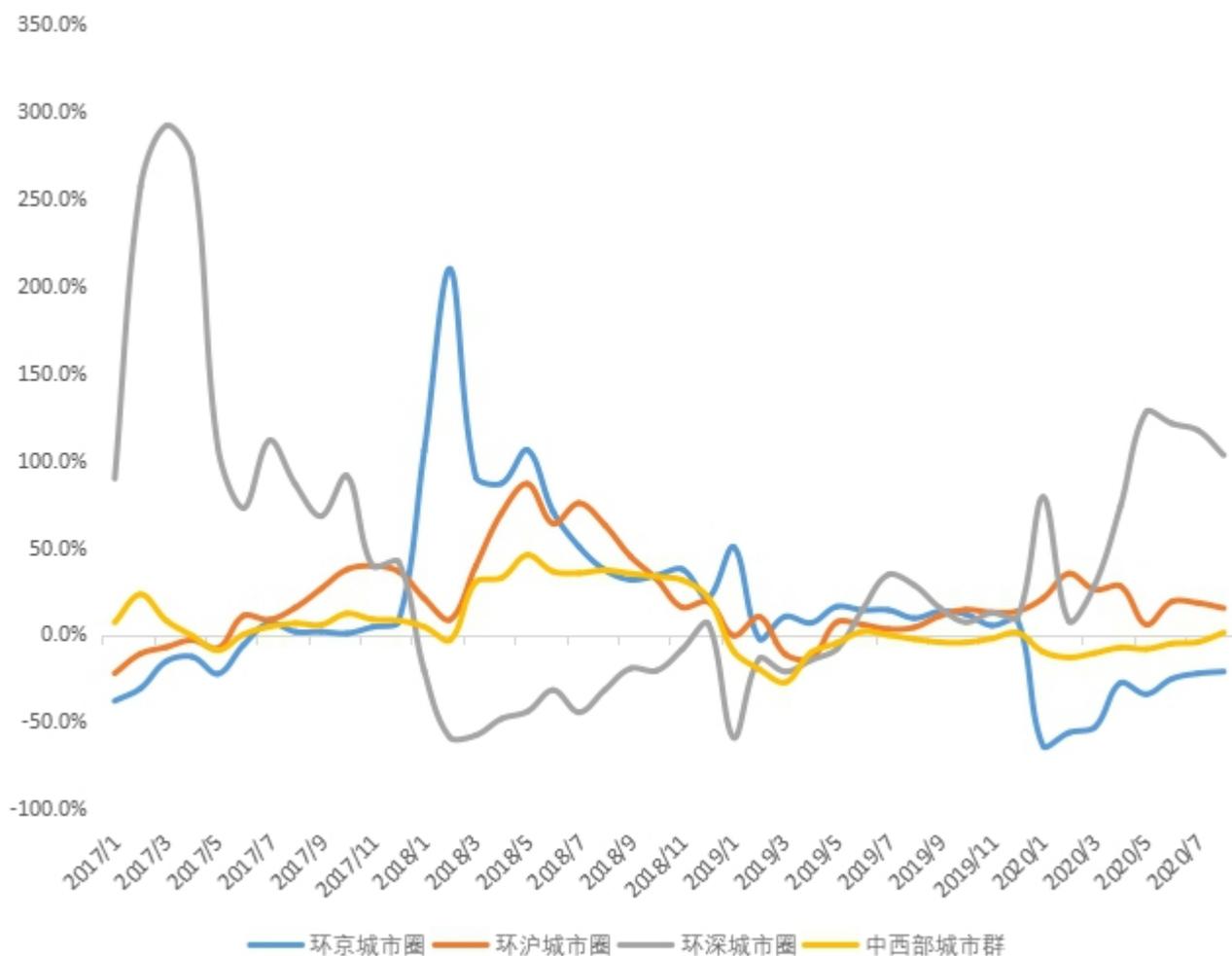


数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国70个大中城市，一线城市4座、二线城市30座、三四线城市36座

三、环深城市圈土地累计成交量增速持续三个月收窄

截止8月27日，环深城市圈在大湾区规划利好的持续带动下，居住用地市场快速恢复，市场表现积极，但随着复工复产逐渐稳定后，环深城市圈连续3个月居住用地成交规划建面增速收窄。环沪城市圈由于长三角一体化的不断深入发展，居住用地市场保持增长，8月居住用地成交规划建面增速为15%。环京城市圈受疫情冲击较大，但随着北京加大土地供应，环京城市圈居住用地累计成交规划建面降幅持续收窄，从1月的下降63.9%收窄42.6个百分点至8月的下降21.3%。其中，北京为主力成交城市带动城市圈市场恢复，但由于天津、济南市场活跃度不足，降幅在三至五成，环京城市圈降幅或将逐渐稳定在20%左右。

图：2017年至今全国70城各城市圈居住用地成交规划建面累计同比走势



数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国70个大中城市，一线城市4座、二线城市30座、三四线城市36座

四、上海、广州、苏州、无锡 1-8 月住宅用地成交量保持 4 成以上增长

贝壳研究院统计整理数据显示，8月，上海继7月后持续替代北京，成为一线城市年内累计住宅用地成交金额排名第一，成交金额1797亿元。从成交规划建面增速上看，较去年同期上海增长5成，广州增长8成，深圳增长2倍。其中上海8月单月成交11宗住宅用地，北京成交5宗、广州成交5宗，一线城市保持较快的供地节奏。8月全国城市中，单宗地块成交金额排名前五位的地块中，上海占4席，北京占1席，其中上海4宗地分别排名2、3、4、5名，单宗成交金额45亿元以上。



表：一线城市 2020 年 1-8 月住宅用地累计成交金额排名

排名	城市	累计成交金额 (亿元)	累计规划建筑面积 (万 m ²)	成交金额累计同比 (%)	累计规划建筑面积累计同比 (%)	与 2019 年 1-8 月排名变化
1	上海	1797	1083	136.6%	50.6%	1
2	北京	1489	478	57.0%	19.6%	-1
3	广州	1097	860	85.5%	84.6%	±0
4	深圳	287	215	28.3%	211.4%	±0

数据来源：各地自然资源局,2020 年 1 月 1 日-2020 年 8 月 27 日对比 2019 年 1 月 1 日-2019 年 8 月 27 日

2020 年 1-8 月全国二线城市居住用地成交金额 TOP10 中，苏州和无锡累计成交规划建面增长保持 4 成以上，其中无锡累计成交金额增长达到 7 成以上。无锡 1 月 1 日-8 月 27 日成交规划建面增速最快的城区为锡山区，其次为惠山区，增速分别为 81.8%、61.4%，锡山区以无锡东站为发展区域，惠山区以地铁延伸区域为发展区域共同为无锡城市外扩提供空间，1-8 月累计成交规划建面占无锡全市 22.3%，同时又与城市核心区域连接，城区住宅用地价值潜力较大，吸引力足，带动市场逐渐活跃。

表：二线城市 2020 年 1-8 月住宅用地成交金额排名

排名	城市	累计成交金额 (亿元)	累计规划建筑面积 (万 m ²)	成交金额累计同比 (%)	累计规划建筑面积累计同比 (%)	与 2019 年 1-8 月排名变化
1	杭州	1840	1282	16.0%	21.3%	±0
2	苏州	1262	1370	21.3%	47.6%	±0
3	南京	1191	991	42.1%	18.4%	+4
4	宁波	1097	1224	25.0%	-10.0%	+1
5	武汉	1023	1729	13.0%	12.5%	-1



6	重庆	916	2672	7.3%	11.4%	±0
7	温州	776	952	11.6%	6.3%	+3
8	佛山	760	865	51.3%	28.0%	+8
9	福州	724	819	-5.9%	-16.0%	-1
10	无锡	707	805	74.1%	41.1%	+10

数据来源：各地自然资源局

五、9月，70个大中城市中，贵阳、惠州、长沙计划出让居住用地规划建筑面积位列前三甲，9月各区活跃度均衡

2020年9月70个大中城市中贵阳、惠州、长沙计划出让居住用地规划建筑面积位列前三甲。首先，贵阳受疫情影响较为严重，3月时居住用地成交规划建筑面积累计同比下降61.5%至最低点，7月累计同比首次回正，转为增长4.8%，共计增长66.3个百分点，8月增速再次提升，增长至17.1%，而9月供应规划建筑面积为8月成交规划建筑面积的1.9倍，而贵阳1-8月规划建筑面积的流拍率仅为3.7%，低于70个大中城市5.1%的综合流拍率，保持较低水平，因此，贵阳9月居住用地成交量将再次提速。其次，惠州得益于大湾区的规划持续利好，以及疫情冲击不大，带动整体市场持续8个月保持20%以上的增速，其中6月起保持90%以上增速至今，9月供应规划建筑面积为8月成交规划建筑面积的3.5倍，而惠州1-8月规划建筑面积的流拍率仅为4.2%，因此，惠州居住用地成交量将持续保持高速发展。最后，长沙2019年6-8月为居住用地成交高峰期，今年同期则相对疲软，导致2020年6-8月成交规划建面累计同比持续3个月下滑20%以上，8月下滑至22.6%，环比7月反弹5.8个百分点，9月，长沙供应规划建筑面积与8月成交规划建筑面积基本持平，虽然9月供应规划建面体量排位第三，但长沙居住用地市场修复仍需时日。

另外，9月的总价最高地块仍将落户一线城市，其中北京石景山1宗地起始价70亿元，广州番禺区1



宗地起始价 61 亿元，均为 9 月起始金额超越 60 亿元地块，大概率成为 9 月总价最高地块。而上海虹口区 1 宗地推出楼面价已达 4.6 万元/㎡以上，超出排名第二的惠州市 1 宗推出楼面价为 3.5 万元/㎡的地块将近 1.1 万元/㎡之多，大概率成为 9 月单价最高地块。

表三：70 个大中城市 2020 年 9 月计划出让住宅用地统计规划建筑面积排名

排名	城市	推出宗数 (宗)	规划建筑面积↓ (万㎡)	起始金额 (亿元)
1	贵阳	27	421	14
2	惠州	25	388	80
3	长沙	18	268	131
4	遵义	36	257	17
5	天津	16	247	106
6	郑州	23	219	61
7	广州	9	213	228
8	南京	24	193	190
9	合肥	11	190	5
10	济南	18	179	86

数据来源：各地自然资源局

03

新房市场分析

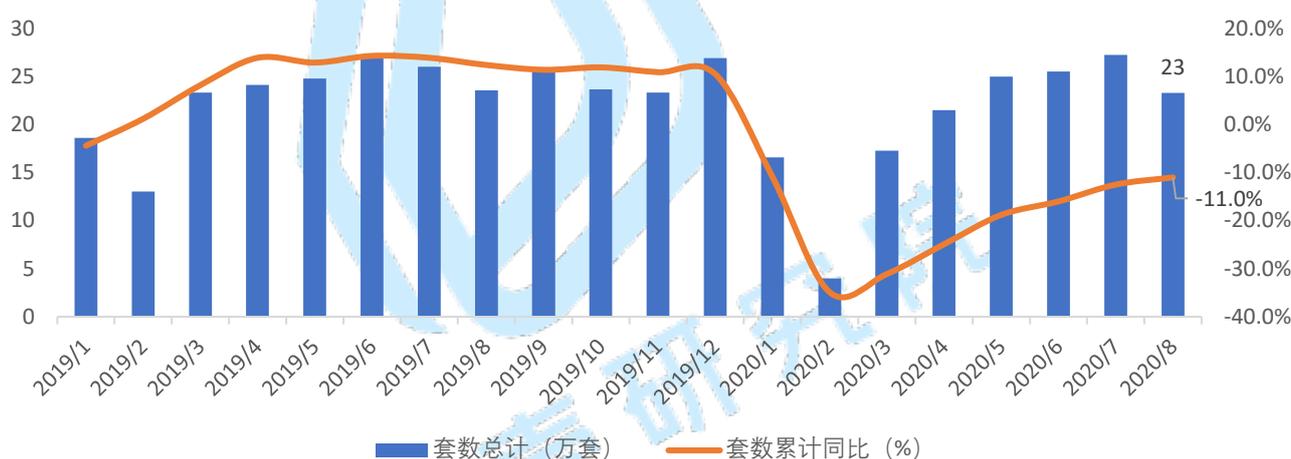


贝壳研究院

一、66 座大中城市 8 月成交量保持 1 成累计降幅，市场恢复速度继续放缓，市场进入传统淡季

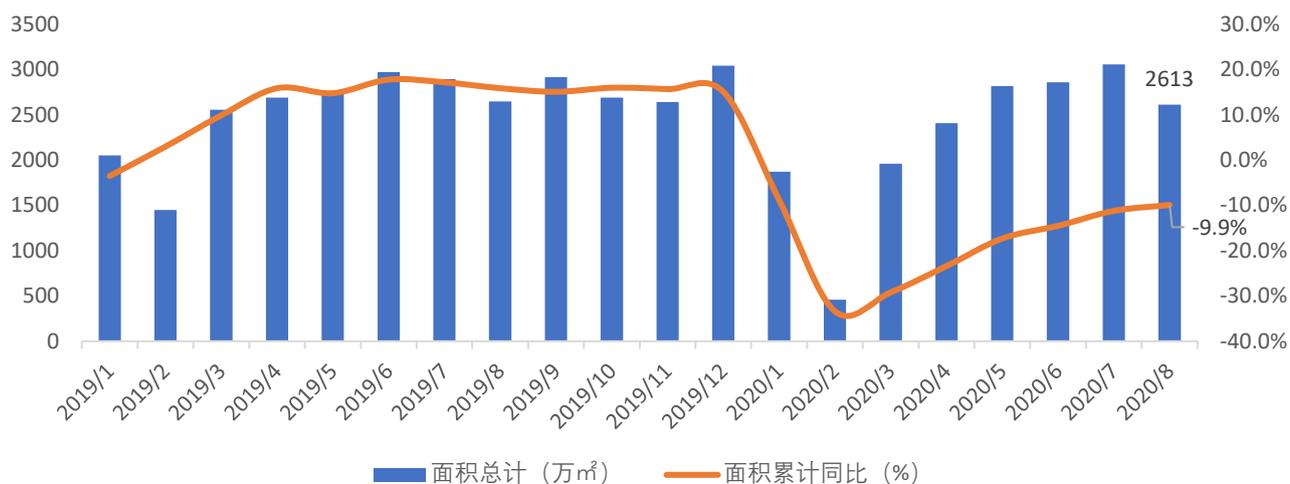
贝壳研究院统计整理数据显示，2020 年 8 月 66 城新房市场合计成交套数同比下滑 1.2%，环比下滑 14.5%，成交面积同比下滑 1.3%，环比下滑 14.6%，新房市场进入传统淡季，成交量小幅下降，且低于去年同期。1-8 月 66 城新房市场累计成交套数同比下滑 11.0%，成交面积累计同比下滑 9.9%，较 7 月累计降幅有 1-2 个百分点的收窄，市场恢复速度持续放缓。

图：2019 年至今 66 座大中城市合计月度成交套数及累计同比



数据来源: WIND

图：2019 年至今 66 座大中城市合计月度成交面积及累计同比

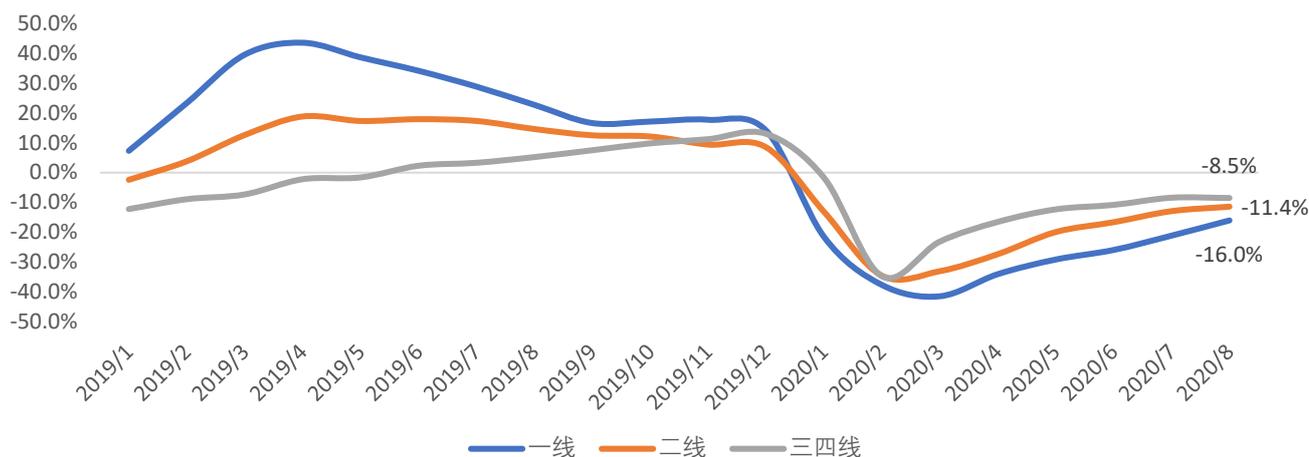


数据来源: WIND

二、一线城市累计成交量恢复速度仍最快，三四线市场保持稳定

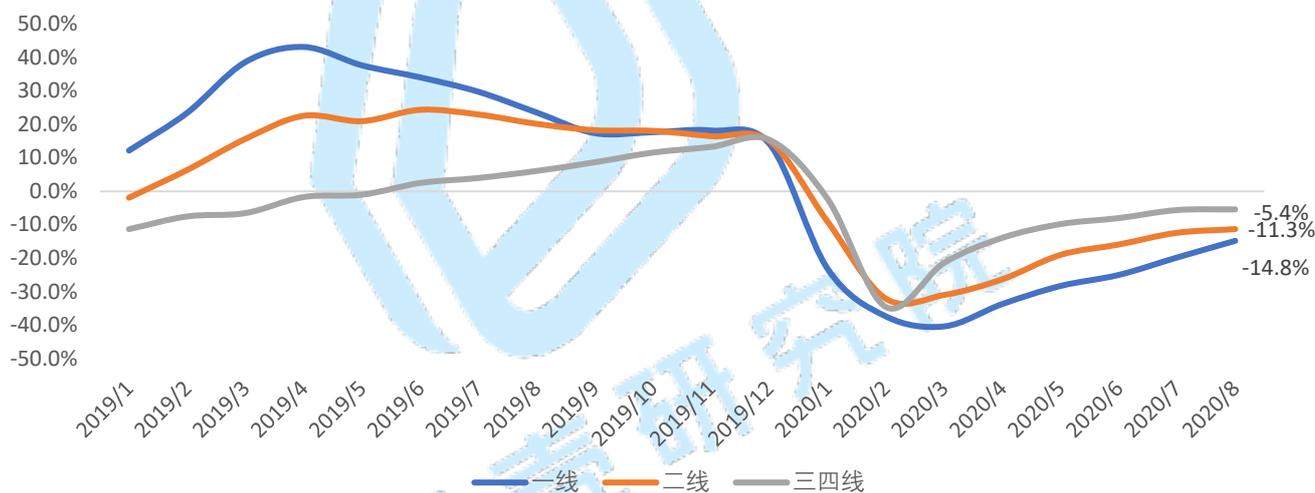
贝壳研究院统计整理数据显示，2020年1-8月一线城市新房市场成交量下滑幅度仍最大，其中成交套数累计同比下滑16.0%、成交面积累计同比下滑14.8%，环比上月收窄5个百分点；二线城市成交套数累计同比下滑11.4%、成交面积累计同比下滑11.3%，环比上月收窄1-2个百分点；三四线城市成交套数累计同比下滑8.5%、成交面积累计同比下滑5.4%，环比上月持平。一二线城市新房市场仍保持缓慢恢复，三四线城市累计成交量同比保持不变。

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: WIND

图: 2019年至今66座大中城市中各线级城市合计月度成交面积累计同比 (%)

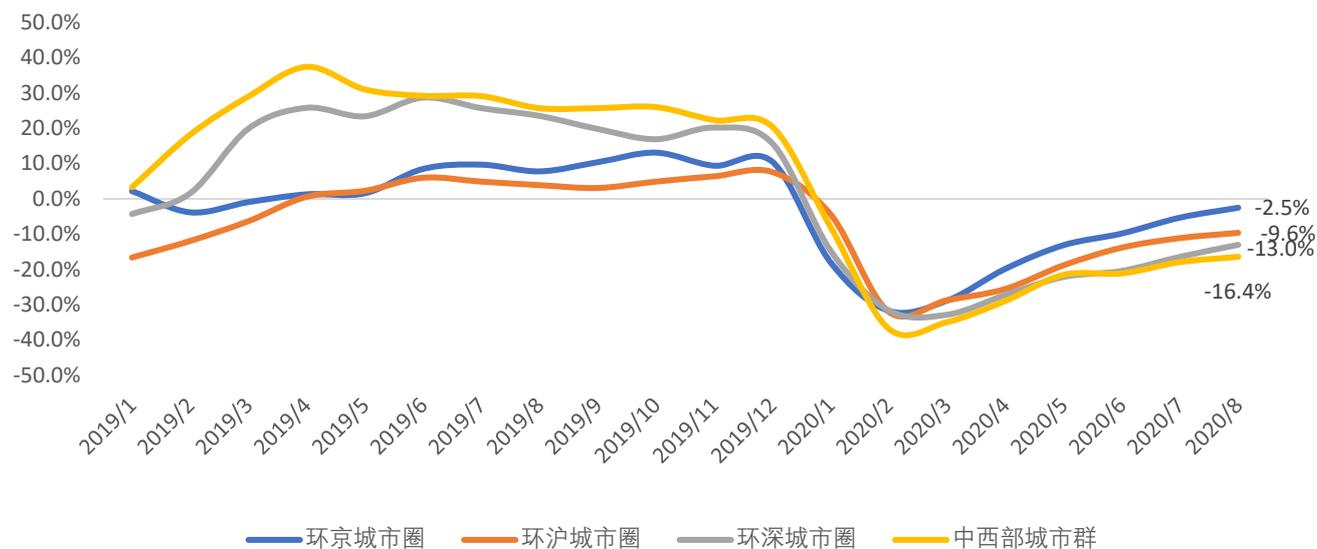


数据来源: WIND

三、各城市圈持续恢复，但环沪、中西部城市恢复速度平稳

2020年环京城市圈新房市场恢复最快，截止8月成交量累计同比降幅收窄至-2.5%，市场基本稳定恢复。环沪城市圈恢复速度放缓，降幅仅收窄1.5个百分点至8月的-9.6%。环深城市圈8月市场恢复速度加快，降幅收窄3.4个百分点至-13%。中西部城市群恢复速度同样放缓，降幅仅收窄1.5个百分点至8月的-16.4%

图: 2019年至今66座大中城市中各城市圈合计月度成交面积累计同比 (%)



数据来源：各地住建局

四、截止 8 月新增 2 座城市新房市场累计成交量超越去年同期，其中南京、杭州、东莞保持一成以上增速

一线城市排名较去年 1-8 月无变化，从累计同比来看，上海、广州、深圳成交面积累计降速较 7 月收窄 4-5 个百分点。深圳“715”新政短期内对新房市场影响较小。北京恢复速度最快，成交面积累计降速较 7 月收窄 9.5 个百分点。

表：一线城市 2020 年 1-8 月新房市场成交累计情况

排名	城市	套数	面积 (万 m ²)	面积同比
1	上海	72898	758	-18.2%
2	广州	48920	532	-11.4%
3	北京	32278	364	-19.8%
4	深圳	23552	234	-0.6%

数据来源：各地住建局



2020年1-8月二线城市排名上升幅度最大的仍为南京，同比去年1-8月排名上升4名至第八名。此外成都、青岛、苏州、济南、温州、绍兴、厦门成交面积累计同比均增长10%以下，其中绍兴、厦门为8月转为增长，使得累计同比增长的城市数量从8座增加至10座，其中杭州、东莞1-8月成交面积累计增长10%以上，市场复苏较快。南京1-8月成交面积累计增长保持在20%以上。南京、杭州、东莞均在7月出台新政，调控房地产市场，但由于前期积压的需求仍需释放，因此，短期内调控政策效果不明显。

表：二线城市2020年1-8月新房市场成交情况（与去年同期计算排名变化）

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	115464	1407	9.0%	+1	13	东莞	33461	389	14.8%	+2
2	武汉	79565	908	-36.5%	-1	14	无锡	29005	357	-25.2%	-1
3	青岛	78367	919	4.2%	+1	15	盐城	17901	223	-6.2%	+1
4	常州	70788	287	-50.0%	+1	16	嘉兴	17038	198	-16.0%	+1
5	佛山	64985	724	-22.7%	-2	17	南昌	16076	188	-54.9%	-3
6	苏州	57417	707	4.8%	+1	18	福州	13699	136	-22.5%	±0
7	济南	54683	687	3.4%	+1	19	绍兴	12934	161	2.4%	+2
8	南京	51171	598	25.6%	+4	20	扬州	12422	152	-3.0%	±0
9	温州	46833	556	4.3%	+1	21	泉州	11475	138	-30.9%	-2
10	杭州	44413	546	10.9%	+1	22	厦门	10241	114	6.2%	±0
11	长春	42944	465	-32.3%	-5	23	泰州	3293	44	-21.8%	±0
12	宁波	42582	500	-4.5%	-3						

数据来源：WIND，贝壳研究院整理



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。

