

四十重点城市房地产运行月报

(2020 年 3 月)

一、重点城市楼市发展概述

3 月, 40 座重点城市市场整体形势较 1-2 月有明显好转, 多数指标环比大幅上涨。其中开发投资涨幅超过一成, 其中土地购置费涨幅高达 58.6%; 商品房销售有较大提升, 面积和金额涨幅分别为 59.7%、36.8%, 成交价格有所下调, 降低 14.4%; 本月市场加速复工, 新开工面积涨幅近八成; 土地市场方面, 土地购置面积大跌、成交价款上涨, 价格也明显上调。

具体城市来看, 3 月西南地区的重庆、成都, 中部地区的郑州、合肥, 东部地区苏州、杭州表现比较突出, 在投资、销售和开工规模上都处于领先地位。其中重庆开发投资、销售面积和新开工面积均位于 40 城市首位, 合肥土地购置面积和成交价款明显高于其他城市。一线城市的领先地位体现在价格上, 尤其是深圳、北京。

本文分别对各项指标当月上漲的城市数量进行统计得出, 3 月城市市场景气指数¹为 23.28, 整体情况要好于 1-2 月, 但大部分城市依然处于市场低迷期。

注1: 城市景气指数简要说明, 选取开发投资、新开工面积、商品销售面积和金额、土地购置面积及成交价款六项指标, 通过对各指标当月绝对值较前 12 月均值上漲的城市数量占比复权后求和得出。

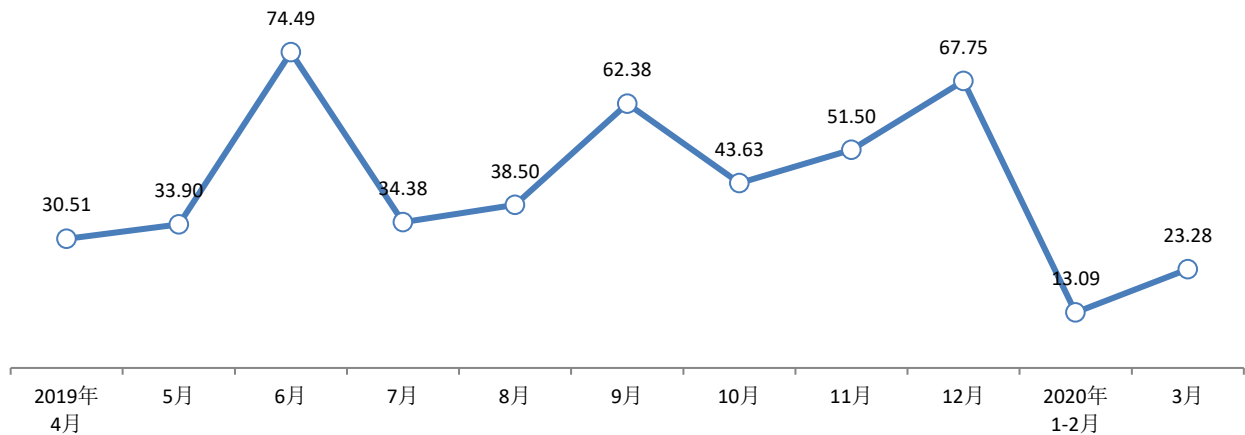


图 1：重点城市市场景气指数

数据来源：根据国家统计局数据整理。

与全国市场相比，3月40座重点城市开发投资总额占全国总额的一半，其中土地购置费占比达63.7%，商品房销售额和土地成交价款占比降至五成以下。价格方面，商品房销售均价高出全国均价45.6%，土地成交均价高出全国达205.7%，40座重点城市与其他城市间地价分化明显。

3月40重点城市各项指标环比（与1-2月累计相比）涨跌形势和全国一致。具体来看：开发投资均高于前两月，全国涨幅略高于重点城市；商品房销售方面，销售面积涨幅一致，重点城市销售额涨幅低于全国，房价跌幅也更为明显；开竣工面积涨跌幅基本一致；3月土地供成交规模缩减，重点城市更为明显，但受到地块区位条件等因素影响，价格上也有明显调整。

表 1：3月四十城市与全国房地产指标对比

单位：亿元，万平方米，元/平方米

| | 全国 | | 40城市 | | 40城市占比 |
|---------|-------|--------|-------|--------|---------|
| | 绝对值 | 环比 | 绝对值 | 环比 | |
| 开发投资 | 11848 | 17.1% | 5940 | 13.3% | 50.1% |
| 住宅开发投资 | 8697 | 18.8% | 4113 | 17.1% | 47.3% |
| 土地购置费 | 4364 | 65.3% | 2782 | 58.6% | 63.7% |
| 商品房销售面积 | 13503 | 59.3% | 4326 | 59.7% | 32.0% |
| 商品房销售额 | 12162 | 48.3% | 5674 | 36.8% | 46.7% |
| 商品房销售价格 | 9007 | -6.9% | 13116 | -14.4% | *45.6% |
| 新开工面积 | 17833 | 72.0% | 6095 | 79.9% | 34.2% |
| 竣工面积 | 5921 | -38.6% | 2180 | -39.6% | 36.8% |
| 土地购置面积 | 877 | -19.7% | 140 | -54.6% | 15.9% |
| 土地成交价款 | 537 | 22.0% | 261 | 26.6% | 48.7% |
| 土地成交均价 | 6123 | 52.0% | 18717 | 179.1% | *205.7% |

注：*标记的数据为40城市比全国数据高出的比例。

数据来源：根据国家统计局数据整理。

二、主要指标分析

1、开发投资明显恢复

3月40座重点城市房地产开发投资总额5940亿元，较1-2月增加13.3%；住宅开发投资3512亿元，较1-2月增加17.1%；土地购置费2782亿元，较1-2月增加58.6%。

单位：亿元

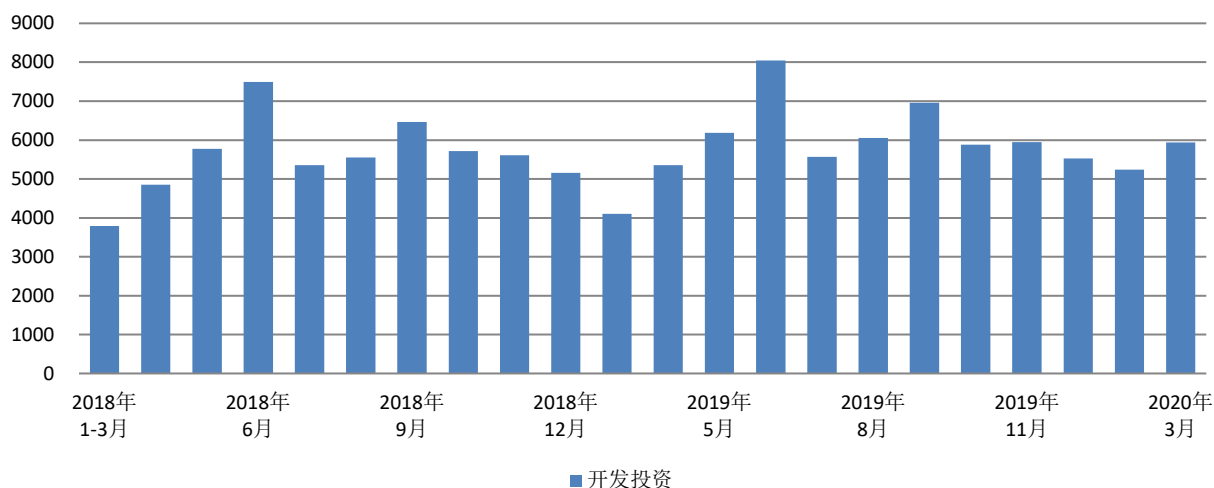


图 2：近两年四十个重点城市月度开发投资走势

注：2018年和2019年1-3月数据为当年前三月的平均数；

数据来源：根据国家统计局数据整理。

3月40重点城市中，较1-2月开发投资上涨的城市有27座，石家庄、沈阳、大连、郑州、昆明等11座城市涨幅超过100%；较1-2月下降的城市有13个，上海下降50.5%，跌幅居首。

本月开发投资总额最大的城市为重庆，投资总额478.46亿元。郑州从上月的第十跃升到本月第二，天津从上月的第十二跃升到本月第五，深圳和广州跌出前十。投资额前十的城市门槛为237.40亿元，较上月提高21.7%。

表 2：重点城市投资额排名

单位：亿元

| 城市 | 投资额 | 本月排名 | 上月排名 | 城市 | 投资额 | 本月排名 | 上月排名 |
|----|--------|------|------|-----|--------|------|------|
| 重庆 | 478.46 | 1 | 5 | 长沙 | 125.53 | 21 | 16 |
| 郑州 | 395.64 | 2 | 10 | 合肥 | 118.25 | 22 | 15 |
| 苏州 | 323.66 | 3 | 3 | 石家庄 | 102.87 | 23 | 31 |
| 北京 | 313.99 | 4 | 2 | 沈阳 | 96.94 | 24 | 28 |
| 天津 | 295.39 | 5 | 12 | 大连 | 90.55 | 25 | 27 |
| 上海 | 284.6 | 6 | 1 | 温州 | 90.12 | 26 | 17 |
| 南京 | 279.11 | 7 | 8 | 太原 | 71.60 | 27 | 30 |
| 杭州 | 265.60 | 8 | 4 | 武汉 | 67.91 | 28 | 26 |
| 成都 | 261.15 | 9 | 7 | 南昌 | 61.54 | 29 | 25 |
| 福州 | 237.40 | 10 | 13 | 厦门 | 59.04 | 30 | 21 |

| | | | | | | | |
|----|--------|----|----|------|-------|----|----|
| 深圳 | 208.68 | 11 | 9 | 海口 | 43.74 | 31 | 29 |
| 昆明 | 206.98 | 12 | 24 | 兰州 | 37.05 | 32 | 33 |
| 济南 | 181.79 | 13 | 14 | 长春 | 20.94 | 33 | 36 |
| 宁波 | 181.23 | 14 | 11 | 三亚 | 18.42 | 34 | 32 |
| 广州 | 179.44 | 15 | 6 | 银川 | 17.27 | 35 | 35 |
| 贵阳 | 169.52 | 16 | 20 | 哈尔滨 | 14.84 | 36 | 38 |
| 无锡 | 166.37 | 17 | 23 | 乌鲁木齐 | 11.29 | 37 | 37 |
| 南宁 | 150.36 | 18 | 22 | 北海 | 10.62 | 38 | 34 |
| 西安 | 149.14 | 19 | 18 | 西宁 | 9.58 | 39 | 40 |
| 青岛 | 136.58 | 20 | 19 | 呼和浩特 | 6.48 | 40 | 39 |

数据来源：根据国家统计局数据整理。

2、商品房销售量价增加 六成城市住宅价格下降

(1) 八成城市销售面积、金额上涨

3月40座重点城市商品房销售面积4326万平方米，较1-2月上涨59.7%；商品房销售金额5674亿元，较1-2月上涨36.8%。其中，商品住宅销售面积3576万平方米，较1-2月上涨55.9%；商品住宅销售金额4964亿元，较1-2月上涨40.0%。

单位：万平方米，亿元

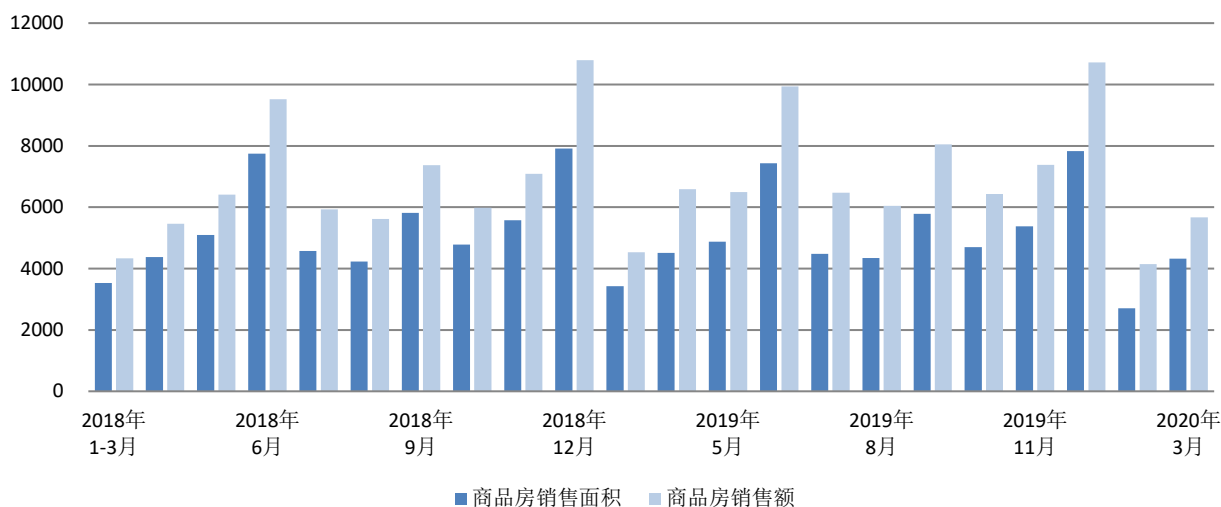


图 3：近两年四十个重点城市月度商品房销售面积、销售金额走势

注：2018年和2019年1-3月数据为当年前三月的平均数；

数据来源：根据国家统计局数据整理。

3月40重点城市中商品房销售面积较1-2月上涨的城市有32座，石家庄、长春、无锡、厦门、成都等14城市涨幅超过100%；下降的城市有8个，北京下降51.3%，跌幅居首。销售金额较1-2月上涨的城市有32座，11城市涨幅超过100%；下降的城市有8个，北京下降41.9%，跌幅居首。

本月重庆商品房销售面积明显大于其他城市，其次为成都近400万平方米，仅前三座城市销售面积超过200万平米，销售面积前十门槛为142.89万平方米，较上月上涨38.8%。销售金额最大的为成都，

较上月销售金额最大的上海（330.65 亿元）上涨 36.9%，重庆紧随其后，销售金额前十门槛为 232.72 亿元，比上月提高 33.6%。

表 3：重点城市销售面积及销售金额排序

单位：万平方米，亿元

| 排序 | 城市 | 销售面积 | 排序 | 城市 | 销售金额 |
|----|------|--------|----|------|--------|
| 1 | 重庆 | 621.16 | 1 | 成都 | 452.57 |
| 2 | 成都 | 395.14 | 2 | 重庆 | 446.55 |
| 3 | 郑州 | 227.24 | 3 | 杭州 | 352.95 |
| 4 | 无锡 | 174.43 | 4 | 苏州 | 291.72 |
| 5 | 长沙 | 165.68 | 5 | 深圳 | 285.22 |
| 6 | 宁波 | 165.25 | 6 | 上海 | 267.76 |
| 7 | 西安 | 161.25 | 7 | 宁波 | 243.78 |
| 8 | 苏州 | 153.79 | 8 | 无锡 | 239.20 |
| 9 | 青岛 | 147.66 | 9 | 广州 | 233.86 |
| 10 | 福州 | 142.89 | 10 | 南京 | 232.72 |
| 11 | 南昌 | 123.59 | 11 | 福州 | 217.27 |
| 12 | 温州 | 114.30 | 12 | 西安 | 196.50 |
| 13 | 杭州 | 111.96 | 13 | 郑州 | 191.13 |
| 14 | 贵阳 | 111.03 | 14 | 青岛 | 189.57 |
| 15 | 南宁 | 110.73 | 15 | 长沙 | 138.35 |
| 16 | 南京 | 110.32 | 16 | 温州 | 136.31 |
| 17 | 上海 | 109.91 | 17 | 北京 | 127.36 |
| 18 | 广州 | 104.14 | 18 | 南昌 | 121.11 |
| 19 | 昆明 | 102.12 | 19 | 合肥 | 119.41 |
| 20 | 沈阳 | 91.44 | 20 | 天津 | 116.97 |
| 21 | 合肥 | 80.11 | 21 | 贵阳 | 109.80 |
| 22 | 乌鲁木齐 | 77.40 | 22 | 昆明 | 105.38 |
| 23 | 天津 | 74.88 | 23 | 沈阳 | 98.86 |
| 24 | 太原 | 73.69 | 24 | 厦门 | 96.51 |
| 25 | 长春 | 60.76 | 25 | 南宁 | 88.59 |
| 26 | 厦门 | 57.60 | 26 | 太原 | 81.24 |
| 27 | 深圳 | 56.45 | 27 | 济南 | 58.66 |
| 28 | 兰州 | 55.57 | 28 | 大连 | 58.10 |
| 29 | 济南 | 52.32 | 29 | 长春 | 52.92 |
| 30 | 哈尔滨 | 44.52 | 30 | 乌鲁木齐 | 49.37 |
| 31 | 大连 | 43.76 | 31 | 哈尔滨 | 46.45 |
| 32 | 银川 | 36.87 | 32 | 兰州 | 42.15 |
| 33 | 石家庄 | 34.02 | 33 | 海口 | 40.61 |
| 34 | 北海 | 31.75 | 34 | 石家庄 | 35.90 |
| 35 | 北京 | 28.37 | 35 | 武汉 | 28.56 |
| 36 | 海口 | 26.12 | 36 | 银川 | 26.78 |
| 37 | 武汉 | 19.03 | 37 | 北海 | 20.39 |
| 38 | 西宁 | 14.12 | 38 | 三亚 | 14.63 |



| | | | | | |
|----|------|------|----|------|------|
| 39 | 呼和浩特 | 8.92 | 39 | 呼和浩特 | 9.90 |
| 40 | 三亚 | 5.74 | 40 | 西宁 | 8.81 |

数据来源：根据国家统计局数据整理。

(2) 深圳、北京房价领先 六成城市价格下降

3月40座重点城市商品房销售均价13116元/平方米，较1-2月下降14.4%；其中，商品住宅销售均价13881元/平方米，较1-2月下降10.2%。

从各城市商品住宅销售均价来看，本月位于前十的城市保持稳定，深圳、北京成交单价超过五万，明显领先于其他城市，其次厦门、杭州成交单价超过3万，单价超过3万的城市共有8个。房价上涨的城市有16座，8城市涨幅超过一成，石家庄涨幅超过三成；下降的城市24个，9城市跌幅超过一成，西宁下降29.7%，跌幅居首。

表 4：重点城市商品住宅销售均价排行

单位：元/平方米，%

| 城市 | 销售均价 | 环比 | 本月排名 | 上月排名 | 城市 | 销售均价 | 环比 | 本月排名 | 上月排名 |
|----|-------|-------|------|------|------|-------|-------|------|------|
| 深圳 | 50496 | -8.4 | 1 | 1 | 成都 | 12185 | 0.4 | 21 | 21 |
| 北京 | 50067 | 18.3 | 2 | 2 | 济南 | 11396 | 11.7 | 22 | 30 |
| 厦门 | 36396 | -6.4 | 3 | 3 | 呼和浩特 | 11319 | 4.5 | 23 | 25 |
| 杭州 | 33628 | 16.3 | 4 | 6 | 太原 | 11029 | 14.1 | 24 | 31 |
| 上海 | 26956 | -7.4 | 5 | 5 | 昆明 | 10976 | -3.8 | 25 | 22 |
| 三亚 | 25179 | -24.1 | 6 | 4 | 沈阳 | 10966 | 7.1 | 26 | 29 |
| 广州 | 25013 | -4.6 | 7 | 7 | 石家庄 | 10606 | 32.3 | 27 | 35 |
| 南京 | 21094 | -10.5 | 8 | 8 | 哈尔滨 | 10384 | -7.4 | 28 | 24 |
| 苏州 | 19427 | -9.2 | 9 | 9 | 南昌 | 9733 | -6.7 | 29 | 27 |
| 温州 | 18146 | -7.2 | 10 | 10 | 贵阳 | 8848 | -0.1 | 30 | 32 |
| 海口 | 16356 | -2.1 | 11 | 13 | 长春 | 8721 | -19.0 | 31 | 26 |
| 天津 | 15669 | 2.3 | 12 | 16 | 南宁 | 8644 | 11.6 | 32 | 36 |
| 合肥 | 15580 | 11.2 | 13 | 17 | 长沙 | 8358 | -3.9 | 33 | 33 |
| 福州 | 15556 | -9.2 | 14 | 12 | 郑州 | 8282 | -26.2 | 34 | 23 |
| 宁波 | 15473 | -11.1 | 15 | 11 | 重庆 | 7480 | 5.6 | 35 | 40 |
| 武汉 | 15189 | 24.1 | 16 | 20 | 兰州 | 7429 | 3.4 | 36 | 38 |
| 无锡 | 14457 | -6.8 | 17 | 15 | 西宁 | 7318 | -29.7 | 37 | 28 |
| 大连 | 13882 | 8.6 | 18 | 18 | 银川 | 7294 | -0.6 | 38 | 37 |
| 青岛 | 13035 | -17.1 | 19 | 14 | 北海 | 6350 | -11.6 | 39 | 39 |
| 西安 | 12576 | 1.4 | 20 | 19 | 乌鲁木齐 | 6109 | -27.9 | 40 | 34 |

数据来源：根据国家统计局数据整理。

3、新开工规模增加，竣工规模减少

3月40座重点城市新开工面积6095万平方米，较1-2月上涨79.9%；竣工面积2180万平方米，较1-2月下降39.6%。

从具体城市看，重庆单月新开工量643.37万平方米，明显高于其他城市；其次为青岛、成都，超

过 300 万平方米，前十的还有长沙、南京、无锡、西安、宁波、广州、苏州，新开工面积在 210-292 万平方米之间。北京、上海、深圳新开工量分别为 207.31 万平方米、147.13 万平方米、102.54 万平方米。

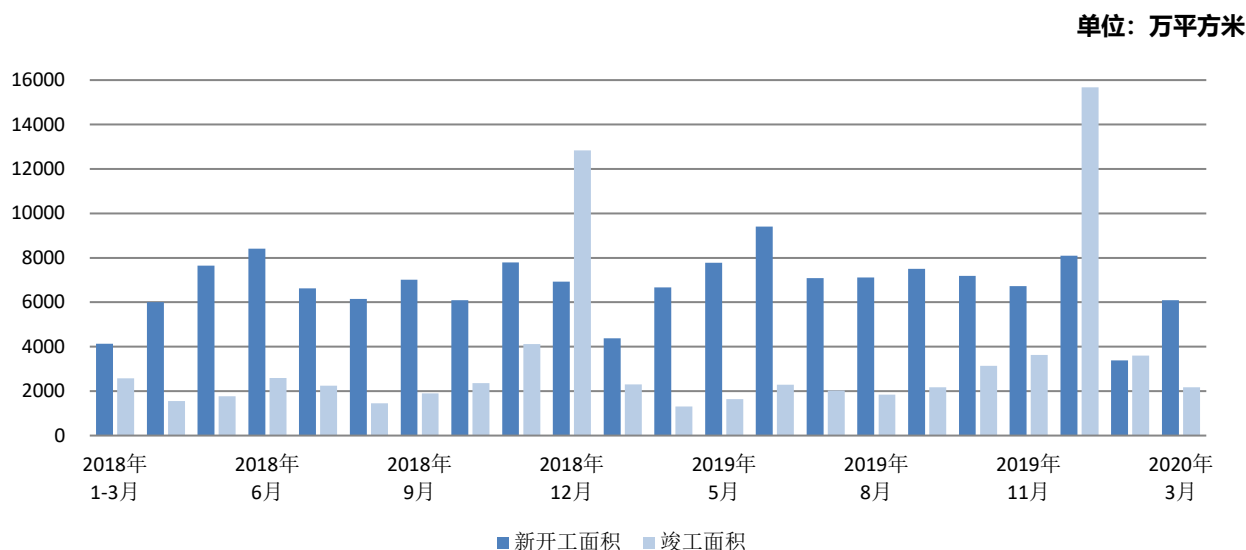


图 4：近两年四十个重点城市月度新开工、竣工走势

注：2018 年和 2019 年 1-3 月数据为当年前三月的平均数；
数据来源：根据国家统计局数据整理。

4、土地购置面积回落 地价上涨

3 月 40 座重点城市土地购置面积 140 万平方米，较 1-2 月减少 54.6%；土地成交价款 261 亿元，较 1-2 月增加 26.6%；土地成交均价 18717 元/平方米，较 1-2 月上涨 179.1%。

从具体城市，本月近 17 城市更新数据。土地购置面积中，合肥以 36.23 万平方米居首，其次重庆、青岛超过 20 万平方米，前十的还有长沙、深圳、温州、昆明、南宁、济南、宁波，在 5.99-11.96 万平方米之间。土地成交价款方面，合肥以 84.14 亿元领先，其次深圳成交 37.35 亿元，温州、青岛、南宁超过 20 亿元，前十的还有重庆、郑州、广州、苏州、宁波，在 5.19-18.44 亿元之间。

单位：万平方米，亿元

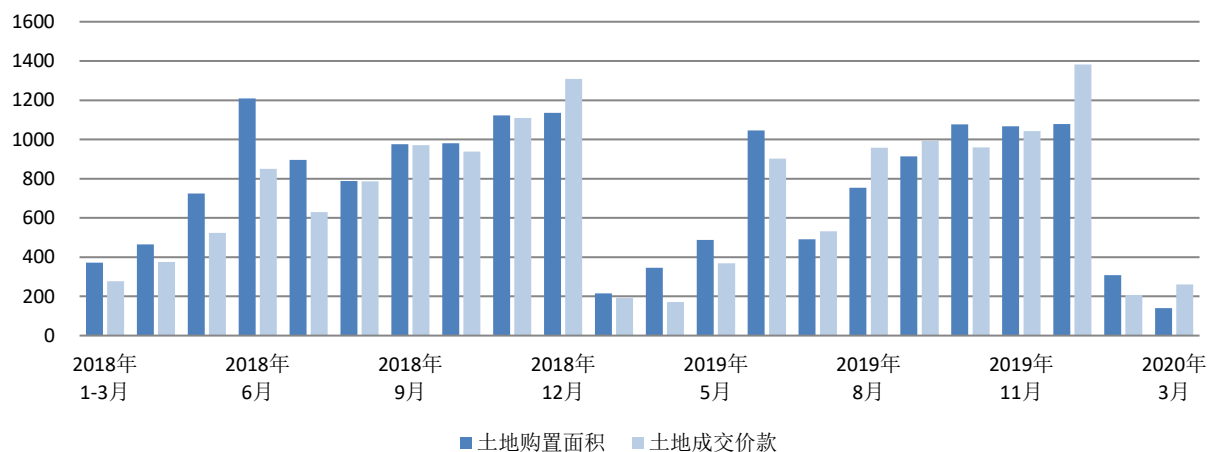


图 5：近两年四十个重点城市月度土地市场走势

注：2018 年和 2019 年 1-3 月数据为当年前三月的平均数；

数据来源：根据国家统计局数据整理。

5、企业资金来源明显减少

3 月 40 座重点城市开发企业资金来源 6756 亿元，较 1-2 月减少 36.3%。其中国内贷款 1474 亿元，利用外资 5 亿元，自筹资金 2190 亿元，定金及预收款 2039 亿元，个人按揭贷款 842 亿元，其他资金来源 206 亿元。

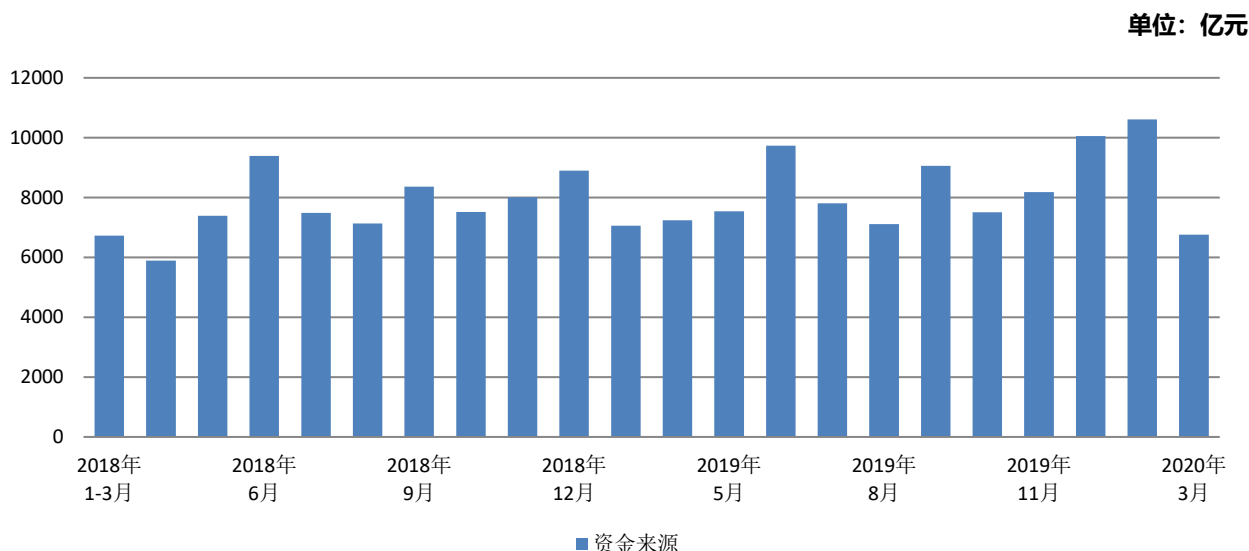


图 6：近两年四十个重点城市月度资金来源走势

注：2018 年和 2019 年 1-3 月数据为当年前三月的平均数；

数据来源：根据国家统计局数据整理。

三、本期重点关注城市——深圳

3 月，国家统计局发布的 70 座大中城市房价指数显示，深圳二手房销售价格环比上涨 1.6%，涨幅再次回到全国首位。深圳房价上涨，一二手房“价格倒挂”，市场出现抢购现象。很多分析认为，国家和地方贴息贷款为受“疫情”影响企业纾困，经营贷通过违规操作进入房地产市场，导致深圳楼市波动。

为此，央行深圳中心支行货币信贷处发布《关于房抵经营贷违规流入房地产市场情况的紧急自查通知》，内容包括：对借款人名下经营实体店真实性调查，借款人持有被抵押房产时间情况，企业成立时间；重点梳理借款人自疫情发生以来新购房产并以新购房产作抵押的贷款情况，以及计划申请财政贴息和预计实际贷款利率水平情况；借款人贷后新增房产的监测情况等。

摸排排查结果：一是未发现刚注册企业即申请经营贷的情况；二是未发现支小再贷款信贷资金通过房产抵押经营贷形式流入房地产市场的情况；三是辖区存在个别商业银行有客户先全款买房，再以该新购置房产作为抵押申请经营贷的情况，但规模占比很小。

央行已经出手整治经营贷等违规资金进入房地产市场的问题，深圳也要求下架二手高价房源，对热

点楼盘出台“指导价”，但此举并不会改变深圳高房价的现状和继续上涨的可能。深圳人口基数大、密度高、增长快，同时作为粤港澳大湾区的核心城市，承接港澳居民溢出的居住需求，市场供需长期失衡，想要控制房价并非易事。

目前深圳从土地供应角度解决市场需求，发文保障住房用地，确定了十一种住房用地供应渠道。同时 2020 年居住用地供应计划增加一倍。之后深圳可能对高价房采取少杠杆、高利率、高税收等手段，及考虑征收房产税。

深圳住房用地供应暂行规定及 2020 年供地计划

| 文件 | 主要内容 |
|----------------------------|--|
| 《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》 | 引导多主体参与、拓展住房供应渠道，在新供应、城市更新、棚户区改造、土地整备留用地建设等原有政策供应渠道的基础上，增加了原农村集体未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、已出让未建用地、已建的合法用地、机关企事业单位存量用地、基础设施配套建设、轨道交通用地综合开发等住房用地供应渠道。挖掘用地潜力，鼓励已批未建用地和已建合法用地，在无偿移交公共利益用地后建设公共住房。调整供应结构，明确建设住房的类型应综合考虑拟供应用地周边的人口结构、产业特征以及住房需求等因素确定。 |
| 《深圳市 2020 年度建设用地供应计划》 | 2020 年度深圳计划供应建设用地 1200 公顷，其中深汕特别合作区 182 公顷。按用地性质分，计划供应居住用地较 2019 年增加近一倍，达 293.2 公顷（其中新供应 129.2 公顷）；计划供应产业用地不少于 198 公顷，民生设施用地 601.8 公顷，商服用地 107 公顷。 |

本文研究的重点城市共 40 个，主要是直辖市、省会城市、计划单列城市，含：北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、无锡、苏州、杭州、宁波、温州、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、北海、海口、三亚、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐。