



# 专题研究系列报告

【总第 12 期】【城市月报第 5 期】

## 四十重点城市房地产运行月报

(2020 年 4 月)

### 一、重点城市楼市发展概述

40 座重点城市市场仍在持续恢复中，4 月份的行业指标涨跌参半。其中开发投资、商品房销售面积、竣工面积较上月下降，商品房销售金额、新开工面积和土地市场较上月上涨。价格方面，商品房价格继续上涨，地价有所下调。

具体城市来看，4 月西南地区的重庆、成都，中部地区的郑州、合肥，东部地区上海、杭州、深圳等城市表现突出。其中重庆开发投资、销售面积均位于 40 城市首位，成都新开工面积位于 40 城市首位，销售面积和土地购置面积位于第二，杭州销售金额位于 40 城市首位。深圳土地成交价款和商品房销售面积位于 40 城市首位。本月武汉楼市也在快速恢复中，商品房销售面积和金额成倍增长。

本文分别对各项指标当月上漲的城市数量进行统计得出，4 月城市市场景气指数<sup>1</sup>为 26.55，行业持续恢复中，但大部分城市依然处于低迷期。

---

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 月均值上涨的城市数量占比赋权后求和得出。

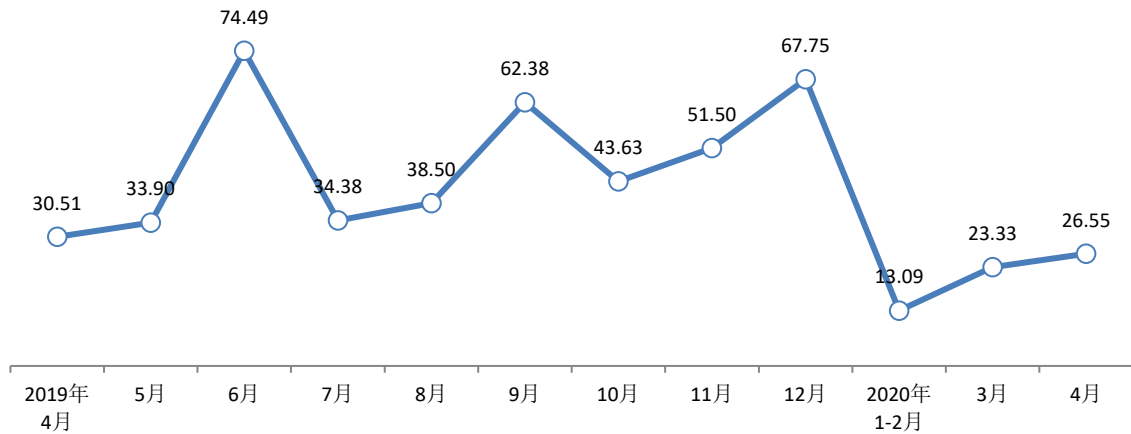


图 1: 重点城市市场景气指数

数据来源: 根据国家统计局数据整理。

4月40座重点城市各项指标除竣工面积外,在全国市场中占比进一步提升。开发投资总额占全国总额的50.8%,较上月提高0.7个百分点;土地成交价款占比达到62.1%,商品房销售额占比接近五成,分别较上月提高13.4和2.9个百分点。价格方面,重点城市商品房销售均价高出全国均价49.8%,土地成交均价高出全国达115.8%,重点城市与三、四线城市间地价分化明显。

4月40重点城市各项指标环比涨跌形势和全国相比,开发投资及商品房销售面积均为下滑,重点城市跌幅更小;新开工面积及土地市场上涨,重点城市涨幅更大;商品房销售金额高于上月,房价涨势凸显。与去年同期相比,4月重点城市开发投资负增长,全国为正增长,商品房销售及开竣工规模跌幅也要大于全国,重点城市仅在价格方面表现好于三、四线城市。

表 1: 4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	同比	绝对值	环比	同比	3月	4月
开发投资	11140	-6.0	7.0	5657	-4.8	-8.6	50.1	50.8
住宅开发投资	8223	-5.5	7.2	3914	-4.8	-10.7	47.3	47.6
土地购置费	3823	-12.4	10.2	2542	-8.6	-10.0	63.7	66.5
商品房销售面积	11995	-11.2	-2.1	3968	-8.3	-18.7	32.0	33.1
商品房销售额	11498	-5.5	-5.0	5698	0.4	-12.3	46.7	49.6
商品房销售价格	9586	6.4	-2.9	14360	9.5	7.9	*45.6	*49.8
新开工面积	19565	9.7	-1.3	7180	17.8	-7.6	34.2	36.7
竣工面积	3729	-37.0	-8.8	1173	-46.2	-28.8	36.8	31.4
土地购置面积	1182	34.8	13.8	340	143.3	-30.3	15.9	28.8
土地成交价款	722	34.5	82.3	448	71.4	21.6	48.7	62.1
土地成交价	6108	-0.2	60.3	13184	-29.6	74.4	*205.7	*115.8

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、开发投资略有回落

4月40座重点城市房地产开发投资总额5657亿元,较上月减少4.8%;住宅开发投资3914亿元,较上月减少4.8%;土地购置费2542亿元,较上月减少8.6%。

单位:亿元

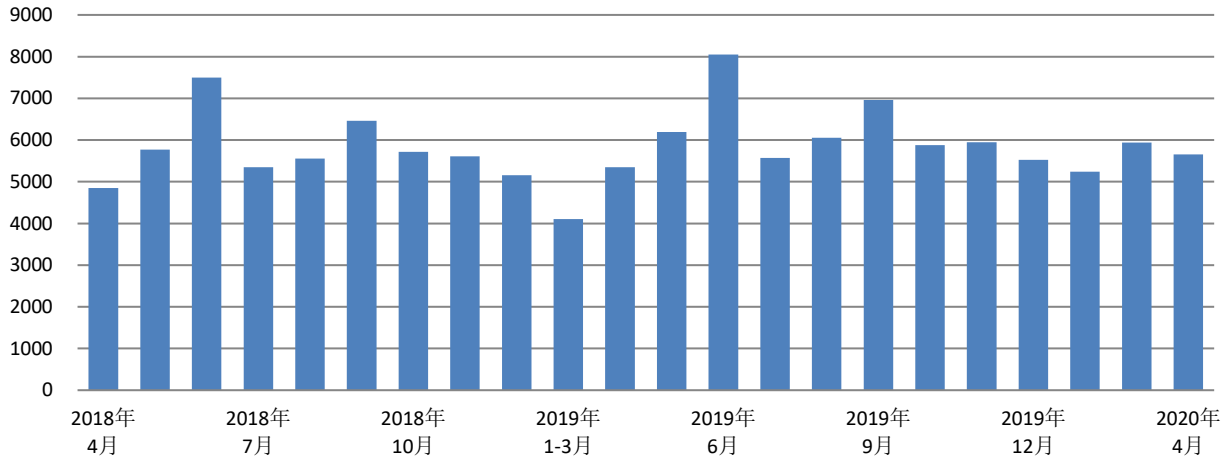


图 2: 近两年四十个重点城市月度开发投资走势

注: 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月40重点城市中,开发投资环比上涨和下降的城市各占一半。上涨的城市中武汉涨幅居首,上涨261.9%,哈尔滨、北海、长春涨幅超过100%;下降的城市中,贵阳下降59.3%,跌幅居首,大连、海口跌幅也在五成左右。

本月开发投资总额最大的城市仍然为重庆,投资总额较上月下降27.1%。本月武汉投资额明显提升,从上月的第二十八跃升到本月第十;深圳再次回到前十,从上月的第十一跃升到本月第四,苏州、福州跌出前十。投资额前十的城市门槛为245.76亿元,较上月提高3.5%。

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	348.64	1	1	西安	131.26	21	19
上海	334.81	2	6	温州	124.04	22	26
郑州	295.89	3	2	无锡	116.69	23	17
深圳	272.16	4	11	南宁	103.53	24	18
成都	262.49	5	9	石家庄	83.40	25	23
北京	261.73	6	4	厦门	78.96	26	30
南京	255.19	7	7	南昌	72.21	27	29
杭州	253.58	8	8	贵阳	69.03	28	16
天津	251.66	9	5	太原	55.59	29	27
武汉	245.76	10	28	大连	44.99	30	25

苏州	225.80	11	3	长春	43.39	31	33
福州	217.69	12	10	兰州	35.98	32	32
广州	184.00	13	15	哈尔滨	35.97	33	36
昆明	167.98	14	12	西宁	25.91	34	39
长沙	167.84	15	21	银川	25.64	35	35
青岛	165.02	16	20	北海	22.68	36	38
沈阳	164.18	17	24	海口	22.09	37	31
宁波	150.29	18	14	三亚	20.61	38	34
济南	148.85	19	13	乌鲁木齐	14.72	39	37
合肥	144.94	20	22	呼和浩特	12.18	40	40

数据来源：根据国家统计局数据整理。

## 2、商品房销售量缩价升

### (1) 销售面积下降、销售金额上涨

4月40座重点城市商品房销售面积3968万平方米，较上月减少8.3%；商品房销售金额5698亿元，较上月上涨0.4%。其中，商品住宅销售面积3402万平方米，较上月减少4.9%；商品住宅销售金额5080亿元，较上月上涨2.3%。

单位：万平方米，亿元

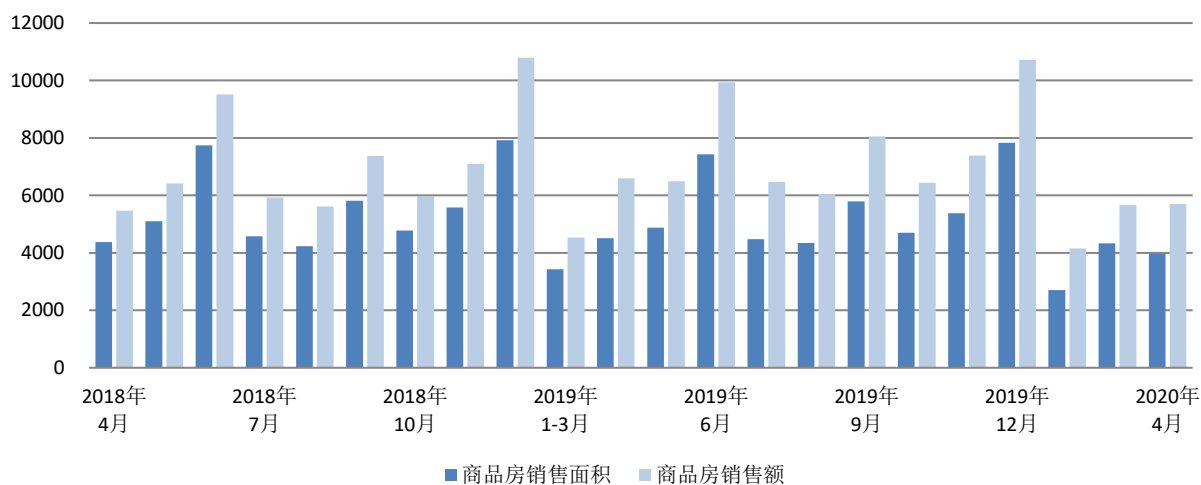


图3：近两年四十个重点城市月度商品房销售面积、销售金额走势

注：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月40重点城市中商品房销售面积较上月上漲的城市有22座，武汉以461.9%漲幅居首，北京、济南、呼和浩特漲幅超过100%；下降的城市有18个，乌鲁木齐下降63.0%，跌幅居首。销售金额较上月上漲的城市有21座，武汉以433.1%漲幅居首，济南、西宁、呼和浩特漲幅超过100%；深圳与上月持平；下降的城市有18个，太原下降44.1%，跌幅居首。

本月重庆商品房销售面积仍领先其他城市，较上月减少36.1%，仅三座城市销售面积超过200万平方米，销售面积前十门槛为125.19万平方米，较上月降低12.4%。销售金额最大的为杭州，较上月销



售金额最大的成都（452.57 亿元）减少 13.9%，上海、重庆、苏州销售面积超过 300 亿元，销售金额前十门槛为 186.56 亿元，比上月降低 19.8%。

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	396.89	1	杭州	389.44
2	成都	239.15	2	上海	379.25
3	郑州	228.43	3	重庆	337.35
4	苏州	177.05	4	苏州	309.78
5	长沙	155.57	5	成都	292.47
6	杭州	147.57	6	深圳	285.11
7	南宁	128.80	7	郑州	250.48
8	青岛	128.15	8	北京	248.69
9	福州	127.65	9	南京	205.22
10	天津	125.19	10	广州	186.56
11	西安	120.53	11	宁波	182.08
12	无锡	119.99	12	天津	174.09
13	宁波	119.75	13	无锡	171.51
14	沈阳	118.29	14	福州	164.72
15	上海	116.54	15	青岛	164.40
16	济南	116.42	16	武汉	152.25
17	昆明	112.52	17	西安	146.89
18	武汉	106.93	18	合肥	140.33
19	合肥	97.73	19	沈阳	131.65
20	南京	96.53	20	长沙	130.92
21	南昌	92.99	21	昆明	127.98
22	长春	82.32	22	济南	126.52
23	北京	78.10	23	南宁	119.45
24	贵阳	75.50	24	南昌	114.39
25	广州	70.05	25	厦门	108.24
26	温州	68.90	26	温州	98.17
27	银川	67.69	27	长春	69.66
28	深圳	57.85	28	贵阳	69.66
29	兰州	56.75	29	大连	69.63
30	大连	56.31	30	哈尔滨	47.42
31	厦门	46.50	31	太原	45.41
32	哈尔滨	45.96	32	银川	44.53
33	太原	40.95	33	乌鲁木齐	42.70
34	石家庄	38.45	34	石家庄	38.41
35	乌鲁木齐	28.61	35	兰州	34.88
36	海口	18.34	36	海口	28.57
37	北海	18.25	37	呼和浩特	19.83
38	西宁	18.21	38	西宁	17.85

39	呼和浩特	18.13	39	三亚	17.39
40	三亚	8.19	40	北海	13.93

数据来源：根据国家统计局数据整理。

## (2) 销售均价回升 深圳房价持续领先

4月40座重点城市商品房销售均价14360元/平方米，环比上涨9.5%，同比上涨7.9%；其中，商品住宅销售均价14932元/平方米，环比上涨7.6%，同比上涨10.9%。

从各城市商品住宅销售均价来看，本月前十的城市基本稳定，海口挤出温州进入前十。深圳成交单价近五万，北京超过四万，上海、厦门成交单价超过3万，单价超过2万的城市共有8个。房价上涨的城市有19座，10城市涨幅超过一成，西宁、郑州、南昌涨幅超过三成；下降的城市21个，9城市跌幅超过一成，三亚、北京跌幅在两成左右。

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	49611	-1.8	1	1	南昌	12688	30.4	21	29
北京	40247	-19.6	2	2	西安	12591	0.1	22	20
厦门	37713	3.6	3	3	大连	12408	-10.6	23	18
上海	34625	28.5	4	5	昆明	12375	12.8	24	25
广州	28890	15.5	5	7	沈阳	11288	2.9	25	26
杭州	27330	-18.7	6	4	济南	11138	-2.3	26	22
南京	21056	-0.2	7	8	呼和浩特	11077	-2.1	27	23
三亚	20027	-20.5	8	6	太原	11056	0.3	28	24
苏州	18844	-3.0	9	9	郑州	10947	32.2	29	34
海口	17274	5.6	10	11	哈尔滨	10306	-0.7	30	28
宁波	16190	4.6	11	15	石家庄	10061	-5.1	31	27
温州	14953	-17.6	12	10	西宁	9826	34.3	32	37
合肥	14900	-4.4	13	13	南宁	9691	12.1	33	32
无锡	14855	2.8	14	17	贵阳	9037	2.1	34	30
武汉	14198	-6.5	15	16	重庆	8950	19.6	35	35
天津	13934	-11.1	16	12	长春	8447	-3.1	36	31
成都	13557	11.3	17	21	长沙	8212	-1.7	37	33
福州	13357	-14.1	18	14	北海	7646	20.4	38	39
青岛	12857	-1.4	19	19	银川	6556	-10.1	39	38
南昌	12688	30.4	20	29	兰州	6021	-19.0	40	36

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

4月40座重点城市新开工面积7180万平方米，较上月上涨17.8%；竣工面积1173万平方米，较上月下降46.2%。

从具体城市看，本月成都以468.24万平方米新开工量领先于其他城市，其次昆明、宁波、重庆在

400 万平方米上下，前十的还有上海、郑州、武汉、北京、长沙、杭州，新开工面积在 256-352 万平方米之间。深圳、广州新开工量分别为 163.22 万平方米、120.88 万平方米。

单位：万平方米

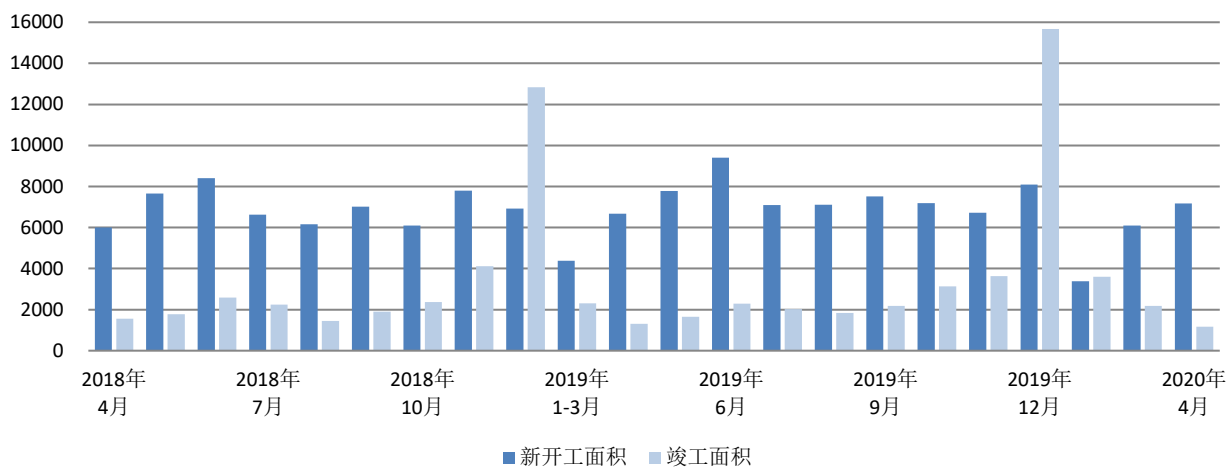


图 4：近两年四十个重点城市月度新开工、竣工走势

注：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、土地购置面积上涨 地价回落

4 月 40 座重点城市土地购置面积 340 万平方米，较上月增加 143.3%；土地成交价款 448 亿元，较上月增加 71.4%；土地成交均价 13184 元/平方米，较上月下降 29.6%。

从具体城市看，本月有 25 城市更新数据。土地购置面积中，合肥以 36.73 万平方米居首，其次成都超过 30 万平方米，前十的还有贵阳、天津、温州、西安、沈阳、上海、南京、郑州，在 17.91-28.57 万平方米之间。土地成交价款方面，深圳以 66.39 亿元领先，其次郑州成交 63.80 亿元，南京、合肥超过 50 亿元，前十的还有广州、温州、北京、西安、贵阳、成都，在 21.42-40.93 亿元之间。

单位：万平方米，亿元

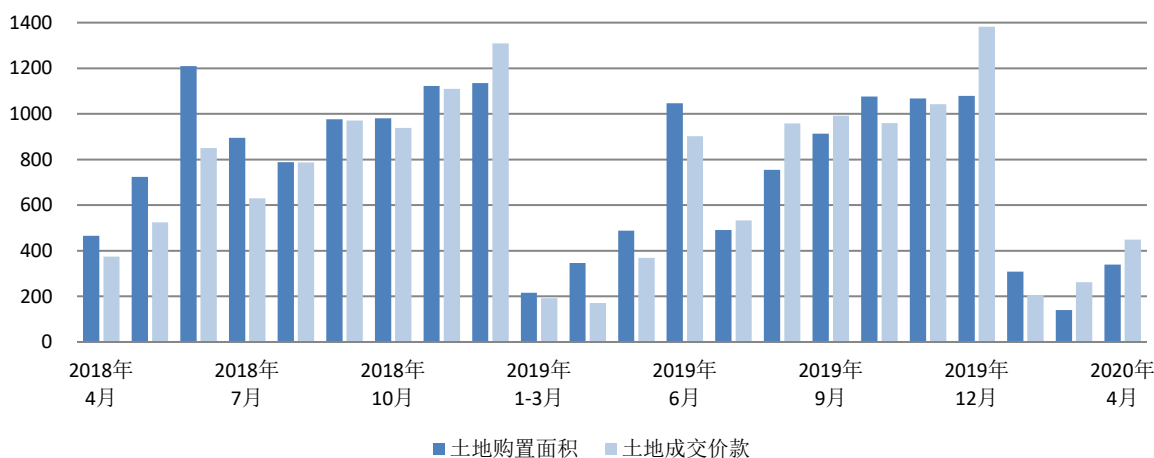


图 5：近两年四十个重点城市月度土地市场走势

注：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、企业到位资金微涨

4月40座重点城市开发企业到位资金6837亿元，较上月增加1.2%。其中国内贷款1369亿元，利用外资2亿元，自筹资金1901亿元，定金及预收款2316亿元，个人按揭贷款1002亿元，其他资金来源249亿元。

单位：亿元

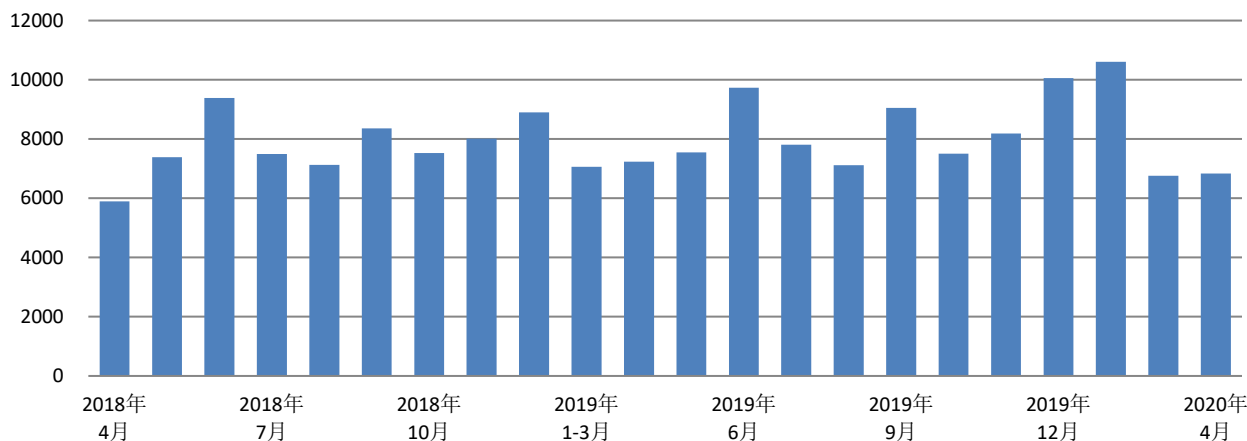


图 6：近两年四十个重点城市月度资金来源走势

注：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——北京

2017年起北京开始在城六区推行“六年一学位”“多校划片”。2020年4月30日，西城区发布义务教育阶段入学政策规定“自2020年7月31日后，在西城区购房并取得房屋产权证书的家庭适龄子女申请入小学时，全部采取多校划片入学方式，每套房产原则上六年内只提供一个登记入学学位”。西城区为六个区中最后一个实施多校划片的区域，5月到7月被视为赶搭政策“末班车”的最后时机。

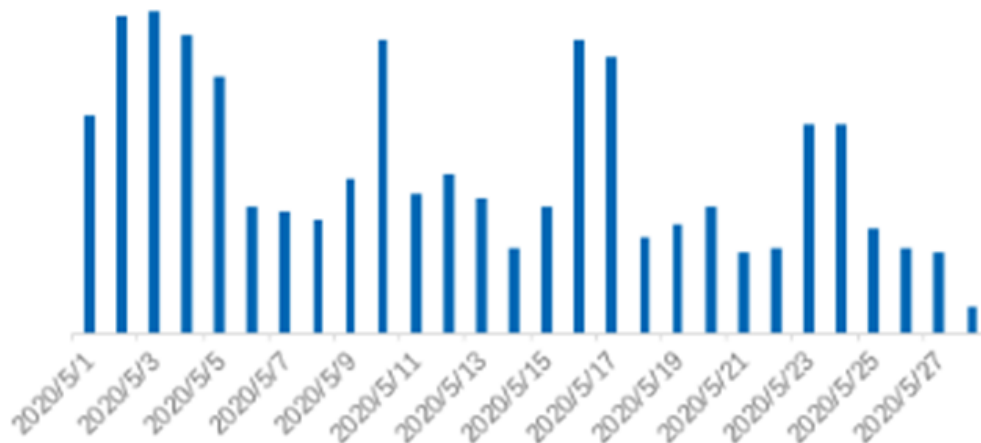




图 7：北京西城区日成交量走势

数据来源：贝壳研究院。

贝壳研究院数据显示，政策发布后西城区挂牌量和成交量均出现快速增长。5 月北京二手房实际成交量约 2 万套，环比增加 38.6%，同比大幅增加 72.2%，创近三年新高；二手房成交均价为 62609 元/平方米，出现明显上涨。

北京 5 月成交量的上涨除了学区房政策影响外，市场恢复后受疫情影响滞后的需求释放也是成交主力。成交均价的上涨也是受到西城区房价的带动，数据显示在执行多校划片半年后海淀房价下跌 11%，东城房价下跌 7%。学区房“新规”降低了学区房的流通和投资属性，实现为学区房降温的目的，但是西城区这种名校众多，教育资源平均的地区，其学区房的影响也不会减弱，目前政策刺激下的升温是短期的，随后会出现成交量下降、价格下调的现象，但是长期来看效果有限，房价下调的空间不会太大。

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。