

### 四十重点城市房地产运行月报

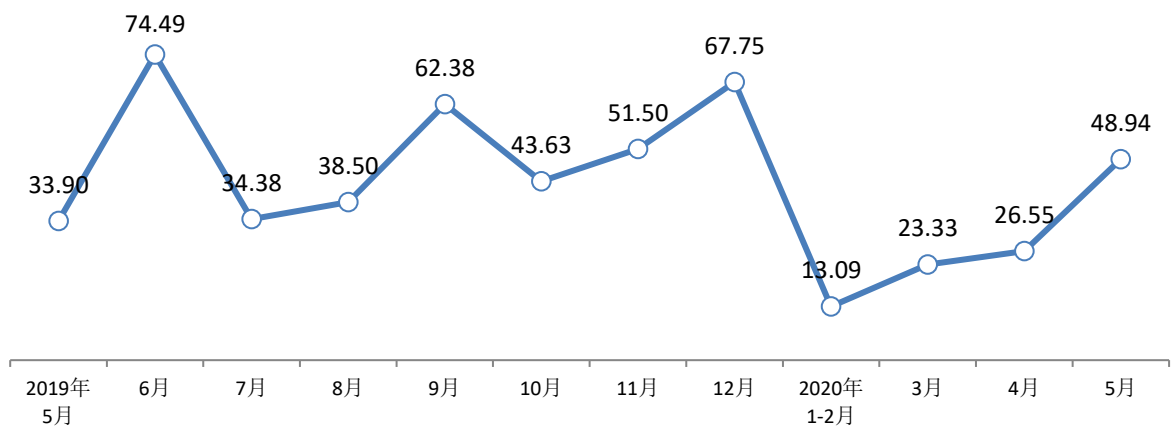
(2020 年 5 月)

#### 一、重点城市楼市发展概述

40 座重点城市市场仍在加速恢复中，5 月份开发投资、商品房销售、开工面积、土地购置面积均较上月上涨。价格方面与上月相比，商品房价格保持稳定，地价有明显下调。

具体城市来看，5 月重庆各项指标均位于重点城市首位，其次上海开发投资、销售金额、新开工面积位于第二，郑州销售面积位于第二，东北地区的长春土地购置面积位于第二，成都、天津、杭州、宁波等城市也表现突出。价格方面，依然是上海、深圳、北京和厦门保持领先地位。

本文分别对各项指标当月上涨的城市数量进行统计得出，5 月城市市场景气指数<sup>1</sup>为 48.94，市场恢复速度明显加快。



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。

5 月 40 座重点城市各项指标中，新开工面积、土地购置面积和成交价款在全国市场中占比下降，其中土地成交价款占比仍超过五成，但较上月降低 11.2 个百分点；开发投资、商品房销售、竣工面积占比提升，其中开发投资总额和商品房销售额占比超过五成，分别较上月提高 0.8 个和 1.3 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 46.7%，土地成交均价高出全国达 80%，土地价格较上月出现明显下调。

5 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、商品房销售、竣工面积均表现为重点城市涨幅高于全国；新开工面积、土地购置面积重点城市涨幅小于全国；重点城市房价和地价跌势更为明显。与去年同期相比，5 月全国市场各项指标均为正增长，重点城市新开工面积和土地购置面积小幅下降。整体市场保持快速增长，重点城市土地市场受土地供应结构和区位影响，波动明显。

**表 1：5 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	4 月	5 月
开发投资	12817	15.1	8.1	6608	16.8	6.8	50.8	51.6
住宅开发投资	9527	15.9	7.6	4640	18.5	5.8	47.6	48.7
土地购置费	4460	16.7	8.7	2969	16.8	5.2	66.5	66.6
商品房销售面积	14730	22.8	9.7	5113	28.9	4.8	33.1	34.7
商品房销售额	14406	25.3	14.0	7335	28.7	12.9	49.6	50.9
商品房销售价格	9780	2.0	4.0	14347	-0.1	7.8	*49.8	*46.7
新开工面积	21765	11.2	2.5	7749	7.9	-0.3	36.7	35.6
竣工面积	4401	18.0	6.2	1905	62.5	15.7	31.4	43.3
土地购置面积	1601	35.5	0.8	453	33.3	-7.0	28.8	28.3
土地成交价款	730	1.2	7.5	372	-17.0	1.0	62.1	50.9
土地成交价	4563	-25.3	6.6	8211	-37.7	8.6	*115.8	*80.0

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、开发投资明显增加

5 月 40 座重点城市房地产开发投资总额 6608 亿元，较上月增加 16.8%；住宅开发投资 4640 亿元，较上月增加 18.5%；土地购置费 2969 亿元，较上月增加 16.8%。

单位：亿元

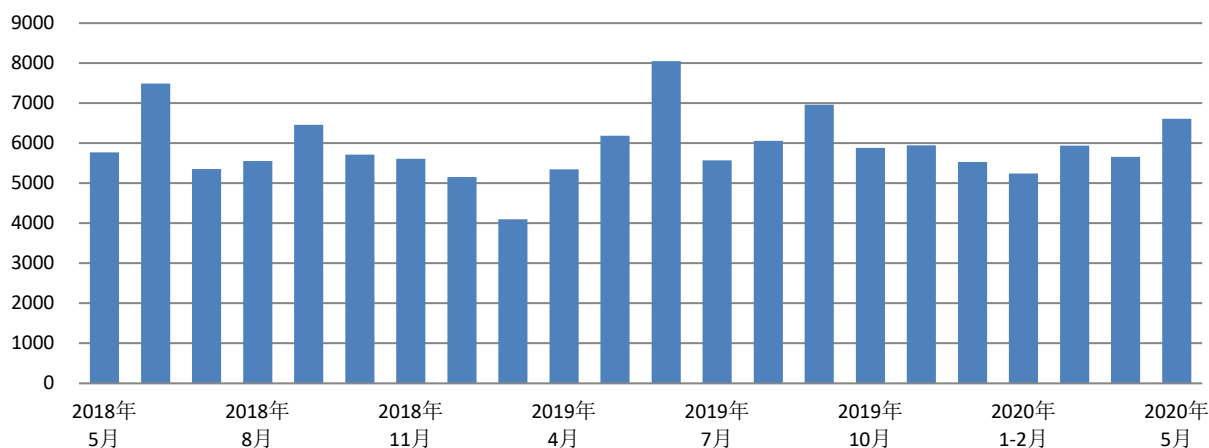


图 2：近两年四十个重点城市月度开发投资走势

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。

5月40重点城市中，开发投资环比上涨的城市有31座，其中长春涨幅居首，上涨295.9%，石家庄、乌鲁木齐、呼和浩特涨幅超过100%；下降的城市有9座，其中沈阳下降31.1%，跌幅居首，其次济南跌幅为两成。

本月开发投资总额最大的城市仍然为重庆，投资总额较上月上涨22.7%。位于本月投资总额前十城市较上月变化不大，北京、天津排名前进较大，武汉跌出前十，广州进入。投资额前十的城市门槛为240.92亿元，较上月降低2.0%。

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	427.87	1	1	合肥	161.89	21	20
上海	399.33	2	2	济南	118.14	22	19
北京	378.39	3	6	沈阳	113.08	23	17
天津	354.84	4	9	温州	111.75	24	22
深圳	331.37	5	4	南宁	111.33	25	24
郑州	318.02	6	3	厦门	109.10	26	26
杭州	307.23	7	8	无锡	101.10	27	23
南京	264.49	8	7	贵阳	86.41	28	28
成都	252.14	9	5	太原	77.72	29	29
广州	240.92	10	13	大连	73.48	30	30
苏州	224.79	11	11	南昌	59.58	31	27
青岛	215.57	12	16	兰州	54.55	32	32
武汉	206.03	13	10	哈尔滨	49.46	33	33
福州	205.57	14	12	海口	34.37	34	37
昆明	199.85	15	14	西宁	32.66	35	34
长沙	172.69	16	15	乌鲁木齐	31.72	36	39
长春	171.80	17	31	银川	29.13	37	35

西安	170.86	18	21	呼和浩特	28.91	38	40
石家庄	168.52	19	25	北海	24.09	39	36
宁波	167.50	20	18	三亚	21.64	40	38

数据来源：根据国家统计局数据整理。

## 2、商品房销售面积及金额齐涨 价格保持稳定

### (1) 销售面积及金额大幅上涨

5月40座重点城市商品房销售面积5113万平方米，较上月增加28.9%；商品房销售金额7335亿元，较上月增加28.7%。其中，商品住宅销售面积4357万平方米，较上月增加28.1%；商品住宅销售金额6558亿元，较上月增加29.1%。

单位：万平方米，亿元

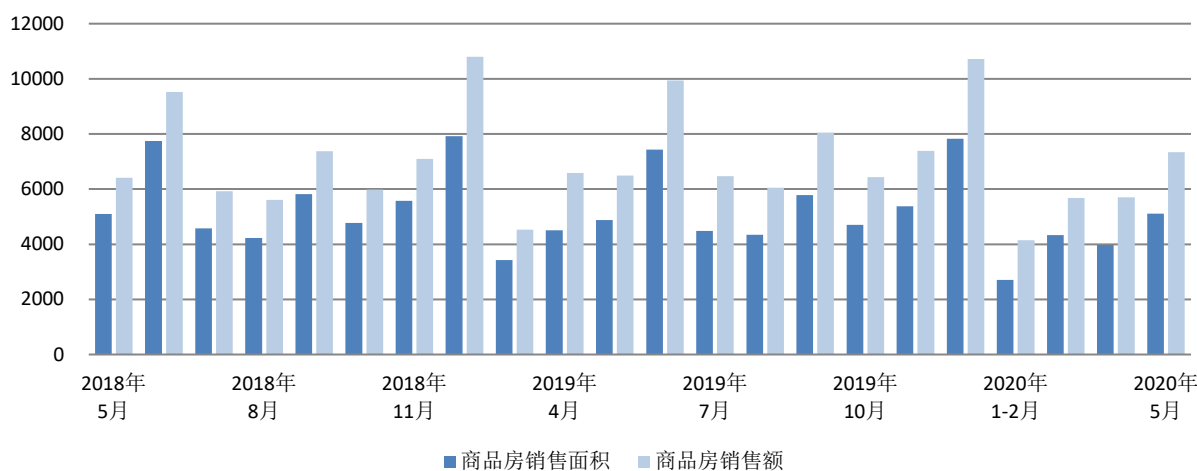


图 3：近两年四十个重点城市月度商品房销售面积、销售金额走势

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。

5月40重点城市中商品房销售面积较上月上涨的城市有32座，呼和浩特以150.5%涨幅居首，乌鲁木齐涨幅也超过100%；下降的城市有8个，上海、北京居跌幅前两位，分别下降24.6%、18.2%。销售金额较上月上涨的城市有36座，呼和浩特以177.0%涨幅居首，兰州涨幅超过100%；4座城市下降，三亚下降24.3%，跌幅居首，长沙、北海、海口跌幅不超过一成。

本月重庆商品房销售面积明显领先其他城市，较上月增加66.8%，除重庆外，三座城市销售面积超过200万平方米，销售面积前十门槛为160.48万平方米，较上月提高28.2%。销售金额最大也为重庆，较上月销售金额最大的杭州（389.44亿元）增加42.4%，上海、杭州、苏州销售金额超过400亿元，销售金额前十门槛为260.54亿元，比上月提高39.7%。

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	661.87	1	重庆	554.55



2	郑州	283.74	2	上海	480.23
3	成都	280.84	3	杭州	437.08
4	苏州	244.30	4	苏州	413.59
5	宁波	199.18	5	宁波	330.05
6	武汉	179.17	6	成都	323.91
7	杭州	174.80	7	深圳	316.58
8	福州	169.87	8	郑州	287.21
9	西安	167.73	9	北京	264.91
10	青岛	160.48	10	南京	260.54
11	昆明	159.81	11	武汉	258.50
12	无锡	151.05	12	福州	234.61
13	南宁	133.10	13	广州	224.10
14	长沙	131.10	14	无锡	213.20
15	南京	126.41	15	天津	210.96
16	合肥	125.89	16	西安	206.56
17	温州	125.83	17	青岛	198.35
18	沈阳	125.66	18	温州	187.29
19	济南	119.69	19	昆明	185.98
20	天津	119.43	20	合肥	182.41
21	南昌	118.64	21	济南	149.13
22	长春	107.99	22	沈阳	140.46
23	兰州	100.88	23	厦门	125.02
24	贵阳	99.46	24	南宁	124.98
25	广州	95.21	25	长沙	120.24
26	上海	87.88	26	南昌	118.40
27	银川	72.49	27	长春	93.82
28	石家庄	71.61	28	贵阳	89.75
29	乌鲁木齐	67.16	29	兰州	84.84
30	太原	63.93	30	大连	71.57
31	北京	63.87	31	太原	71.41
32	深圳	57.24	32	石家庄	70.16
33	大连	50.30	33	乌鲁木齐	60.23
34	哈尔滨	49.86	34	呼和浩特	54.92
35	呼和浩特	45.41	35	银川	52.14
36	厦门	42.31	36	哈尔滨	50.86
37	西宁	30.16	37	西宁	31.60
38	北海	21.99	38	海口	28.47
39	海口	18.73	39	北海	13.17
40	三亚	7.51	40	三亚	13.16

数据来源：根据国家统计局数据整理。

## (2) 销售均价保持稳定 上海房价领先

5月40座重点城市商品房销售均价14347元/平方米，环比微降0.1%，同比上涨7.8%；其中，

商品住宅销售均价 15052 元/平方米，环比上涨 0.8%，同比上涨 11.8%。

从各城市商品住宅销售均价来看，本月宁波、天津进入前十，挤出海口和三亚。上海超过深圳成为销售单价最高的城市，每平米价格超过 6 万，深圳保持 5 万以上，再次为北京、厦门，单价超过 2 万的城市共有 7 座。房价上涨的城市有 26 座，10 城市涨幅超过一成；下降的城市 14 个，乌鲁木齐、北海、南昌跌幅超过两成。

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
上海	61376	77.3	1	4	昆明	12958	4.7	21	23
深圳	52432	5.7	2	1	济南	12897	15.8	22	25
北京	46824	16.3	3	2	成都	12573	-7.3	23	17
厦门	37878	0.4	4	3	呼和浩特	12040	8.7	24	26
广州	26806	-7.2	5	5	沈阳	11449	1.4	25	24
杭州	26202	-4.1	6	6	太原	11077	0.2	26	27
南京	20576	-2.3	7	7	西宁	10501	6.9	27	31
宁波	18021	11.3	8	11	哈尔滨	10266	-0.4	28	29
天津	17954	28.8	9	16	郑州	10118	-7.6	29	28
苏州	17150	-9.0	10	9	石家庄	9867	-1.9	30	30
海口	16934	-2.0	11	10	南宁	9829	1.4	31	32
三亚	16573	-17.2	12	8	南昌	9827	-22.5	32	20
温州	15853	6.0	13	12	重庆	9205	2.9	33	34
合肥	15062	1.1	14	13	长沙	9046	10.2	34	36
无锡	14864	0.1	15	14	贵阳	8933	-1.1	35	33
武汉	14683	3.4	16	15	长春	8725	3.3	36	35
大连	14505	16.9	17	22	乌鲁木齐	8723	-50.1	37	40
青岛	14475	12.6	18	19	兰州	8298	37.8	38	39
福州	14383	7.7	19	18	银川	7210	10.0	39	38
西安	13576	7.8	20	21	北海	5881	-23.1	40	37

数据来源：根据国家统计局数据整理。

### 3、新开工规模持续增加，竣工规模回升

5 月 40 座重点城市新开工面积 7749 万平方米，较上月上涨 7.9%；竣工面积 1905 万平方米，较上月上涨 62.5%。

从具体城市看，本月重庆、上海新开工量领先于其他城市，均超过 600 万平方米，其次成都为 502.11 万平方米，再次郑州为 428.57 万平方米，前十的还有青岛、长沙、广州、宁波、天津、杭州，新开工面积在 249-350 万平方米之间。深圳、北京新开工量分别为 168.97 万平方米、94.56 万平方米。

单位：万平方米

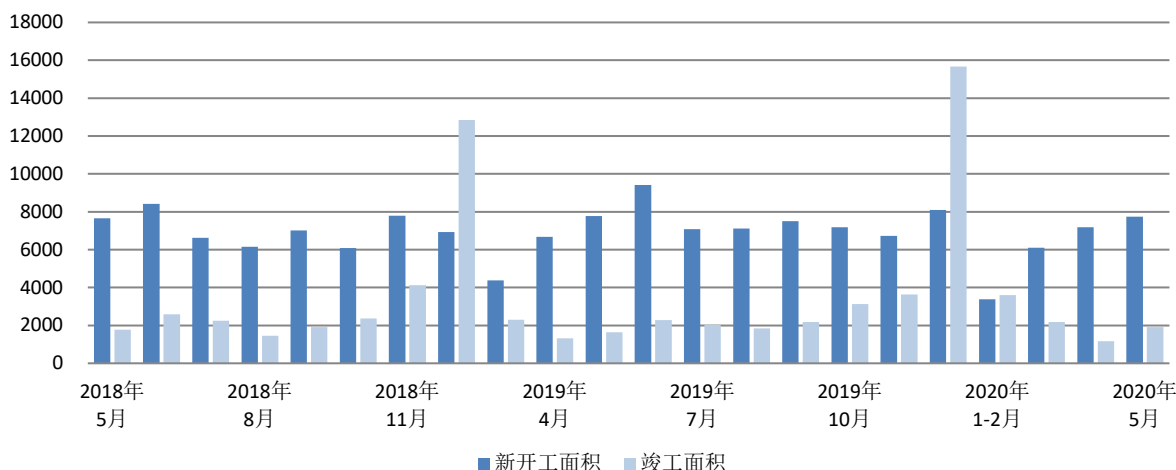


图 4：近两年四十个重点城市月度新开工、竣工走势

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 地价大幅回落

5月40座重点城市土地购置面积453万平方米，较上月增加33.3%；土地成交价款372亿元，较上月减少17.0%；土地成交均价8211元/平方米，较上月下降37.7%。

从具体城市看，本月有28个城市更新数据。土地购置面积中，重庆以104.05万平方米领先，其次长春成交47.11万平方米，宁波35.38万平方米，前十的还有成都、郑州、天津、乌鲁木齐、温州、哈尔滨、合肥，在17.43-29.81万平方米之间。土地成交价款中，重庆以49.46亿元居首，其次天津、杭州也超过40亿元，前十的还有郑州、成都、合肥、南宁、上海、宁波、长春，在13.71-37.63亿元之间。

单位：万平方米，亿元

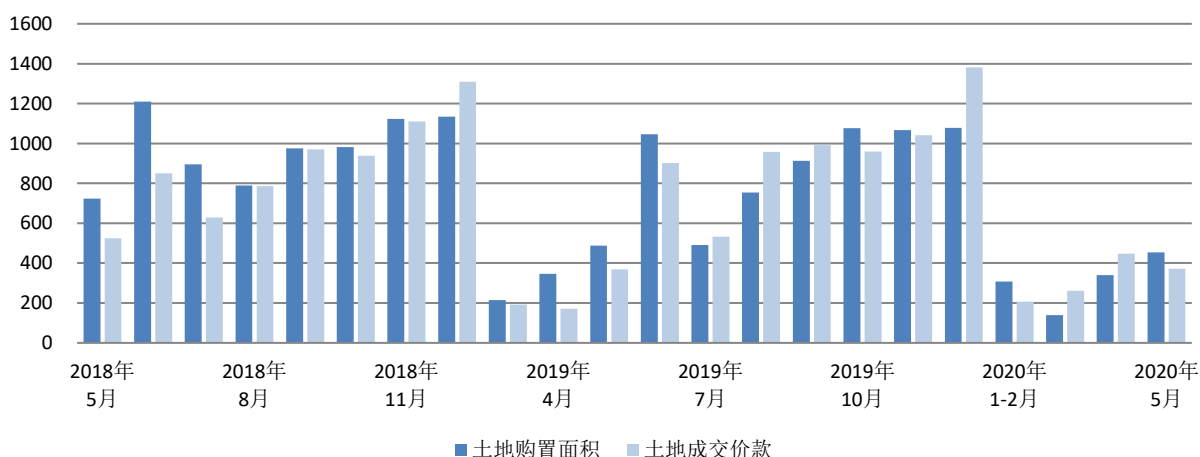


图 5：近两年四十个重点城市月度土地市场走势

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、企业到位资金上涨

5月40座重点城市开发企业到位资金7921亿元，较上月增加15.8%。其中国内贷款1230亿元，利用外资7亿元，自筹资金2387亿元，定金及预收款2991亿元，个人按揭贷款1132亿元，其他资金来源173亿元。

单位：亿元

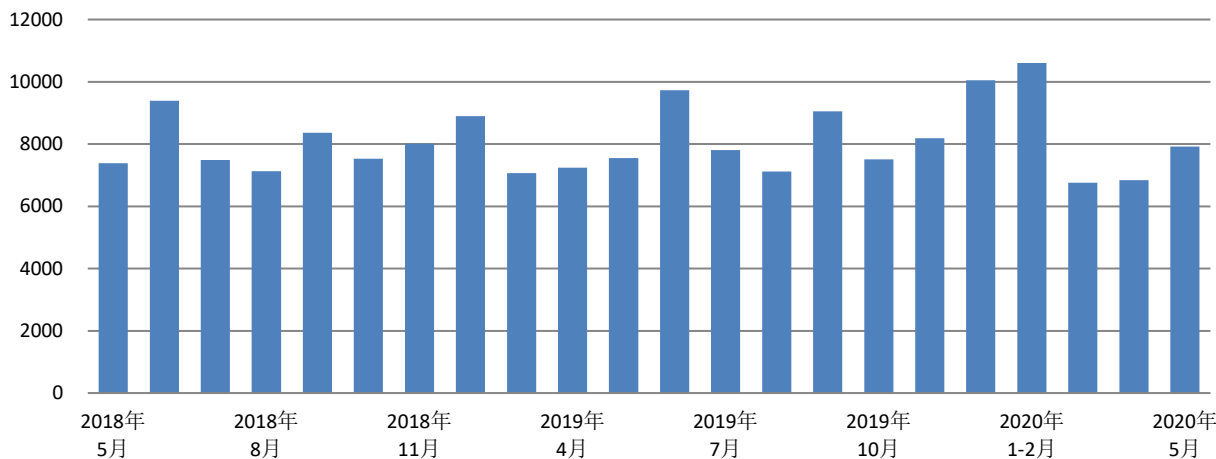


图 6：近两年四十个重点城市月度资金来源走势

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

6月11日，北京宣布新增一例新冠肺炎本土病例后疫情反弹，多个地区成为中高风险区，部分区域被限制出行。6月15日，北京市住建委下发通知，要求加强北京房屋中介机构疫情防控，位于疫情中、高风险区域的门店应暂停各类聚集活动。北京楼市在5月出现一波小阳春行情后再次陷入低迷，新房和二手房市场均出现明显下滑。

克而瑞数据显示，6月北京新建商品住宅成交49万平方米，环比下降6%，同比下降24%。6月北京供求比上升至1.8，库存面积1479万平方米，消化周期32.1个月。

贝壳研究院数据显示，6月初至6月23日，北京二手房市场成交量环比下跌32%，成交均价环比下跌2.3%，带看客户数量环比下降21.8%；端午节期间，二手房日均成交量同比减少1.2%，环比前一周周末减少13.1%。





图 7: 2020 年 6 月北京新房区域供给结构

中高风险区较为集中的的大兴、丰台是新房市场产品供应的主要区域，疫情对新房签约造成了较大的影响。二手房市场回调的因素，一方面是前期大量需求释放，另一方面是小区管控带客户看房受限制影响成交量。此次疫情防控对市场短期影响明显，预计将持续至七八月，随着疫情好转，有望在四季度好转。

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。