目录

[**总报告** 3](#_Toc46848408)

[**一、政策环境：调控总基调未变 确保房地产市场平稳健康发展** 3](#_Toc46848409)

[**二、房地产市场发展特点** 3](#_Toc46848410)

[**三、当前产业存在的问题** 5](#_Toc46848411)

[**四、2020年下半年房地产市场走势预判** 7](#_Toc46848412)

[**政策篇** 8](#_Toc46848413)

[**一、中央：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的” 促进房地产市场平稳健康发展** 8](#_Toc46848414)

[**二、地方：“因城施策”更加灵活有度，房地产调控定向宽松** 10](#_Toc46848415)

[**土地篇** 16](#_Toc46848416)

[**一、上半年土地购置面积降幅不断收窄** 16](#_Toc46848417)

[**二、上半年土地成交价款快速上涨** 17](#_Toc46848418)

[**市场篇** 19](#_Toc46848419)

[**一、房地产投资回暖对经济复苏提供较强动能，其增速率先由负转正** 19](#_Toc46848420)

[**二、开发企业到位资金来源总体回暖，分项数据持续改善** 22](#_Toc46848421)

[**三、新开工面积同比降幅继续收窄，单月数据创本年新高** 24](#_Toc46848422)

[**四、商品房销售增速延续“V”型反转，单月销售实现正增速** 26](#_Toc46848423)

[**五、新建商品住宅价格环比反弹趋势不变，同比继续回落** 30](#_Toc46848424)

[**六、国房景气指数持续回升** 32](#_Toc46848425)

[**城市篇** 32](#_Toc46848426)

[**一、商品房住宅供应量明显回升** 32](#_Toc46848427)

[**二、商品房住宅成交量环比大涨 基本恢复至去年同期水平** 34](#_Toc46848428)

[**企业篇** 39](#_Toc46848429)

[**一、房企拿地积极性显著回升** 39](#_Toc46848430)

[**二、行业增速提升，百强房企各梯队持续分化** 42](#_Toc46848431)

[**数据篇** 47](#_Toc46848432)

[**一、2020年上半年主要经济指标统计数据** 47](#_Toc46848433)

[**二、房地产市场主要指标汇总** 47](#_Toc46848434)

[**三、2020年上半年中国房地产企业销售排行榜** 50](#_Toc46848435)

[**表目录** 56](#_Toc46848436)

[**图目录** 57](#_Toc46848437)

编委会顾问：冯 俊

编委会成员：陈宜明 胡安东 张永岳 丁祖昱 李战军 回建强

编辑部成员：骆 彬 武英子 吴 珂 王铮嵘 屈雁翎 贡显扬

**总报告**

**一、政策环境：调控总基调未变 确保房地产市场平稳健康发展**

二季度为应对国内疫情对经济的冲击，稳经济政策频频出台。中央多次强调要加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕；引导市场贷款利率下行，减轻企业和个人贷款压力。同时，发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》和《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，要求推进要素市场化配置，构建区域协调发展新机制，不断健全和完善我国经济治理体系，致力于推进经济高质量发展。

针对房地产行业，2020年《政府工作报告》再次明确，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的” 定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。在保持流动性合理充裕的宏观背景下，金融环境相对宽松，但房地产领域金融监管依然从严。在利好行业中长期发展方面，提出进一步推进新型城镇化建设和城乡融合发展、推进西部大开发、加快开展县城城镇化补短板强弱项工作；出台下放土地审批权、加快老旧小区改造、加强城市与建筑风貌管理等政策。同时要求加快全国房屋网签备案信息共享共用系统建设。

在7月24日召开的房地产工作座谈会，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正再次强调，要牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的定位”，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并提出要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题；要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施；要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场；要发挥财税政策作用，有效调节住房需求等。

二季度地方层面，因城施策、双向调控更加灵活和精准，在坚守“限购”、“限贷”等调控基础下，边际改善供需两端扶持政策。各地覆盖行政限制性政策、公积金政策、土地政策、人口人才政策、住房保障政策和市场监管政策等。需求端人口人才政策出现井喷，放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购（租）房补贴等几乎成为各城市标配。公积金政策和人才政策成为地方楼市调控定向宽松的主要渠道。

**二、房地产市场发展特点**

**1、市场：投资、建设和销售等核心指标获得修复**

二季度市场在国内疫情得到控制后，显示出较为明显的反弹势头，行业基本面各项数据显著修复，同比增速实现“V”型反转。房地产投资同比率先由负转正；新开工大幅修复；土地购置数据持续修复上行；销售面积及金额同比增速完成了“V”型反弹走势，跌幅进一步收窄；房企到位资金环境持续改善；商品房库存减少；季度内国房景气指数继续回升。6月单月，投资、新开工、销售等行业指标均实现快速修复，显示出房地产的较强韧性。

**投资：开发投资进一步回暖，增速由负转正。**1-6月份，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%， 1-5月份为下降0.3%。其中，住宅投资46350亿元，增长2.6%，增速比1-5月份提高2.6个百分点。单月数据方面，6月份房地产开发投资较前两个月有明显提高，同比增长8.5%。各区域开发投资中，仅中部地区同比负增长，为-4.8%。东部地区同比由负转正，同比上涨2.3%，较上月上涨2.4个百分点。西部地区、东北地区同比分别上涨7.6%和1%。同比变动中，东部地区变动最大，中西部同比变动均为2%，东北地区变动最小，为0.5%。

**土地：土地购置数据将持续修复上行。**1-6月份，房地产开发企业土地购置面积7965万平方米，同比下降0.9%，降幅比1-5月份收窄7.2个百分点；土地成交价款4036亿元，增长5.9%，增速回落1.2个百分点。

**销售：同比增速延续“V”型反转，单月销售实现正增速。**1-6月份，商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，降幅比1-5月份收窄3.9个百分点。商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比1-5月份收窄5.2个百分点。单月数据方面，6月全国商品房销售面积超过2亿平方米，同比增2.1%；6月销售金额突破2万亿元，刷新近3年年中单月记录，同比增长9%。分区域销售来看，东部、中部、西部及东北地区销售规模分别同比下降 5.4%、14.1%、5.6%和 17.3%，东北区域销售增速回升较快。

**库存：有所减少。**6月末，商品房待售面积51081万平方米，比3月末减少1646万平方米。其中，住宅待售面积减少1401万平方米，办公楼待售面积减少41万平方米，商业营业用房待售面积减少147万平方米。

**2、价格：环比涨幅逐月提升 同比涨幅呈收窄趋势**

**新房：环比上涨城市数量明显增加，同比涨幅持续收窄。**4-6月，70个大中城市新建商品住房价格环比上涨城市数量分别为50个、57个、61个，环比增幅算数平均值分别为0.42%、0.49%、0.58%。4-6月，房价同比为上涨的城市数量分别为63个、62个、60个，同比增幅算数平均值分别为5.20%、4.95%、4.87%。

**二手房：环比涨幅增加，同比涨幅相对平稳。**4-6月，70个大中城市二手住宅价格环比上涨城市数量分别为37个、41个、50个，环比指数算数平均值分别为0.22%、0.24%、0.31%。4-6月，价格同比上涨城市数量分别为43个、45个、44个，同比指数算数平均值分别为2.35%、2.16%、2.19%。

**3、城市：商品住宅成交回升，库存有所增加**

二季度，监测的28个重点城市中，重庆商品住宅成交面积明显领先于其他城市，成交总量为650万平方米，杭州、徐州、青岛、佛山超过400万平方米。位于前十的还有武汉、成都、长沙、郑州、南宁，成交面积在307—385万平方米之间。

28个重点城市商品住宅库存共计25597万平方米，较一季度末增加2561万平方米。库存面积最大的城市为青岛，超过2000万平方米，佛山、成都、大连、北京、长春、武汉库存面积在1500万平方米左右。

土地成交面积方面，重庆明显领先于其他城市，高达1462万平方米 ,其次青岛、长春超过900万平方米。成交面积位于前十的还有长沙、徐州、宁波、西安、上海、成都、杭州，在494—862万平方米之间。

**4、企业：销售业绩有所恢复 企业分化加剧**

**业绩：二季度恢复好于预期。**上半年TOP100房企全口径销售业绩同比下降2.7%，二季度增加9.6%，百强房企整体的销售恢复情况好于预期。百强房企竞争加剧，各梯队保持分化格局，TOP10房企销售操盘金额入榜门槛增加7.1%至912.1亿元，TOP30和TOP50房企的销售操盘金额入榜门槛分别微降0.1%和1.2%，降幅进一步收窄，而TOP100房企和TOP200房企操盘金额入榜门槛的降幅则相比其他梯队较大，分别下降12.6%和12.3%。

**集中度：头部房企保持稳定。**上半年百强房企各梯队销售金额权益集中度表现分化，TOP3、TOP11-20房企集中度在去年基础上分别提升1.2和0.3个百分点至11.8%、8.8%；TOP4-10 、TOP21-30 、TOP31-50、TOP51-100分别降低0.5、0.2、0.1、0.7个百分点，集中度分别为11.8%、5.7%、7.9%、8.9%。

**拿地：企业态度有所分化。**截至2020年6月末，销售百强房企新增总土储货值达到4.4万亿，较去年同期下降1000亿。百强房企拿地销售比达到0.38，较一季度末的0.28有明显提升。各梯队房企拿地态度有所分化：TOP10企业由于土储总量充沛、规模优势等原因，拿地态度维持谨慎，拿地销售比仅有0.28，在各梯队中最低；TOP11-20、TOP21-30企业拿地销售比分别达到0.54和0.47，拿地积极性较高，冲规模势头不减。

**到位资金：跌幅收窄。**上半年房地产开发企业到位资金83344亿元，同比减少1.9%。其中，国内贷款13792亿元，增加3.5%；利用外资46亿元，增加8.0%；自筹资金26943亿元，增加0.8%；定金及预收款26474亿元，减少7.0%；个人按揭贷款13202亿元，增加3.1%。

**三、当前产业存在的问题**

**1、房地产租赁市场萎缩，租金下滑，空置上升**

贝壳研究院《租赁市场半年报》显示，18座重点城市6月平均租金环比5月下降3.2%，同比下降10.9%；6月上海和深圳房租分别环比下跌9.1%和12.4%；北京通州、丰台、大兴、房山的租房热度环比降幅均超过20%。戴德梁行报告指出上半年北上广深甲级写字楼的空置率全部攀升，分别达16.2%、20.9%、6.7%和25.4%，相比2019年分别上升了7.3、2.4、2.4和9.0个百分点。

租赁市场表现与新房和二手房市场相反走向，根源于疫情暴发和管控延续，大量劳动力不能重返工作城市岗位，所有商务商业活动难能在线下拓展，不少企业机构裁减、破产和撤离。租赁市场的表现，一部分是阶段性的，如租赁住房，囿于需求瞬间大减；一部分是趋势性的，如租赁办公室和商铺，主因是市场供过于求。租赁市场问题解决尚需时日。

**2、一些城市新建商品住房市场销售火爆，价格上升稍快**

二季度，宁波、南通、杭州、深圳等城市新建商品住房市场火爆，引起高度关注。住建部迅速在多地召开座谈会降温求稳，深圳祭出“深八条”，杭州、东莞、宁波、南京也纷纷升级房地产调控新政。

促进价格上涨的几个因素：今年上半年全国新房的价格仍然有2%到4%的同比增长，这和物价指数是相匹配的；商品房市场价格调控已经形成普遍性的价格倒挂，新房价格低于二手房；今年前5个月新批的土地价格同比上涨了17%，土地价格上涨也成为房价上涨的主要推力。

从经济环境看，房价还会出现稳步上升的态势。如果要保持房价平稳，地方政府需要着力控制地价。地价上涨，一方面是市场的确恢复了，另一方面地方政府对土地财政的依赖也是重要原因。

**3、房企面临销售竞争、债务高企、还债峰期等复合压力**

数据显示，2020年下半年房企债券融资偿还将迎高峰期，境内外融资债券到期规模约为5588亿元，同比增长58%。6月-12月到期的内地房企美元债共计64只，合计204.37亿美元，其中，6月、8月和11月到期的债券数量最多。恒大也开始要通过规模化的资产变现来求得战略调整和财务平衡。

当前房企的主要策略措施是：早销、多销、快销促回款；剥离非核心资产业务，聚焦核心业务；发展供应链金融，盘活产业链上存量资产；房企之间开展拿地、项目开发等方面合作；减少运营资本占用，减少库存，减少过多在建产品，减少预付和应收款，增加非现金的支付比重；积极物色储备涵盖国企、央企、外资、民营等不同所有制的私募、资管、小贷、担保、金控平台等综合金融资源进行战略合作，必要时让渡股权；灵活运用关联体系内的融资载体，如智能科技、建筑施工、教育医疗、策划设计等，避开涉房的授信限制。

**4、城市、开发企业、服务分化持续**

都市圈的加速发展，意味着紧邻超大、特大城市的其它城市将受益于中心城市的辐射，在中心城市的带动下共同崛起。这些城市的地产行业的发展热度明显领先于全国其他城市。

近十年来房地产业最突出的现象就是行业集中度持续上升。2019年百强企业的市场份额已经超过60%。未来在地产销售总量趋于平稳的态势下，房地产企业间的马太效应还会进一步凸显。

购房者对居住质量要求逐渐提高的同时，对居住相关的配套服务也愈发重视，能够为业主提供更优质增值服务的房企将会获得更高的溢价。从物业百强企业管理面积变化上来看，五大城市群的占比不断提升。

城市间、开发企业间和物业服务间的分化已经成为一种趋势。这种现象既是市场成熟过程的必然结果，也是产业发展不平衡的客观反映。如何在发展中实现城市间的公平竞争，企业间的互利共赢，消费者不断获得满足感，是今天政府和房企的共同使命。

**5、二线物业股冲刺IPO 未来存在去泡沫的可能**

克而瑞数据显示，上半年TOP50上市房企股价平均跌幅达14.54%，已上市的27只物业股平均涨了52%。中奥到家、永升生活服务、时代邻里、鑫苑服务的涨幅都在100%以上；保利物业、新城悦服务、中海物业、佳兆业美好等股价也涨了60%以上，达到上市以来的峰值。在物业股的财富效应下，中小房企旗下的物业板块纷纷进行分拆上市，上半年金科服务、金融街服务、合景悠活等14家物业公司冲刺IPO。

物业股市盈率远超它们的母公司房地产板块，这是时代给予的红利，但未来存在去泡沫的可能。物业服务的价值在本次疫情中得到体现，但目前物业行业还在起步阶段，盈利点单一，物业费的收缴率较低，后期如何扩展增值服务保持业绩增长有待开发。同时，房企与物业公司关联度高，要防范物业股变相向房企输送资金。

**6、老旧小区改造市场成为风口 盈利模式待解**

2020年《政府工作报告》指出，“新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持管网改造、加装电梯等，发展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务”。老旧小区改造被认为是“接棒”棚改的一项重要工作，是今年“稳投资”“促民生”的重要抓手。

老旧小区改造给房地产及上游的钢铁、建材、水泥等行业，下游的家装、家电等行业带来新机会，还有物联网、人工智能等也将被带动，前景非常广阔。但老旧小区没有明确的盈利模式，公共和基础设施的完善资金只能靠物业费、停车费获得回报，利润率低、投资回报周期长，社会资本参与积极性不高。旧改行业未来需要政府、企业、社会等各个层面共同努力，实现居民和企业价值共享。

**四、2020年下半年房地产市场走势预判**

1、2020年《政府工作报告》中未提全年经济增长目标，房地产行业也不会成为刺激经济增长的手段。中央层面多次提出并强调“房住是用来住的，不是用来炒的”，可见调控的决心和力度没有变。在此基础上，因城施策的调控将更加精准，目前疫情对房地产行业的影响逐步弱化，多数城市对房地产市场阶段性扶持政策已经到期，但下半年不出现全面性的收紧政策，对于市场过热、房价涨幅较大的城市仍调控政策将严控升级。调控路径尤其强调问题导向，要求地方政府要负主体责任、快速反应和处置。

2、三季度新建商品房投资、开工、销售规模都将持续恢复。城市层面，一线城市及热点城市市场热度更大，房价上涨的可能性较大；远离城市群、住房需求偏弱的中小城市，楼市投资价值下滑，市场将出现回调。上半年受疫情的影响城市住宅租赁市场需求规模锐减，但是随着经济不断复苏，毕业租赁季的到来，租赁需求将不断释放，各个城市“人才抢夺战”也为租赁市场带来恢复的动力。

3、企业之间在开发规模、发展速度、投资力度上分化将更为明显。根据统计数据显示，已公布2020年销售目标的46家房企仅有4家企业销售目标完成率超过50%，上半年房企销售目标完成率均值为40.13%。房地产企业在销售业绩压力之下，下半年营销模式将更加多元化和专业化。

**政策篇**

**一、中央：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的” 促进房地产市场平稳健康发展**

二季度，中央保持房地产调控定力。一方面，中共中央政治局会议重申坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，全国两会上“房子是用来住的，不是用来炒的”时隔一年再次被写入政府工作报告；另一方面，随着全国楼市逐渐恢复正常运行轨道，中共中央及国务院有关部门积极出台多项政策措施，推动加快建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制。此外，中央发文加快推动新型城镇化建设和城乡融合发展，落实区域发展战略，深化社会主义市场经济体制改革等，也为房地产行业带来新的发展机遇。

1. **坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，建立健全规范的房地产市场秩序**

**坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。**4月17日，中共中央政治局会议重申坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，促进房地产市场平稳健康发展。5月22日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第三次会议上作《政府工作报告》，要求坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；要集中精力抓好“六稳”“六保”，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度。

**稳健的货币政策更加灵活适度。**4月3日，中国人民银行决定对中小银行定向降准1个百分点，共释放长期资源约4000亿元，同时将金融机构在央行超额存款准备金利率从0.72%下调至0.35%。4月20日，中国人民银行发布贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR下调20个基点至3.85%，5年期以上LPR下调10个基点至4.65%，进一步引导市场利率下调，保持流动性合理充裕。5月、6月贷款市场报价利率（LPR）保持不变。

**推动“互联网+不动产登记”。**4月13日，住房和城乡建设部发布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》，提出建立健全楼盘数据，统一数据标准化规范，动态更新楼盘表数据；提供自动核验服务，核验范围包括交易主体信息和房屋信息；加快推进“互联网+网签”，实现房屋网签备案掌上办理、不见面办理和网签即时备案等。4月26日，住房和城乡建设部发布《关于印发全国房屋网签备案业务数据标准的通知》，强调要确保房屋网签备案服务不停止，优化升级房屋网签备案信息系统，推动房屋网签备案数据共享共用。6月2日，自然资源部、国家税务局和银保监会联合发布《关于协同推进“互联网+不动产登记” 方便企业和群众办事的意见》，提出今年年底前，全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”，同时深化不动产登记机构和税务部门的工作协同、落实预告登记制度等，支撑强化税收征缴和房地产市场调控。

**规范农村集体土地价格评估。**4月24日，自然资源部发布《农村集体土地价格评估技术指引》，针对位于城市市区以外的包括经营性建设用地、宅基地、其他建设用地以及耕地在内的农村集体用地作出价格评估统一规范，重点明确了权利特征、市场特征和年期特征等内容。

**加强城市与建筑风貌管理。**4月27日，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》，明确提出严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑，中小城市要严格控制新建超高层建筑，县城住宅要以多层为主。

**加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记。**5月18日，自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》，要求全面查清宅基地和集体建设用地底数，通过不动产登记系统，办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记。

**加强国土空间规划监督管理。**5月22日，自然资源部发布《关于加强国土空间规划监督管理的通知》，提出建立健全国土空间规划“编”“审”分离机制；下级国土空间规划不得突破上级国土空间规划确定的约束性指标；严格规划许可管理，坚持先规划、后建设；严格依据规划条件和建设工程规划许可证开展规划核实等。

**强化金融服务监管。**6月1日，中国人民银行、银保监会、国家发展改革委员会等八部门联合发布《关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见》，强调要按照金融供给侧结构性改革要求，把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组等。6月24日，中国银保监会发布《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》，要求各银行保险机构要对2017年以来乱象整治自查和监管检查发现问题逐项检视，严格落实整改；要深刻领会金融支持中小微企业是做好“六稳”工作、落实“六保”任务的重要内容，有效满足中小企业合理融资需求等。

**加强土地利用计划管理。**6月4日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》，提出纳入重点保障的项目用地，在批准用地时直接配置计划指标；未纳入重点保障的项目用地，配置计划指标与处置存量土地挂钩；要落实土地要素跟着项目走的原则，防止产生新的批而未供土地。

1. **推动区域协调发展和市场经济体制改革，实现经济高质量增长**

**加强新型城镇化建设和城乡融合发展。**4月9日，国家发展改革委员会发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，要求督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制，推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制；加快发展重点城市群，加快实施京津冀协同发展、长三角区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、长江经济带发展、黄河流域生态保护和高质量发展战略等。6月3日，国家发展改革委员会发布《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》，提出各地区要统筹配置城镇化补短板强弱项工作的公共资源，重点投向县城新型城镇化建设，并在布局建设各类公共设施时，注重做好与邻近地级市城区同类设施的衔接配套；注重盘活存量建设用地和低效土地，分类推进就地入市或异地调整入市，保障县城城镇化补短板强弱项项目的合理用地需求。

**加快落实区域发展战略。**5月17日，中共中央、国务院发布《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，提出要大力促进城乡融合发展，提升并发挥国家和区域中心城市功能作用，推动城市群高质量发展和大中小城市网络化建设；鼓励重庆、成都、西安等加快建设国际门户枢纽城市，提高昆明、南宁、乌鲁木齐、兰州、呼和浩特等省会（首府）城市面向毗邻国家的次区域合作支撑能力。6月1日，中共中央、国务院发布《海南自由贸易港建设总体方案》，提出紧紧围绕国家赋予海南建设全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心和国家重大战略服务保障区的战略定位，聚焦发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，加快培育具有海南特色的合作竞争新优势。

**深化市场经济体制改革。**4月9日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出推进土地要素市场化配置、引导劳动力要素合理畅通有序流动、推进资本要素市场化配置、加快发展技术要素市场、加快培育数据要素市场、加快要素价格市场化改革、健全要素市场运行机制等。5月18日，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出，深化户籍制度改革，推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变；构建区域协调发展新机制，完善京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大区域战略推进实施机制；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度等。

**二、地方：“因城施策”更加灵活有度，房地产调控定向宽松**

1. **调控频率逐渐降低，政策环境仍较为宽松**

随着国内疫情在较短时间内得到了有效控制，社会各行业包括房地产在内均逐渐步入正常运行和发展轨道，二季度地方政府出台房地产扶持性政策较一季度明显较少，房地产调控频率呈现逐步下降趋势。据中房研协统计，二季度，地方政府累计出台房地产调控政策134条，较一季度减少29%。其中，宽松性政策74条，中性政策25条，紧缩性政策35条。从数量上看，宽松性政策仍要明显多过紧缩性政策，房地产政策环境仍较为宽松。

单位：次

**图1-1 近九个月地方楼市调控政策变化**

1. **宽松性政策聚焦公积金政策调整及人才引进**

面对较大的经济下行压力，中央始终保持房地产调控定力，在二季度的中共中央政治局会议和全国两会均明确提出，“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。从青岛、荆州等多地政策一轮游的情况来看，“限购”、“限售”、“限贷”等调控底线依旧不容逾越。在此背景下，地方宽松性政策仍只能聚焦在公积金政策调整和人才引进上。国内疫情形势虽然已基本得到控制，但疫情造成的影响仍远未消除，通过适当放宽公积金政策有助于帮助企业和个人渡过难关，稳定社会经济形势。而人才引进不仅可以帮助城市尽快恢复生产，促进经济复苏，对城市的长远发展同样意义重大。

据不完全统计，2020年上半年，全国超70个城市调整了公积金政策，超100个城市出台或更新了人才政策。总体来看，地方对公积金政策进行调整主要围绕提高最高贷款额度、提高租房提取标准或扩大住房公积金使用范围等展开，如广州、东莞、武汉、沈阳、乐山等；人才引进则主要围绕提供就（创）业补贴、租（购）房补贴或放开落户等展开，如杭州、厦门、苏州、南京、沈阳等。

**表1- 1 4月以来地方调整公积金政策汇总（部分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **时间** | **地区** | **主要内容** |
| 4月1日 | 沈阳 | 调整租赁商品住房职工申请提取住房公积金限额，职工家庭租赁商品住房提取住房公积金，以承租房屋所在地为标准：房屋坐落地址在沈阳市区的，限额由1200元/月提高至1400元/月；房屋坐落地址在4个县（区、市）的，限额由800元/月提高至950元/月。 |
| 4月3日 | 杭州 | 受疫情影响，对支付房租压力较大的无房职工，2020年6月30日前可按月提取本人住房公积金，提现额度按现有标准上浮50%确定，自2020年7月1日起，租赁提取限额按原标准执行，每年提取一次。 |
| 4月7日 | 淮安 | 对受疫情影响支付房租压力较大的职工，房租提取额度由800元/月/人提高为1200元/月/人，最长期限不超过6月30日。 |
| 4月7日 | 黄山 | 将既有住宅增设电梯纳入住房公积金提取范围；适当降低期房住房公积金贷款的阶段性担保比例，根据房地产开发企业的开发资质、财务信用状况及楼盘开发情况等综合因素，将新签楼盘期房住房公积金贷款的阶段性担保比例从现行的5%-15%下调至2%-5%。 |
| 4月7日 | 乐山 | 5月1日起，商贷还清后不纳入公积金认贷范围；调整最高贷款额度，申请人及配偶双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度调整为50万元，申请人单方缴存住房公积金的，最高贷款额度调整为40万元；调整租房提取标准，单身缴存职工可提取1万元/年，已婚缴存职工可提取1.5万元/年。 |
| 4月10日 | 广州 | 缴存人及其配偶在本市行政区域内无自有产权住房，在肇庆市购买、建造、翻建、大修拥有所有权的自有住房的，可申请提取住房公积金。 |
| 4月20日 | 济南 | 将公积金租房定额提取额度提高至每年每人12000元；年内对不少于3000户特殊困难群体发放住房租赁补贴。 |
| 4月22日 | 哈尔滨 | 提高中低收入群体使用公积金支付公共租赁住房租金提取额度，市区（包括呼兰、阿城、双城）每户18000元/年，县市每户12000元/年。 |
| 5月6日 | 广州 | 已经批准降低缴存比例、缓缴、阶段性停缴单位的职工，以及受疫情影响导致失业或未失业但暂时失去收入来源的缴存人，可在2020年6月30日前申请多提取一次住房公积金，用于缓解支付房租压力，提取额度按2020年2月至6月期间每月600元计算，可一次性提取不超过3000元，且不超过本人账户余额。 |
| 5月7日 | 东莞 | 加大职工提取住房公积金租住住房支持力度，将租住住房提取比例上限提高至70%，额度上限提高至1800元/月。 |
| 5月11日 | 甘肃省 | 疫情期间提高职工租房提取公积金比例，单身职工每月最高可提取1570元，已婚职工夫妻双方合计每月最高可提取3140元。 |
| 6月9日 | 长沙 | 职工的配偶应作为共同借款人，承担偿还贷款的连带责任；支持已婚缴存职工首套房或第二套改善型自住房贷款；不支持第三套以上自住房。 |
| 6月22日 | 武汉 | 住房公积金组合贷款中的商业贷款，不能办理商转公贷款；将存量房龄上限，由20年调整为30年，存量房商转公贷款最长期限也由20年延长至30年。 |
| 6月30日 | 南昌 | 南昌市行政区域范围内既有住宅增设电梯的，在工程竣工验收后，房屋所有权人及其配偶可申请提取住房公积金；增设电梯工程竣工验收两年内提取一次住宅公积金，职工及其配偶提取总额不超过增设电梯实际支付的费用扣除政策奖补后个人分摊的金额。 |
| 6月30日 | 北京 | 2020年7月1日(含)起受理的贷款借款人可以申请冲还贷业务，借款人须在管理中心建立住房公积金账户且符合提取条件；冲抵日为每年1月和7月合同约定还款日，对于符合冲抵条件的，从借款人住房公积金账户中提取资金进行冲抵，若借款人夫妻双方均符合冲抵条件，先从主借款人住房公积金账户中冲抵，再从共同借款人住房公积金账户中冲抵。 |

数据来源：中房研协整理

**表1- 2 4月以来地方人才引进政策汇总（部分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **时间** | **地区** | **主要内容** |
| 4月4日 | 沈阳 | 全面取消人才落户限制，技工学校、职业院校及以上在校生和毕业生（含往届），取得国家认可的初级以上职业资格证书、技能等级证书的人员，在沈与用人单位依法签订《劳动合同》的就业人员，在我市缴纳职工医疗保险或养老保险的灵活就业人员，在沈投资创业取得《营业执照》的经营者（含个体工商户），在沈购房并取得合法房屋手续的（含普通住宅、商业网点、公寓、写字间等）均可直接在本市落户。 |
| 4月8日 | 重庆 | 引进的专家、学者、留学回国人员以及在本市就业的专科毕业以上学历或初级以上专业技术职称人员、具有高级工以上职业资格或相应职业技能等级人员，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母可申请登记常住户口。 |
| 4月8日 | 南京 | 研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员（含留学回国人员、非全日制研究生，下同），凭学历证书即可落户。40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户；符合申领条件的博士、硕士、学士按每人每月2000元、800元、600元享受最长36个月的住房租赁补贴；将《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》中相关企业“取得硕士学位人才”申购政策延伸至该类别的本科毕业生同等享受等。 |
| 4月15日 | 苏州  工业园区 | 符合条件的人才可享受购房补贴以及人才组屋、人才优购房、优租房等优先购买、租住的权利。其中，全职工作的顶尖人才按“一事一议”最高可获得500万元购房补贴。重点支持园区产业发展或前沿科技领域作出突出贡献的高端人才，以及园区新兴产业领域新引进的紧缺急需人才，对年薪高于40万元人才每年给予不超过40万元的奖励，有特殊贡献的每年100万元。 |
| 4月17日 | 中山 | 在中山工作的紧缺适用人才及高层次人才、中级及以上专业技术人才、高级工及以上技能人才以及毕业5年内的全日制本科及以上学历人才，不受是否在中山参保、居住限制，可在工作所在镇区入户。 |
| 4月18日 | 杭州 | 对来杭工作的全球本科及以上学历应届毕业生（含毕业5年内的回国留学人员、外国人才）发放一次性生活补贴，其中本科1万元、硕士3万元、博士5万元；对入选市全球引才“521”计划的青年人才给予每人50万元安家补助，对入选市“万人计划”的青年拔尖人才给予每人50万元特殊支持，对入选市领军型青年创新创业团队的给予最高300万元资助等。 |
| 4月28日 | 通辽 | 购房补贴博士15万元，硕士、本科5万元；租房补贴，博士6万元，硕士、本科3万元；生活补贴，博士3.6万元，硕士、本科1.8万元。 |
| 5月13日 | 郑州 | 青年人才首次购房补贴标准为:博士每人10 万元硕士每人5万元,本科毕业生每人2万元。 |
| 5月25日 | 大连 | 对符合条件的博士生、硕士生、普通高校（含高职院校）毕业生，实行先落户后就业；开通高层次人才出入境证件办理“绿色通道”，提供子女就学、配偶就业、医疗保障待遇；打破引进人才户籍限制，降低引进人才认定劳动合同年限；完善“人才贷”“人才投”等金融扶持机制等。 |
| 6月1日 | 南宁 | 将我市D类、E类高层人才领取购房补贴条件已调整为“经我市认定的D类、E类高层次人才，2018年7月31日以后在我市首次购买住房的，均可享受最高40万元、20万元购房补贴。”不再受人才引入时间限制。 |
| 6月9日 | 厦门 | 入选国家级人才计划、省“百人计划”和市“双百计划”、市“海纳百川”或其他市级认定的人才计划的人才，分别给予人才10万元、8万元、5万元奖励；新引进或培育的高层次人才，在厦未购房，且未享受市级及其他区住房优惠政策前，参照每年度《厦门市高层次人才评价认定标准》A+、A、B、C类人才认定标准，5年内可按A+、A类人才每月5000元、B类人才每月4000元、C类人才每月3000元的标准给予临时租房补贴。 |
| 6月22日 | 海南 | 2018年5月13日后新引进的全日制50岁以下博士毕业生、40岁以下硕士毕业生、35岁以下本科毕业生可凭在我省就业创业的相关证明材料申请住房租赁补贴或购房补贴，住房租赁补贴累计发放不超过36个月，每季度集中受理和发放一次，具体标准为：博士3000元/月；硕士2000元/月；本科1500元/月。购房补贴累计发放不超过3年，每年集中受理和发放一次，具体标准为：博士3.6万元/年；硕士2.4万元/年；本科1.8万元/年。 |
| 6月28日 | 苏州市相城区 | 大力引进产业高端人才，按个人薪酬的5%-20%给予每年最高不超过40万元的奖励；对产业发展急需人才，发放薪酬补贴，硕士2000元/月，博士3000元/月；科技孵化服务业人才，最高30万元安家补贴，并纳入安居乐业政策F类人才支持范围；高层次人才最高可享受同业利率LPR加点数下调70基点的住房贷款利率和最高100万元个人消费信用贷款。 |
| 6月29日 | 福建 | 对引进的特级人才，给予700万元安家补助；设置晋级奖励和荣誉奖励，对人才在认期内晋级的给予10万元～300万元晋级奖励，对新取得有关荣誉称号或奖项的给予3万元～80万元奖励。 |

数据来源：中房研协整理

除公积金政策与人才政策外，部分城市在行政限制方面也作了一定的放松。如兰州市将商业地产贷款首付比例由70%下调至50%、武汉市明确大学生安居房可再次交易、郑州市多地区发文对购买商品房全额缴纳契税实行补贴奖励等。

1. **紧缩性政策集中表现在房地产市场乱象整治及交易秩序规范**

在相对宽松的政策环境下，房地产市场乱象也趁机滋生。随着房地产业逐渐步入正常运行轨道，中央再次重申坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，促进房地产市场平稳健康发展。二季度，地方政府对房地产市场监管力度明显增强，多地展开了关于房地产市场乱象整治及交易秩序规范的专项行动，典型代表有深圳、南京、东莞、三亚等。

**表1- 3 4月以来地方开展房地产市场乱象整治行动汇总（部分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **时间** | **地区** | **主要内容** |
| 4月3日 | 深圳市宝安区 | 打击房地产开发企业、中介机构收取“喝茶费”“更名费”等价外费用违法行为的行动,一旦发现房地产开发企业、中介机构收取“喝茶费”“更名费”等价外费用违法行为，将暂停涉案楼盘全部房源网签权限并重点查处。 |
| 4月9日 | 深圳市南山区 | 凡房地产中介机构及从业人员参与恶意炒作、哄抬房价的，主管部门将联合相关执法部门依法严格查处，严肃追究其法律责任。 |
| 4月21日 | 周口 | 开展房地产市场乱象整治行动，整治内容包括：以欺骗诱导手段收取业主购房定金、押金不开具正规收据且不退还的；在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、充卡、吸收会员等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用的；未取得预售许可或备案的房地产项目、进行销售宣传等。 |
| 4月23日 | 陇南 | 开展房地产市场综合检查，检查内容包括：房地产开发企业是否在资质等级范围内实施项目开发，是否严格执行资质到期换证、升级、变更等（按30%抽检）开发企业是否在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源和每套房屋价格（或总房款）；是否做到明码标价、一房一价，是否存在捂盘惜售炒房行为；已售房源是否按要求办理商品房网签合同登记备案手续等。 |
| 5月1日 | 阜阳 | 开展房地产经纪机构专项整治，整治内容包括：是否存在为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易房屋提供经纪服务，对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易信息；是否存在未经委托人书面同意擅自发布房源信息；是否存在以隐瞒、欺诈、胁迫等不正当手段招揽业务，诱骗客户交易或强制客户交易，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人；是否存在捏造散布虚假房地产销售信息，或与房地产开发企业串通，捂盘惜售、炒卖房号，扰乱房地产市场秩序等。 |
| 5月1日 | 东莞 | 未取得预售许可证的商品房项目，不得以认筹、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取订金、预订款等性质的费用；不得发布虚假房源信息，制造房源紧张假象，不得利用网络软文、自媒体公众号、微信、短信等形式发布、传播炒作房价上涨的不实信息，扰乱市场秩序；严禁中介机构参与恶意炒作房价或者代理涉嫌恶意炒作房价的房屋。 |
| 5月6日 | 黑龙江 | 开展全省房地产领域专项整治，整治范围包括房地产开发企业专项整治、房地产经纪机构专项整治、房地产“烂尾楼”专项整治等。 |
| 5月27日 | 南京 | 开展房地产开发企业和经纪机构“学区房”专项检查，严禁散布涨价信息、哄抬房价、操纵市场价格；发布虚假房源、炒作学区、诱骗消费者交易等行为。 |
| 6月15日 | 三亚 | 开展保障性住房大整治，打击违规炒卖、转租、转借等行为。 |

数据来源：中房研协整理

此外，北京、重庆、南京、天津、黑龙江等地还进一步明确了学区房相关政策，规范学区房市场，严禁学区房炒作；福建、海南、广州等地出台了土地审批管理相关政策，严查违法违规占用、转让土地及改变土地用途等行为；浙江、海南、广州、西安、通辽等地出台建筑工程监管相关政策，落实建设单位主体责任，进一步加强工程质量监管等。

**土地篇**

**一、上半年土地购置面积降幅不断收窄**

2020年上半年，房地产开发企业累计土地购置面积为7965万平方米，同比下跌0.88%。从累计同比增速走势来看，土地购置面积降幅不断收窄，有望在下季度回正。

受疫情和传统春节影响，一季度土地市场低迷，随着疫情控制步入常态化，企业逐渐复工复产，土地市场交易开闸放量，以及各地政府在供给端出台了一系列宽松政策的背景下，二季度土地市场迅速回暖。从同比数据看，二季度虽然仍为负增长但已接近回正，在土地供应政策宽松和积极货币政策提供大量流动性的背景下，房企将会进一步增强拿地的积极性。

当前土地市场虽然复苏势头明显，但我国经济仍面临较大的下行压力。为了缓解地方财政压力，预计下半年各地政府将会加大对优质地块的供应。各地在加大供应的同时，也应警惕土地市场过热风险。近日，已有多个城市因为房价、地价过热展开了新一轮调控，其中南京加强土地市场调控，严格执行“限房价、竞地价”出让模式，提高土地市场准入条件。

**(万平方米)**

**图2-1 全国季度累计土地购置面积情况**

**数据来源：国家统计局**

从单季度看，二季度全国土地购置面积规模为5996万平方米，较去年同期增加504万平方米，同比上涨9.2%。

从环比数据看，二季度土地购置面积环比与上季度相比几乎成倍增长，主要是各地在二季度加大了土地供应量，尤其是前期受春节和疫情影响积压的土地得以集中释放，增加了市场土地供应，是二季度土地购置面积快速上涨的主因。

**表2- 1 2019Q2—2020Q2开发企业土地购置面积单季情况**

**单位：万平方米，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019Q2** | | | **Q3** | | | **Q4** | | | **2020Q1** | | | **2020Q2** | | |
|  | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** |
| **全国** | 5492 | 116 | -24.6 | 7419 | 35.1 | -10.4 | 10368 | 39.8 | 6.1 | 5492 | 116 | -24.6 | 5996 | 204.6 | 9.2 |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

从月度数据看，二季度各月份土地购置面积不断攀升，6月土地购置面积集中放量，达到3213万平方米，同比上涨12.1%。从土地购置面积同比趋势来看，二季度土地购置面积连续三个月实现正增长，且有不断攀升之势。

**(万平方米) (%)**

**图2-2： 全国月度土地购置面积及同比情况**

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

**二、上半年土地成交价款快速上涨**

上半年全国土地成交价款3059亿元，同环比涨幅均由上季度负增长转为正增长，且涨幅实现较快增长。其中第二季度环比一季度上涨超过210%，同比数据也比上季度提高35个百分点。

**表2- 2  2019Q2—2020Q2全国土地成交价款单季情况**

**单位：亿元，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019Q2** | | | **Q3** | | | **Q4** | | | **2020Q1** | | | **Q2** | | |
|  | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** |
| **全国** | 2617 | 119 | -27.9 | 4375 | 67.2 | -7.6 | 6523 | 49.1 | 6.9 | 977 | -85.0 | -18.1 | 3059 | 212.9 | 16.9 |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

从月度走势来看，4月份由于土地放量，土地成交价款同比达到今年最高点，5、6月份同比回归常态化，同比水平基本与去年下半年持平。从土地成交价款看，4-6月份成交价款逐月攀升，6月份成交价款达到1607亿元，同比增长4.2%。

**(亿元) (%)**

**图2-3 全国月度土地成价款及同比情况**

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

2020年上半年，全国累计土地成交均价为5067元/平方米，较上季度提高102元/平米。从同比数据来看，上半年土地成交均价呈现上涨走势，同比上涨6.8%,较上季度增长1个百分点。土地成交均价上涨一方面是因为近期供应的地块大多为优质区域的优质地块；另一方面是较宽松的金融政策，提高了房企入市的积极性。

**（元/平方米） （%）**

**图2-4 全国季度累计土地成交均价变化情况**

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

**市场篇**

**一、房地产投资回暖对经济复苏提供较强动能，其增速率先由负转正**

1-6月份，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%， 1-5月份为下降0.3%。其中，住宅投资46350亿元，增长2.6%，增速比1-5月份提高2.6个百分点。从累计增幅看，得益于政府在疫情期间出台的一系列稳经济、稳就业发展的举措，以及建安投资和土地购置持续回暖的带动作用，房地产投资增速跌幅得以快速收窄并在上半年节点实现正增长。

在当前稳投资的大环境下，二季度GDP同比增长3.2%，经济在房地产投资转正的强劲推动下已基本恢复至正常增长轨道，只要房地产能够稳住，整体经济也能够企稳，地产行业仍扮演国民经济压舱石角色。

**（亿元） （%）**

**图3- 1 2017Q2-2020Q2全国房地产开发季度累计投资情况**

**数据来源：国家统计局**

从季度房地产开发投资看，投资同比增速在逐季下调后筑底回升至较高水平。从单季角度看，二季度开发投资规模绝对值突破四万亿元，土地市场的回暖以及复工复产的积极推进在一定程度上保障了开发投资额具有较高体量。

分类市场看，住宅投资仍然是房地产开发投资的主要拉动点，二季度住宅开发投资完成额突破三万亿元，同比增加 8.7%，占同期房地产开发投资完成额的 74.3%；办公楼和商业用房开发投资分别占同期房地产开发投资完成额的4.1%和9.2%。

**表3-1 2019Q2-2020Q2房地产开发投资及增长情况**

**单位：亿元，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019Q2** | | | **Q3** | | | **Q4** | | | | **2020Q1** | | | **Q2** | | |
| **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** |
| **房地产投资** | 37806 | 58.8 | 10.4 | 36399 | -3.7 | 9.9 | 34186 | -6.1 | 8.2 | | 21963 | -35.8 | -7.7 | 40817 | 85.8 | 8.0 |
| **#住宅** | 27911 | 61.7 | 14.9 | 26979 | -3.3 | 13.3 | 24925 | -7.6 | 11.3 | | 16015 | -35.7 | -7.2 | 30335 | 89.4 | 8.7 |
| **#办公楼** | 1653 | 42.3 | 0.7 | 1632 | -1.3 | 3.6 | 1716 | 5.1 | 8.1 | | 1036 | -39.6 | -10.8 | 1691 | 63.2 | 2.3 |
| **#商业用房** | 3711 | 50.1 | -9.7 | 3613 | -2.6 | -4.8 | 3430 | -5.1 | -2.8 | | 2106 | -38.6 | -14.8 | 3744 | 77.8 | 0.9 |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

从单月数据来看，6月份房地产开发投资额较前两个月有明显提高，同比增速恢复超过预期，6月增速在去年同期的高基数上增长8.5%。短期而言，各地加快复工复产进度、房企加快推货、新开工的回升以及土地市场的回暖对于投资数据有显著的推动作用。

**（亿元） （%）**

**图3- 2 近一年各月房地产开发投资及增长情况**

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

从区域累计投资增速看，仅中部地区同比负增长，各区域开发投资增速皆呈现不同程度反弹态势。分区域来看，二季度各区域开发投资情况不一，同样也反映了各区域相关省份受疫情影响的程度以及城市供地结构、市场需求及调控政策等不同。其中，东部地区仍然是支撑房地产投资的最大区域，开发投资33940亿元，同比增长2.3%，实现年内首次累计同比由负转正；中部地区受此前湖北疫情影响，投资12272亿元，同比下降4.8%，但降幅较1-5月收窄2.0个百分点；西部区域投资情况最为乐观，投资14242亿元，增长7.6%，增速提高2.0个百分点；而东北地区投资2326亿元，增长1.0%，增速提高0.5个百分点。

**（亿元） （%）**

**图3-3 2019Q2-2020Q2各区域季度累计房地产开发投资情况**

**数据来源：国家统计局**

二季度内，各区域投资同比增速皆表现为较上季度有不同程度的回升，较上年同期有不同程度的回落。具体来看，东部、中部、西部和东北区域同比增速较上季度分别提高了14.2、22.1、13.4和19.7个百分点；较上年同期分别下降了1.5、5.8、1.0和 4.5个百分点。

从区域贡献占比看，二季度内东部地区投资额占总投资额的52.0%，比重较上年同期提升0.1个百分点；中部投资额占总投资额的20.5%，比重较上年下降0.9个百分点；西部地区投资额占总投资额的23.0%，比重较上年提升0.9个百分点；东北地区投资额占总投资额的4.5%，比重微降0.1个百分点。

**表3-2 2019Q2-2020Q2各区域房地产开发投资及增长情况**

**单位：亿元，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019Q2** | | | **Q3** | | | **Q4** | | | **2020Q1** | | | **Q2** | | | |
| **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | |
| **东部地区** | 19,640 | 45.1 | 9.6 | 18,500 | -5.8 | 6.3 | 17,633 | -4.7 | 5.3 | 12,714 | -27.9 | -6.1 | 21,226 | 66.9 | 8.1 |
| **#住宅** | 14,321 | 48.1 | 12.4 | 13,450 | -6.1 | 7.7 | 12,399 | -7.8 | 6.4 | 9,037 | -27.1 | -6.5 | 15,437 | 70.8 | 7.8 | |
| **中部地区** | 8,078 | 67.7 | 9.2 | 7,587 | -6.1 | 12.0 | 7,107 | -6.3 | 8.2 | 3,917 | -44.9 | -18.7 | 8,355 | 113.3 | 3.4 | |
| **#住宅** | 6,213 | 69.0 | 13.2 | 5,941 | -4.4 | 15.9 | 5,608 | -5.6 | 12.4 | 3,055 | -45.5 | -16.9 | 6,551 | 114.4 | 5.4 | |
| **西部地区** | 8,331 | 70.0 | 13.6 | 8,522 | 2.3 | 17.2 | 8,432 | -1.1 | 15.8 | 4,861 | -42.4 | -0.8 | 9,381 | 93.0 | 12.6 | |
| **#住宅** | 6,029 | 72.5 | 22.9 | 6,261 | 3.8 | 26.4 | 6,160 | -1.6 | 22.7 | 3,560 | -42.2 | 1.8 | 6,897 | 93.7 | 14.4 | |
| **东北地区** | 1,757 | 221.2 | 10.1 | 1,789 | 1.8 | 6.4 | 1,014 | -43.3 | 2.0 | 470 | -53.6 | -14.1 | 1,856 | 294.9 | 5.6 | |
| **#住宅** | 1,347 | 225.4 | 16.6 | 1,328 | -1.4 | 6.4 | 758 | -42.9 | 5.4 | 364 | -52.0 | -12.1 | 1,450 | 298.4 | 7.6 | |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

从季度内各月数据来看，6月各区域房地产开发投资规模较前两个月有明显提高。具体分区域看，东部和西部地区投资表现延续此前强劲走势。其中，6月东部投资同比增速较4月和5月分别提升5.9和0.9个百分点；中部增速较4月和5月分别下降4.6和2.5个百分点；西部较4月和5月分别下降0.6和提升2.2个百分点；东北部较4月和5月分别下降了15.1和2.3个百分点。

**表3- 3 2020年各区域第二季度各月房地产开发投资情况**

**单位：亿元、%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2020年4月** | | | **5月** | | | **6月** | | |
| **投资额** | **环比** | **同比** | **投资额** | **环比** | **同比** | **投资额** | **环比** | **同比** |
| **\*东部地区** | 5,730 | -10.6 | 4.1 | 6,746 | 17.7 | 9.1 | 8,750 | 29.7 | 10.0 | |
| **\*中部地区** | 2,501 | 14.4 | 5.9 | 2,633 | 5.3 | 3.8 | 3,221 | 22.3 | 1.3 |
| **\*西部地区** | 2,481 | -14.7 | 13.7 | 2,833 | 14.2 | 10.9 | 4,067 | 43.6 | 13.1 |
| **\*东北地区** | 430 | 23.9 | 16.8 | 604 | 40.5 | 4.0 | 822 | 36.1 | 1.7 |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

**二、开发企业到位资金来源总体回暖，分项数据持续改善**

1-6月份，房地产开发企业到位资金83344亿元，同比下降1.9%，降幅比1-5月份收窄4.2个百分点。其中，国内贷款13792亿元，增长3.5%；利用外资46亿元，增长8.0%；自筹资金26943亿元，增长0.8%；定金及预收款26474亿元，下降7.0%；个人按揭贷款13202亿元，增长3.1%。

从到位资金来源上看，对开发企业资金影响最大的定金及预收款仍为负增长，但降幅不断收窄，本月降幅再次收窄6个百分点。其他到位资金中，流动性宽松背景下，国内贷款、自筹资金和个人按揭贷款由于上月降幅较小，本月已全部实现正增长，同比分别上涨3.5%、0.8%和3.1%。

房企到位资金状况好转，主要是积极的财政政策和稳健的货币政策共同作用的结果。在财政政策方面，政府为企业减税降费、发放财政补贴，减轻企业资金压力。在货币政策方面，央行两次下调LPR，释放长期资金约1.75万亿，保持货币的流通性和稳定性。6月17日，国务院常务会议提议向各类企业合理让利1.5万亿元，预计在CPI涨幅回落和经济压力增加的背景下，下一阶段央行有望采取更加积极的财政政策，来稳定经济增长。

虽然整体金融环境宽松，但并不意味着房地产金融监管放松。房地产行业强者恒强的格局不会改变，未来缺少现金流的中小房企终将被行业洗牌，行业集中度将进一步提升。

**表3- 4 2019Q2-2020Q2房地产开发企业季度累计到位资金来源情况**

**单位：亿元、%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019年1-6月** | | | **1-9月** | | | **1-12月** | | | **2020年1-3月** | | | **1-6月** | | |
| **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** | **数额** | **环比** | **同比** |
| **开发企业到位资金** | 84966 | 118.2 | 7.2 | 130571 | 53.7 | 7.1 | 178609 | 36.8 | 7.6 | 33566 | -81.2 | -13.8 | 83344 | 148.3 | -1.9 |
| **#国内贷款** | 13330 | 86.9 | 8.4 | 19689 | 47.7 | 9.1 | 25229 | 28.1 | 5.1 | 6716 | -73.4 | -5.9 | 13792 | 105.4 | 3.5 |
| **#利用外资** | 43 | 30.3 | 53.0 | 104 | 141.9 | 141.9 | 176 | 69.2 | 63.0 | 19 | -89.2 | -42.4 | 46 | 142.1 | 7.0 |
| **#自筹资金** | 26731 | 117.3 | 4.7 | 42024 | 57.2 | 3.5 | 58158 | 38.4 | 4.2 | 10755 | -81.5 | -12.6 | 26943 | 150.5 | 0.8 |
| **#其他资金** | 45050 | 125.4 | 8.7 | 68754 | 52.6 | 8.8 | 95046 | 38.2 | 10.5 | 16075 | -83.1 | -19.6 | 42563 | 164.8 | -5.5 |

**数据来源：国家统计局**

从季度资金方面看，二季度开发企业资金来源总量同比下降21.0%，增速较上季度和上年同期分别回落了7.2和29.3个百分点。从到位资金来源上看，除利用外资外，均出现同比下降的态势。

从二季度内开发企业资金来源的构成分析，国内贷款占13.9%；利用外资占0.1%；自筹资金占33.2%，其他资金占52.8%。相较上年同期，各项资金来源占比中，除利用外资和其他资金占比保持不变之外，其他资金回落1.7个百分点，国内贷款和自筹资金占比提升0.5和1.9个百分点，在整体稳健偏宽松的金融环境中，房地产行业亦有受益，但针对行业的金融监管依旧严格，预计房企融资改善空间有限。

**表3- 5 2019Q2—2020Q2房地产开发企业资金来源情况**

**单位：亿元**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **资金来源** | **#国内贷款** | **#利用外资** | **#自筹资金** | **#其他资金** |
| **2019Q2** | **金额** | 46018 | 6196 | 10 | 14428 | 25064 |
| **比重** | 100.0% | 13.5% | 0.0% | 31.4% | 54.5% |
| **环比** | 18.2% | -13.1% | -69.7% | 17.3% | 25.4% |
| **同比** | 8.2% | 16.1% | -17.4% | 2.4% | 8.6% |
| **Q3** | **金额** | 45605 | 6359 | 61 | 15293 | 23704 |
| **比重** | 100.0% | 13.9% | 0.1% | 33.5% | 52.0% |
| **环比** | -0.9% | 2.6% | 510.0% | 6.0% | -5.4% |
| **同比** | 7.1% | 10.6% | 309.7% | 1.6% | 8.9% |
| **Q4** | **金额** | 48038 | 5540 | 72 | 16134 | 26292 |
| **比重** | 100.0% | 11.5% | 0.1% | 33.6% | 54.7% |
| **环比** | 5.3% | -12.9% | 18.0% | 5.5% | 10.9% |
| **同比** | 9.0% | -7.1% | 10.8% | 5.9% | 15.2% |
| **2020Q1** | **金额** | 33566 | 6716 | 19 | 10755 | 16075 |
| **比重** | 100.0% | 20.0% | 0.1% | 32.0% | 47.9% |
| **环比** | -30.1% | 21.2% | -73.6% | -33.3% | -38.9% |
| **同比** | -13.8% | -5.9% | -42.4% | -12.6% | -19.6% |
| **Q2** | **金额** | 36340 | 5062 | 23 | 12068 | 19188 |
| **比重** | 100.0% | 13.9% | 0.1% | 33.2% | 52.8% |
| **环比** | 8.3% | -24.6% | 21.1% | 12.2% | 19.4% |
| **同比** | -21.0% | -18.3% | 130.0% | -16.4% | -23.4% |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

二季度6月，房企到位资金总量突破2万亿元，单月同比提升 13.2%，整体来看，行业资金面压力边际缓解。分项指标来看，受益于宽松的融资环境，6月房企到位资金包括国内贷款、个人按揭款均实现了两位数同比增长，销售的持续恢复也助力单月定金及预收款增速扩大至 15.3%。

**（亿元） （%）**

**图3- 4 近一年各月房地产开发企业资金来源情况**

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

**三、新开工面积同比降幅继续收窄，单月数据创本年新高**

1-6月份，房屋新开工面积97536万平方米，下降7.6%，降幅收窄5.2个百分点。其中，住宅新开工面积71583万平方米，下降8.2%。房屋竣工面积29030万平方米，下降10.5%，降幅收窄0.8个百分点。其中，住宅竣工面积20680万平方米，下降9.8%。

从增速上看，楼市各项工作有序恢复正常化后，房企项目新开工意愿更为强烈，新开工面积呈现加速回升态势，同时房企的新开工积极性增强亦与近期市场销售逐渐复苏息息相关。下半年全国房地产市场虽然仍存调整压力，但在信贷环境宽松推动下，人们对物业品质和改善住房的需求不断上升，新开工有望保持稳中有增。竣工方面，随着房企结算高峰期到来，未来竣工面积增速将继续回升，但指标仍需要一定时间来修复。因此，竣工回暖速度或将继续弱于新开工。

**（万平方米） （%）**

**图3- 5 2017Q2-2020Q2全国各季度累计商品房新开工、竣工面积建设情况**

**数据来源：国家统计局**

1-6月份，房地产开发企业房屋施工面积792721万平方米，同比增长2.6%，增速比1-5月份提高0.3个百分点。其中，住宅施工面积558776万平方米，增长3.8%。虽然施工面积增速不及预期，但是依然是唯一保持正增长的指标。

**（万平方米） （%）**

**图3- 6 2017Q2-2020Q2全国各季度累计商品房施工面积建设情况**

**数据来源：国家统计局**

从季度内各月房屋建设情况看，随着复工复产、流动性支持、销售需求复苏的共同推动，6 月新开工数据较4月和5月大幅回暖。6月份新开工面积绝对值再创新高，超过2.8亿平方米。从增速上看，6月份新开工同比上涨8.9%，较上月提高6.4个百分点，增速上涨势头强劲。其中，住宅新开工面积超2亿平方米，增速达9.7%，较上月提高10.6个百分点，为年内首次由负转正。

竣工方面，6月单月竣工增速有所下滑，同比减少 6.6%，较上月减少 12.8 个百分点。其中，住宅竣工面积 3905 万平方米，同比减少 4.6%，较上月减少 14.3 个百分点。

**表3-6 2020年第一季度各月房屋建设情况**

**单位：万平方米，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **4月** | | | **5月** | | | **6月** | | |
| **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** |
| **新开工**  **面积** | **全 国** | 19565 | 9.7 | -1.3 | 21765 | 11.2 | 2.5 | 28003 | 28.7 | 8.9 |
| **#住 宅** | 14449 | 9.1 | -2.8 | 15640 | 8.2 | -0.9 | 20695 | 32.3 | 9.7 |
| **#办公楼** | 563 | 11.9 | -9.0 | 803 | 42.6 | 51.5 | 680 | -15.3 | -16.5 |
| **#商业用房** | 1512 | 1.7 | 0.3 | 1718 | 13.6 | -4.4 | 2400 | 39.7 | 8.6 |
| **竣工面积** | **全 国** | 3729 | -37.0 | -8.8 | 4401 | 18.0 | 6.2 | 5343 | 21.4 | -6.6 |
| **#住 宅** | 2781 | -33.3 | -7.2 | 3066 | 10.2 | 9.7 | 3905 | 27.4 | -4.6 |
| **#办公楼** | 90 | -58.3 | -17.4 | 182 | 102.2 | -5.2 | 144 | -20.9 | -41.9 |
| **#商业用房** | 349 | -54.4 | -32.4 | 448 | 28.4 | -17.5 | 483 | 7.8 | -19.1 |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

**四、商品房销售增速延续“V”型反转，单月销售实现正增速**

1-6月份，商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，降幅比1-5月份收窄3.9个百分点。其中，住宅销售面积下降7.6%，办公楼销售面积下降26.5%，商业营业用房销售面积下降20.7%。商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比1-5月份收窄5.2个百分点。其中，住宅销售额下降2.8%，办公楼销售额下降28.0%，商业营业用房销售额下降25.5%。

从全国商品房累计销售面积及金额同比走势看，与去年同期相比仍处于负区间，但降幅呈现继续收窄的态势,两个指标均完成了典型“V”型反转。前期积压的改善型需求得以释放以及全面开复工下房企推盘持续放量，销售增速得以大幅修复。

整体上看，上半年楼市政策呈现出“两松两紧”的特点。“两松”指的是各地在房企拿地和预售条件上有所放松，减轻了部分房企在融资和资金上的压力。另一方面，人才政策频出，叠加购房补贴、落户政策的调整，提升了部分城市房地产交易热度。“两紧”指的是在需求侧限购限贷政策仍保持偏紧的态势。全国多城市相关限购放宽或降低首付比例的调控均被撤回，说明当前房地产“房住不炒、因城施策”的主基调并没有因为疫情的影响而放松。在“房住不炒”和“三稳”的政策导向下，预期短期内，突破限购、限贷等调控红线的可能性较小。而对于热度偏高的城市，国家已经对很多城市的一些政策进行了纠偏，未来房地产政策出现全面放松的概率很小。

**（万平方米） （%）**

**图3-7 2017Q2-2020Q2全国商品房季度累计销售面积及同比情况**

**数据来源：国家统计局**

**（亿元） （%）**

**图3- 8 2017Q2-2020Q2全国商品房季度累计销售金额及同比情况**

**数据来源：国家统计局**

从分类物业销售看,住宅、办公楼、商业用房销售累计同比降幅继续收窄，其中住宅销售面积变动最大，同比跌幅较上月收窄4.2个百分点；商业同比跌幅较上月收窄1个百分点；办公楼同比跌幅较上月收窄幅度最小，为0.2个百分点。销售金额中各类型物业仍保持上月负增长的态势。各物业类型同比变动中，办公楼同比变动最大，同比跌幅较上月收窄7.3个百分点；住宅同比跌幅较上月收窄5.6个百分点；商业用房销售金额同比跌幅变动最小，较上月收窄1.1个百分点。

**（%）**

**图3- 9 2017Q2-2019Q2全国各物业季度累计销售面积同比情况**

**数据来源：国家统计局**

从季度数据来看，商品房销售面积增速因疫情冲击大幅回落后得以反弹。分市场看，二季度内住宅销售面积和金额同比大幅修复，增速由负转正；办公楼和商业用房降幅有所收窄。

随着疫情对房地产市场的负向影响逐渐减弱，前期积压的购房需求得到有效释放，二季度内销售情况进一步回暖，主要原因有以下几点：其一，各地为稳定楼市和促进经济发展，出台了一系列阶段性扶持措施，促使积压的购房需求得到有效释放；其二，5、6月份人才政策出现井喷，降低落户门槛，给予购（租）房补贴几乎成为各地的标配，带动了部分地区房地产市场销售火热；其三，房企供货力度持续提升，积极促销售、抓回款，带动销售增长。

**表3-7 2019Q1-2020Q1商品房销售情况**

**单位：万平方米，亿元，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019Q2** | | | **Q3** | | | **Q4** | | | **2020Q1** | | | **Q2** | | |
| **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** |
| **全国** | 45957 | 54.1 | -2.3 | 43393 | -5.6 | 2.9 | 52379 | 20.7 | 0.1 | 21978 | -58.0 | -26.3 | 47426 | 115.8 | 3.2 | |
| **#住宅** | 40227 | 55.0 | -1.3 | 38469 | -4.4 | 5.0 | 45494 | 18.3 | 2.3 | 19235 | -57.7 | -25.9 | 41884 | 117.7 | 4.1 | |
| **#办公楼** | 1083 | 61.4 | -9.4 | 870 | -19.7 | -13.0 | 1099 | 26.3 | -22.3 | 428 | -61.1 | -36.2 | 862 | 101.4 | -20.4 | |
| **#商业用房** | 2731 | 45.2 | -15.6 | 2390 | -12.5 | -16.2 | 3171 | 32.7 | -17.9 | 1221 | -61.5 | -35.1 | 2438 | 99.7 | -10.7 | |
|  | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | **金额** | **环比** | **同比** | |
| **全国** | 43659 | 61.5 | 5.6 | 40793 | -6.6 | 9.7 | 48234 | 18.2 | 5.2 | 20365 | -57.8 | -24.7 | 46530 | 128.5 | 6.6 | |
| **#住宅** | 38106 | 64.0 | 8.9 | 36152 | -5.1 | 13.8 | 41943 | 16.0 | 10.3 | 17934 | -57.2 | -22.8 | 41699 | 132.5 | 9.4 | |
| **#办公楼** | 1523 | 58.6 | -12.2 | 1272 | -16.5 | -8.3 | 1574 | 23.7 | -23.3 | 607 | -61.4 | -36.8 | 1182 | 94.7 | -22.4 | |
| **#商业用房** | 3046 | 41.6 | -14.6 | 2528 | -17.0 | -18.7 | 3416 | 35.1 | -23.5 | 1294 | -62.1 | -39.8 | 2580 | 99.4 | -15.3 | |

**数据来源：国家统计局**

单月数据方面，总体趋势继续向好。6月全国商品房销售规模销售面积超过2亿平方米，同比增2.1%，环比激增40%，为疫后新高；6月销售金额突破2万亿元，刷新近3年年中单月记录，同比增长9%。

**（万平方米） （%）**

**图3-10 近一年各月商品房销售面积情况**

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

1-6月份，东部地区商品房销售面积28511万平方米，同比下降5.4%，降幅比1-5月份收窄4.5个百分点；销售额37119亿元，下降1.6%，降幅收窄6.1个百分点。中部地区商品房销售面积18450万平方米，下降14.1%，降幅收窄3.2个百分点；销售额13147亿元，下降14.4%，降幅收窄4.1个百分点。西部地区商品房销售面积19908万平方米，下降5.6%，降幅收窄3.7个百分点；销售额14484亿元，下降4.6%，降幅收窄4.4个百分点。东北地区商品房销售面积2534万平方米，下降17.3%，降幅收窄5.1个百分点；销售额2144亿元，下降12.5%，降幅收窄7.0个百分点。

区域数据而言，各地区销售面积同比延续收窄的走势，其中东北、中部地区同比下降幅度最大，西部居中，东部地区同比下降幅度最小。同比变动看，东北部地区无论是销售面积还是销售额恢复速度都快于其他地区，同比变动分别收窄5.1个百分点和7个百分点，但从绝对量来看，东北部地区销售面积和金额基数较低，仍与其他地区存在较大差距。

**（万平方米） （%）**

**图3- 11 2019Q2-2020Q2各区域季度累计商品房销售面积情况**

**数据来源：国家统计局**

二季度内从商品房成交规模看，各区域销售面积逐月提升，东部、西部楼市恢复程度明显优于中部、东北部。值得预警的是，居民端受制于收入增速的放缓，对消费支撑有所不足，叠加疫情对企业现金流和资产负债表造成的冲击持续性比较强，房地产销售端或存在需求不足压力，从增速来看，相比5月份，6月各地区涨幅已经呈现转弱迹象，对应的房地产投资未必能够保持当前的水平。

**表3- 8 2020年各区域第二季度各月商品房销售面积情况**

**单位：万平方米、%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **4月** | | | **5月** | | | **6月** | | |
| **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** | **面积** | **环比** | **同比** |
| **全国** | 11995 | -11.2 | -2.1 | 14731 | 22.8 | 9.7 | 20699 | 40.5 | 2.1 |
| **\*东部地区** | 4,959 | -5.8 | -1.8 | 6,154 | 24.1 | 13.8 | 8,595 | 39.7 | 6.8 |
| **\*中部地区** | 3,276 | -8.2 | -1.9 | 3,761 | 14.8 | 5.2 | 5,707 | 51.7 | -6.0 |
| **\*西部地区** | 3,261 | -23.4 | -1.1 | 4,236 | 29.9 | 12.8 | 5,587 | 31.9 | 5.2 |
| **\*东北地区** | 499 | 21.4 | -12.6 | 580 | 16.2 | -16.1 | 810 | 39.7 | -3.7 |

**数据来源：根据国家统计局数据整理**

**五、新建商品住宅价格环比反弹趋势不变，同比继续回落**

**表3-9 2020年第二季度新建商品住宅价格指数（环比及同比）走势**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **城市** | **环比** | | | **同比** | | | **城市** | **环比** | | | **同比** | | |
| **4月** | **5月** | **6月** | **4月** | **5月** | **6月** | **4月** | **5月** | **6月** | **4月** | **5月** | **6月** |
| **北京** | 99.7 | 100.5 | 100.4 | 103.3 | 103.1 | 103.6 | **唐山** | 101.8 | 101.2 | 101.5 | 114.7 | 115 | 115.3 |
| **天津** | 100.2 | 100.4 | 100.6 | 99.6 | 99.7 | 100 | **秦皇岛** | 100.7 | 100.9 | 100.8 | 106.9 | 107 | 106.6 |
| **石家庄** | 100.6 | 100.2 | 100.1 | 106.7 | 105.6 | 104.6 | **包头** | 99.8 | 100.8 | 99.9 | 103.4 | 103.7 | 103.9 |
| **太原** | 100.3 | 100.5 | 100.6 | 101.3 | 101.4 | 101.4 | **丹东** | 100.6 | 100.3 | 99.8 | 106.2 | 106 | 106 |
| **呼和浩特** | 100.5 | 101 | 100.1 | 113.7 | 113.8 | 112 | **锦州** | 100.8 | 101 | 100.6 | 107.9 | 108.2 | 108.7 |
| **沈阳** | 100.8 | 101 | 100.9 | 108.8 | 108.8 | 108.7 | **吉林** | 100.7 | 100.2 | 100.4 | 108.9 | 108.3 | 108.4 |
| **大连** | 100.5 | 100.8 | 100.9 | 105.9 | 105.3 | 105 | **牡丹江** | 99.4 | 99.8 | 100 | 103.5 | 102.3 | 102.1 |
| **长春** | 100.5 | 100.4 | 100.7 | 107.9 | 107.8 | 107.2 | **无锡** | 100.6 | 101 | 100.9 | 109.5 | 109.1 | 109 |
| **哈尔滨** | 101 | 100 | 100.1 | 108.2 | 107.5 | 106.5 | **扬州** | 100.5 | 100.6 | 100.7 | 109.5 | 109.5 | 109.3 |
| **上海** | 100.6 | 100.8 | 100.5 | 102.7 | 103.5 | 103.7 | **徐州** | 101 | 100.9 | 101.1 | 111.6 | 111.1 | 111.2 |
| **南京** | 101.8 | 101.2 | 101 | 104.5 | 105 | 106.1 | **温州** | 101 | 100.7 | 101.1 | 103.3 | 103.4 | 104.5 |
| **杭州** | 100.9 | 100.7 | 101.2 | 105.2 | 105.1 | 105.2 | **金华** | 100.4 | 100.8 | 100.9 | 106.6 | 105.9 | 106.3 |
| **宁波** | 100 | 101.4 | 100.8 | 105.8 | 106.1 | 106 | **蚌埠** | 100.5 | 100.5 | 101 | 103.7 | 103.6 | 104.1 |
| **合肥** | 99.5 | 99.9 | 100.7 | 101.3 | 101.1 | 101.4 | **安庆** | 99.6 | 99.9 | 99.4 | 99.5 | 98.8 | 98 |
| **福州** | 100.5 | 100.5 | 100.6 | 103.8 | 103.4 | 103.7 | **泉州** | 100.3 | 101 | 100.8 | 103.6 | 104.5 | 105.2 |
| **厦门** | 99.9 | 100.5 | 101 | 102.8 | 103 | 103.1 | **九江** | 100.7 | 100.5 | 100.9 | 107.6 | 107.5 | 107.5 |
| **南昌** | 100.6 | 100.3 | 100.2 | 102.1 | 101.9 | 102 | **赣州** | 100.5 | 100.3 | 100.5 | 104 | 104 | 104.7 |
| **济南** | 100 | 100.5 | 100.3 | 96.8 | 96.9 | 96.9 | **烟台** | 100.3 | 100.4 | 100.5 | 109.2 | 108.7 | 108.1 |
| **青岛** | 100.5 | 100.3 | 100.8 | 102.4 | 101.9 | 102.5 | **济宁** | 100.6 | 100.7 | 100.6 | 107.7 | 107.3 | 106.8 |
| **郑州** | 100.1 | 99.8 | 100.4 | 100.2 | 99.8 | 99.6 | **洛阳** | 100.3 | 100.1 | 100.2 | 110.7 | 109 | 106.6 |
| **武汉** | 99.8 | 100.4 | 101.4 | 108.3 | 107.4 | 107.9 | **平顶山** | 100 | 100.5 | 100.7 | 105.6 | 105.5 | 105.2 |
| **长沙** | 100.5 | 100.4 | 101.4 | 105.3 | 104.8 | 105.4 | **宜昌** | 100.3 | 100.4 | 100.3 | 98.2 | 98.2 | 98.9 |
| **广州** | 100 | 100.3 | 100.6 | 100.7 | 100.2 | 100.5 | **襄阳** | 99.9 | 100 | 100.5 | 107.8 | 107.1 | 106.9 |
| **深圳** | 100 | 100.6 | 100.8 | 104.8 | 104.9 | 105.3 | **岳阳** | 100.5 | 100.5 | 100.6 | 98 | 98.6 | 99 |
| **南宁** | 100.4 | 100.6 | 101.1 | 110 | 110.2 | 110.9 | **常德** | 99.8 | 100.3 | 99.8 | 100.7 | 100.7 | 100 |
| **海口** | 100.5 | 99.7 | 100.3 | 105.3 | 103.8 | 102.9 | **惠州** | 100.4 | 101 | 101.5 | 105.1 | 105.7 | 106.8 |
| **重庆** | 101 | 100.8 | 100.9 | 106 | 105 | 105.2 | **湛江** | 100 | 99.8 | 100 | 101.5 | 100.7 | 100.2 |
| **成都** | 100.7 | 100.5 | 100.9 | 110.3 | 110.4 | 110 | **韶关** | 100 | 99.8 | 100.2 | 99.3 | 98 | 97.8 |
| **贵阳** | 99.6 | 100.3 | 100.2 | 101.3 | 100.6 | 100 | **桂林** | 100.5 | 100.4 | 100.3 | 105.5 | 105.1 | 104.2 |
| **昆明** | 101 | 100.6 | 101.2 | 108.4 | 108.3 | 108.3 | **北海** | 99.9 | 99.8 | 99.4 | 104.7 | 103.5 | 102.2 |
| **西安** | 100.6 | 100.5 | 100.8 | 110.4 | 108.8 | 107.8 | **三亚** | 100.7 | 99.6 | 100.3 | 105.6 | 104.6 | 104.1 |
| **兰州** | 100.6 | 100.4 | 100.5 | 104.6 | 104.4 | 104.7 | **泸州** | 100 | 100.3 | 100.5 | 96.2 | 96.5 | 97.2 |
| **西宁** | 100.7 | 100.8 | 101 | 113.4 | 113.9 | 114.4 | **南充** | 101.1 | 101.3 | 99.1 | 100.7 | 101.3 | 100.3 |
| **银川** | 101 | 102.1 | 101.9 | 113 | 114.7 | 115.7 | **遵义** | 100.1 | 99.9 | 100.2 | 101.6 | 101.1 | 100.9 |
| **乌鲁木齐** | 100.9 | 100.5 | 101 | 100.2 | 100.6 | 100.8 | **大理** | 100 | 99.9 | 99.7 | 110.3 | 108.2 | 106 |

**数据来源：国家统计局**

二季度，6月70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨数量为61个，较上月和4月分别增加4个和11个；同比上涨城市数量为60个，较上月和4月分别减少2个和3个。环比综合平均涨幅持续扩大，从4月的0.42%涨至6月的0.58%，扩大了0.16个百分点；同比综合平均涨幅持续滑落，6月涨幅为4.87%，较上月和4月分别回落0.08个和0.33个百分点。

分能级而言，各线城市价格环比均上涨，其中二线城市价格环比涨幅最大，平均上涨0.76%，较上月扩大0.21个百分点；一线城市价格环比平均上涨0.58%，涨幅较上月均扩大0.1个百分点；三线城市价格环比平均上涨0.42%，涨幅小幅收窄0.01个百分点，基本与上月持平。各线城市价格同比均上涨，其中一线城市6月涨幅较上月扩大0.35个百分点至3.28%；二线城市涨幅连续14个月回落，6月再降0.04个百分点至5.35%；三线城市连续15个月回落，6月再降0.16个百分点至4.63%。

具体到城市，从环比看，银川以1.9%涨幅居首，连续两个月蝉联涨幅榜第一名。唐山以涨幅1.5%位居第二位。价格环比下降的城市中，南充跌幅最大，下降0.9%；从同比看，银川超越唐山以涨幅15.7%位居榜首。同比下降的城市中，济南下降3.1%，跌幅最大，泸州下降2.8%位居跌幅榜第二名。

从二手房数据来看，环比上涨的城市50个，较上月增加9个。其中，深圳以1.9%涨幅居首，无锡以1.6%位列第二。由于深圳新房供应有限，户口门槛较低，加上深圳成为“社会主义先行示范区”，炒作资金集中，近期楼市出现非理性上涨。为了遏制投机炒房，支持合理自住需求，目前深圳已发布“深八条”，为楼市降温。

6月70个大中城市二手住宅价格平均上涨0.31%。其中，一线城市二手住宅价格环比上涨0.95%，涨幅较上月收窄0.15个百分点；二线城市环比上涨0.33%，较上月扩大0.05个百分点；三线城市环比上涨0.22%，较上月扩大0.12个百分点。同比来看，上涨的城市有44个，比上月减少1个,其中，唐山连续八个月位居榜首，深圳同比涨幅14.3%位列第二。70个城市二手住宅同比综合平均涨幅2.19%，涨幅较上月扩大0.03个百分点。其中，一线城市上涨5.2%，比上月扩大1.1个百分点；二线城市上涨2.04%，比上月扩大0.03个百分点；三线城市上涨1.99%，比上月收窄0.08个百分点，连续15个月回落。

**六、国房景气指数持续回升**

2020年4月、5月和6月国房景气指数分别为98.87、99.35和99.85。行业景气指数季度内呈现大力反弹趋势。

**图3 -12 近一年国房景气指数走势**

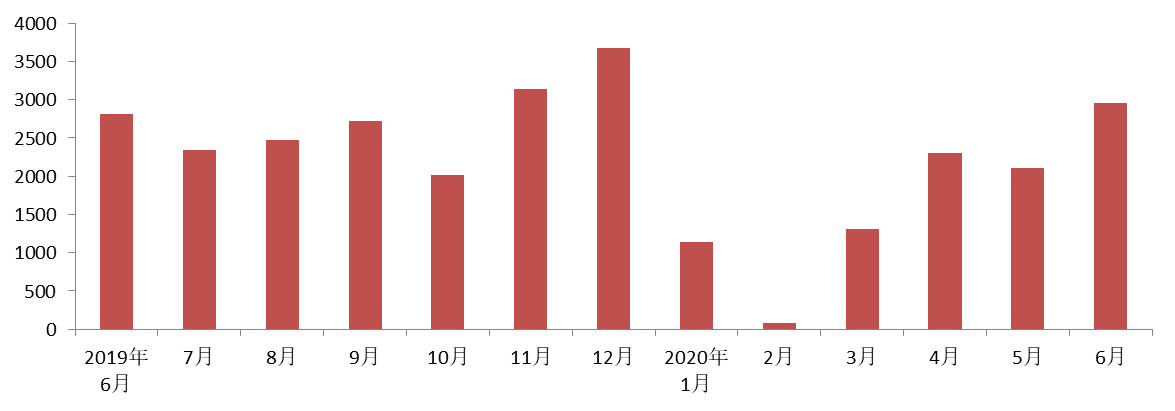
**数据来源：国家统计局**

**城市篇**

本篇研究的重点城市共28座：北京、上海、广州、深圳、重庆、杭州、宁波、无锡、福州、厦门、佛山、东莞、南京、苏州、常州、徐州、合肥、郑州、武汉、长沙、济南、青岛、南宁、成都、西安、昆明、长春、大连。

**一、商品房住宅供应量明显回升**

2020年二季度，重点城市商品住宅供应量明显回升，监测的28个重点城市新增供应面积7377万平方米，较一季度增加190.8%，同比增加14.8%。其中一线城市供应面积总量648万平方米，较一季度增加140.9%，同比减少0.6%；二三线城市供应面积总量6729万平方米，较一季度增加196.7%，同比减少15.6%。

** （万平方米）**

**图4-1 28城市月度商品住宅供应情况**

**数据来源：CRIC.**

具体城市来看，中部和西部地区城市供应量更大，其中长沙以479万平方米供应量居首位，武汉、青岛紧随其后，供应面积分别为466万平方米、464万平方米，重庆、杭州也超过400万平方米。各城市较一季度供应面积均有不同程度回升，与去年同期相比，7城市同比下降，南京下降28.4%，跌幅居首；21城市同比上涨，大连以72.8%涨幅居首。

**表4-1 2020年二季度城市商品住宅供应面积排行榜**

**单位：万平方米，%**

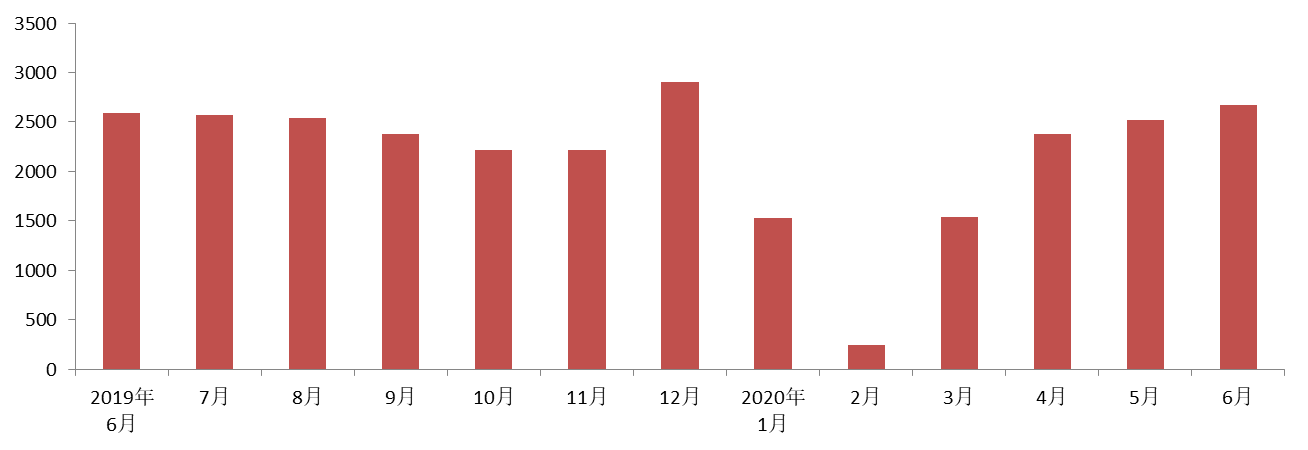
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排序 | 城市 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 排序 | 城市 | 供应面积 | 环比 | 同比 |
| 1 | 长沙 | 479 | 235.0 | 43.4 | **15** | 长春 | 280 | 250.0 | 5.7 |
| 2 | 武汉 | 466 | 482.5 | -17.4 | **16** | 上海 | 217 | 334.0 | 13.6 |
| 3 | 青岛 | 464 | 152.2 | 17.5 | **17** | 无锡 | 192 | 860.0 | 2.1 |
| 4 | 重庆 | 428 | 144.6 | -17.7 | **18** | 南京 | 189 | 45.4 | -28.4 |
| 5 | 杭州 | 423 | 182.0 | 56.1 | **19** | 常州 | 186 | 82.4 | 16.3 |
| 6 | 昆明 | 377 | 196.9 | 24.8 | **20** | 合肥 | 182 | 152.8 | 54.2 |
| 7 | 徐州 | 336 | — | 57.7 | **21** | 广州 | 177 | 24.6 | -11.1 |
| 8 | 佛山 | 325 | 128.9 | 6.6 | **22** | 济南 | 168 | 425.0 | 13.5 |
| 9 | 西安 | 315 | 231.6 | 35.2 | **23** | 北京 | 141 | 252.5 | -22.5 |
| 10 | 南宁 | 311 | 185.3 | 26.9 | **24** | 大连 | 140 | 211.1 | 72.8 |
| 11 | 成都 | 299 | 24.6 | 12.4 | **25** | 深圳 | 114 | 216.7 | 44.3 |
| 12 | 苏州 | 296 | 419.3 | 55.8 | **26** | 福州 | 111 | 65.7 | 1.8 |
| 13 | 郑州 | 292 | 160.7 | 58.7 | **27** | 东莞 | 110 | 111.5 | -6.8 |
| 14 | 宁波 | 284 | 760.6 | 28.5 | **28** | 厦门 | 76 | 261.9 | -7.3 |

**数据来源：CRIC.**

**二、商品房住宅成交量环比大涨 基本恢复至去年同期水平**

2020年二季度，重点城市商品住宅成交量大幅上涨，监测的28个重点城市成交面积7573万平方米，较一季度增加128.4%，同比减少0.2%，基本恢复至去年同期水平。其中一线城市成交总量764万平方米，较一季度增加122.1%，同比减少5.8%，北京受二季度疫情二次爆发影响，成交面积同比减少34%，拉低整体成交水平；二三线城市成交总量6810万平方米，较一季度增加129.1%，同比增加0.5%。

**（万平方米）**

****

**图4-2 28城市月度商品住宅成交情况**

**数据来源：CRIC.**

具体城市来看，重庆成交面积明显领先于其他城市，二季度成交总量为650万平方米，杭州、徐州、青岛、佛山超过400万平方米。与一季度相比，各城市均有不同程度涨幅，与去年同期相比，各城市表现差异较大。10城市同比下降，宁波下降65.2%，跌幅居首，武汉、北京、西安跌幅超过三成；18城市同比上涨，徐州以104.7%涨幅居首，其次杭州、厦门涨幅超过四成。

**表4-2 2020年二季度城市商品住宅成交面积排行榜**

**单位：万平方米，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排序 | 城市 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 排序 | 城市 | 成交面积 | 环比 | 同比 |
| 1 | 重庆 | 650 | 191.5 | 11.5 | **15** | 西安 | 246 | 80.9 | -37.1 |
| 2 | 杭州 | 477 | 130.4 | 44.5 | **16** | 济南 | 235 | 179.8 | 13.5 |
| 3 | 徐州 | 440 | — | 104.7 | **17** | 合肥 | 234 | 87.2 | 11.4 |
| 4 | 青岛 | 412 | 135.4 | 13.2 | **18** | 苏州 | 228 | 58.3 | -24.0 |
| 5 | 佛山 | 409 | 142.0 | 7.6 | **19** | 常州 | 227 | 124.8 | 20.7 |
| 6 | 武汉 | 385 | 185.2 | -32.5 | **20** | 长春 | 208 | 89.1 | -16.8 |
| 7 | 成都 | 367 | 6.1 | 18.4 | **21** | 东莞 | 192 | 178.3 | 28.9 |
| 8 | 长沙 | 328 | 234.7 | 3.5 | **22** | 无锡 | 160 | 72.0 | 16.8 |
| 9 | 郑州 | 308 | 196.2 | 35.1 | **23** | 宁波 | 144 | 58.2 | -65.2 |
| 10 | 南宁 | 307 | 129.1 | 8.9 | **24** | 北京 | 140 | 105.9 | -34.0 |
| 11 | 昆明 | 306 | 105.4 | 12.9 | **25** | 大连 | 137 | 124.6 | -4.9 |
| 12 | 广州 | 265 | 132.5 | 2.3 | **26** | 深圳 | 114 | 54.1 | -6.6 |
| 13 | 南京 | 262 | 91.2 | -11.5 | **27** | 福州 | 93 | 75.5 | -4.1 |
| 14 | 上海 | 246 | 176.4 | 13.4 | **28** | 厦门 | 55 | 111.5 | 44.7 |

**数据来源：CRIC.**

**三、商品房住宅库存有所增加**

二季度末，监测的28个重点城市商品住宅库存共计25597万平方米，较一季度末增加2561万平方米。从城市层面来看，库存面积最大的城市为青岛，超过2000万平方米，佛山、成都、大连、北京、长春、武汉库存面积在1500万平方米左右。与去年同期相比，23座城市库存增加，南宁以85%涨幅居首，其次武汉、郑州分别上涨65%、53%，重庆、青岛、北京涨幅超过四成；上海、佛山、合肥、宁波、东莞库存较去年同期有不同程度下滑。

消化周期上，18个城市消化周期低于12个月，济南、杭州、常州、宁波、重庆不足6个月；10个城市消化周期超过12个月，北京、大连高于30个月。

**（万平方米）**

****

**图4-3 28城市月度库存变化情况**

**数据来源：CRIC.**

**表4-3 城市商品住宅库存及消化周期**

**单位：万平方米，月**

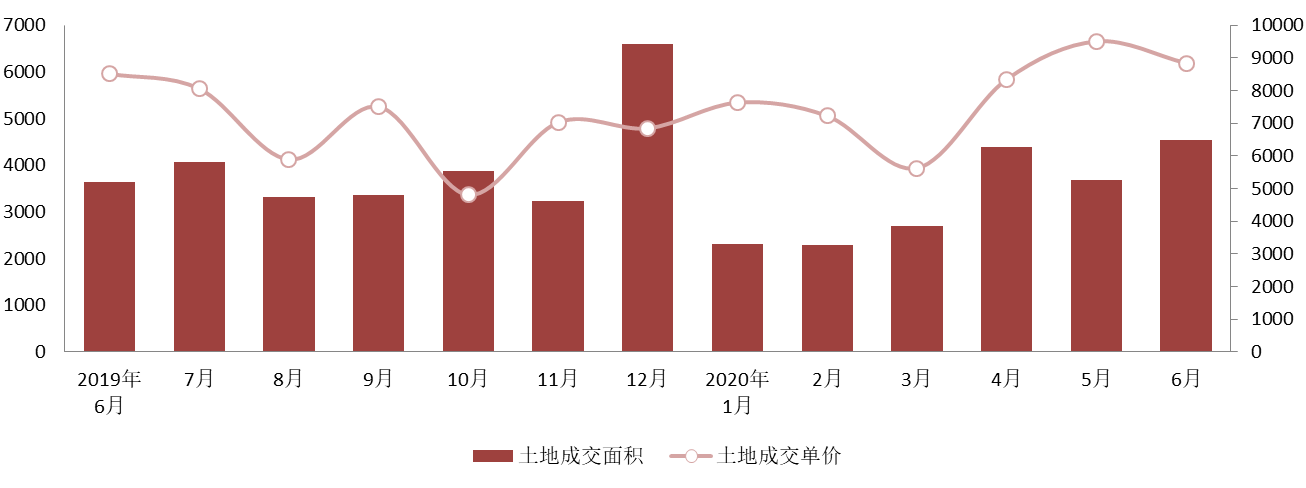
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市 | 库存 | 同比 | 消化周期 | 同比 |
| 青岛 | 2114 | 42% | 15.6 | 28% |
| 佛山 | 1578 | -9% | 11.8 | -8% |
| 成都 | 1539 | 14% | 12.5 | -4% |
| 大连 | 1497 | 3% | 31.7 | 15% |
| 北京 | 1479 | 40% | 32.1 | 129% |
| 长春 | 1423 | 20% | 20.3 | 38% |
| 武汉 | 1413 | 65% | 12.0 | 160% |
| 广州 | 1144 | 6% | 13.3 | 18% |
| 长沙 | 1106 | 32% | 10.8 | 41% |
| 重庆 | 1056 | 43% | 5.7 | 96% |
| 徐州 | 1006 | 7% | 8.8 | 0% |
| 昆明 | 896 | 22% | 9.6 | 36% |
| 苏州 | 881 | 18% | 11.3 | 63% |
| 郑州 | 856 | 53% | 7.2 | 26% |
| 南宁 | 850 | 85% | 8.7 | 80% |
| 西安 | 793 | 21% | 9.6 | 60% |
| 上海 | 738 | -6% | 9.3 | -16% |
| 杭州 | 692 | 33% | 4.3 | 1% |
| 无锡 | 601 | 12% | 11.3 | 36% |
| 合肥 | 569 | -11% | 7.5 | -16% |
| 南京 | 517 | 23% | 6.7 | -5% |
| 福州 | 493 | 19% | 15.6 | 18% |
| 深圳 | 491 | 9% | 12.8 | 20% |
| 东莞 | 429 | -25% | 7.1 | -32% |
| 常州 | 412 | 12% | 5.0 | 6% |
| 宁波 | 372 | -24% | 5.6 | 0% |
| 厦门 | 368 | 12% | 20.1 | 5% |
| 济南 | 284 | 16% | 3.7 | 11% |

**数据来源：CRIC.**

**四、土地市场量价齐涨**

2020年二季度，监测的28个重点城市土地成交面积12627万平方米，较一季度增加73.1%，同比增加12.0%；成交总价11191亿元，较一季度增加126.9%，同比增加30.4%；土地均价8863元/平方米，较一季度上涨31.1%，同比上涨16.4%。

**（万平方米） （元/平方米）**

****

**图4-4 28城市月度土地成交情况**

**数据来源：CRIC.**

具体城市来看，二季度重庆土地成交面积明显领先于其他城市，高达1462万平方米,其次青岛、长春超过900万平方米，9城市超过500万平方米。与去年同期相比，10城市成交面积减少，合肥、济南跌幅在五成左右；18城市成交面积增加，长春以212.8%涨幅居首，厦门、福州、佛山、长沙、上海、苏州也成倍增长。

杭州成交总价明显高于其他城市，其次广州、上海超过700亿元，9城市超过500亿元。与去年同期相比，9城市成交总价减少，昆明、济南、大连、合肥跌幅明显，在五到六成之间；19城市成交面积增加，福州以213.7%涨幅居首，东莞、佛山、长春、上海、徐州、无锡也涨幅翻倍。

**表4-4 2020年二季度城市土地成交面积和金额排行榜**

**单位：万平方米，亿元，%**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排序 | 城市 | 成交面积 | 同比 | 排序 | 城市 | 成交总价 | 同比 |
| 1 | 重庆 | 1462 | 2.2% | **1** | 杭州 | 1264 | 33.1% |
| 2 | 青岛 | 973 | 53.6% | **2** | 广州 | 771 | 97.1% |
| 3 | 长春 | 931 | 212.8% | **3** | 上海 | 700 | 130.0% |
| 4 | 长沙 | 862 | 122.3% | **4** | 南京 | 662 | 55.9% |
| 5 | 徐州 | 725 | 11.3% | **5** | 重庆 | 610 | 16.1% |
| 6 | 宁波 | 595 | -16.2% | **6** | 宁波 | 566 | -7.1% |
| 7 | 西安 | 593 | 16.6% | **7** | 武汉 | 530 | -26.5% |
| 8 | 上海 | 587 | 108.3% | **8** | 佛山 | 521 | 159.6% |
| 9 | 成都 | 507 | -8.2% | **9** | 福州 | 509 | 213.7% |
| 10 | 杭州 | 494 | 19.6% | **10** | 北京 | 471 | 41.8% |
| 11 | 南京 | 487 | 27.3% | **11** | 成都 | 436 | 52.1% |
| 12 | 常州 | 412 | -18.3% | **12** | 苏州 | 428 | 79.5% |
| 13 | 武汉 | 385 | -41.1% | **13** | 东莞 | 371 | 184.3% |
| 14 | 郑州 | 354 | -25.2% | **14** | 无锡 | 359 | 109.8% |
| 15 | 昆明 | 348 | -39.8% | **15** | 常州 | 323 | -19.6% |
| 16 | 佛山 | 346 | 131.3% | **16** | 西安 | 311 | 98.2% |
| 17 | 苏州 | 345 | 107.3% | **17** | 青岛 | 307 | 13.0% |
| 18 | 广州 | 327 | -8.1% | **18** | 深圳 | 307 | 11.0% |
| 19 | 济南 | 307 | -49.5% | **19** | 厦门 | 270 | 80.6% |
| 20 | 东莞 | 257 | 63.7% | **20** | 长沙 | 261 | 51.3% |
| 21 | 福州 | 249 | 162.8% | **21** | 长春 | 229 | 150.8% |
| 22 | 南宁 | 246 | 16.3% | **22** | 郑州 | 228 | -10.1% |
| 23 | 合肥 | 229 | -51.3% | **23** | 合肥 | 208 | -54.5% |
| 24 | 无锡 | 184 | 57.1% | **24** | 徐州 | 151 | 116.2% |
| 25 | 大连 | 184 | -43.7% | **25** | 济南 | 128 | -58.4% |
| 26 | 北京 | 94 | 3.0% | **26** | 昆明 | 111 | -59.0% |
| 27 | 厦门 | 92 | 206.6% | **27** | 南宁 | 103 | -13.9% |
| 28 | 深圳 | 53 | 65.5% | **28** | 大连 | 56 | -58.4% |

**数据来源：CRIC.**

**企业篇**

本篇选择的典型企业为万科集团、恒大地产、绿地集团、保利发展、碧桂园、中海地产、雅居乐地产、龙湖地产、绿城中国、富力地产、金地集团、华润置地、远洋地产、世茂房地产、招商蛇口，共15家。

**一、房企拿地积极性显著回升**

**1、总量：房企二季度拿地规模大幅回升，布局继续回归热点一、二线城市**

2020年二季度，15家典型企业通过“招拍挂”新增土地储备建筑面积约为6443万平方米，较去年同期回落8.2%，较一季度大幅回升136.5%。随着国内疫情防控取得实质性进展，各城市优质土地供应节奏的逐渐恢复进一步带动了土地市场回归常态，叠加整体融资环境相对宽松，房企通过贷款、信托、发行债券等渠道减轻资金压力，二季度内典型房企整体拿地步伐明显加快，土地扩张意愿增强，对于热点城市以及优质地块投资力度有所加大。

但由于短期偿债压力不容小觑、企业销售恢复仍需时日以及行业环境并没有实质性放松等因素，对于房企而言，防范风险、更好地适应市场调整是第一要务。在市场发生变局情况下，房企纷纷借力“战投”，试图扭转局面，打开发展新局面的重要途径。二季度内，万科、招商蛇口、绿城、协信、泰禾和新华联等房企纷纷引入战投寻找突破口，以缓解资金压力、改善融资环境。但经营存在问题的房企，在战投引入中并不占优势，规模优势房企将成为更多战投的选择，这也将推动市场资源加速向优势房企靠拢，头部效应也会愈加突出。

展望下半年，由于当前经济环境依然面临挑战，规模房企拿地谨慎的态度将不会改变，收缩战线、放缓节奏、地域聚焦将继续成为房企战略布局的主要方向，同时多数企业已经在上半年补仓，加之疫情对项目施工进度的影响**，**下半年的拿地计划或将缩减。此外，在房住不炒及经济发展稳定的前提下，为稳地价、稳房价，下半年优质地块供应会越来越少，土地市场热度也将迎来下滑。

**(万平方米)**

|  |
| --- |
|  |

**图5- 1 2018Q2-2020Q2各季度典型企业新增土地储备建筑面积**

**数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC)**

从典型房企新增土储量的情况来看，主要呈现两方面特点：一方面二季度房企拿地分化明显，既有如恒大、碧桂园等房企的频频补仓，也有富力、远洋的谨慎拿地。另一方面，各房企二季度拿地量较去年同期有涨有跌，从同比看，金地、世茂和恒大拿地积极性较去年同期明显高涨，但除这些规模房企补仓态度相对去年同期稍显积极外，华润、万科等部分房企仍维持谨慎的拿地态度、保持灵活的拿地节奏。

从拿地布局来看，收缩、聚焦、区域深耕仍然是房企布局的主要战略方向。在疫情的影响下，典型房企投资继续以稳健为主，重点拓展核心一、二线城市以及一些行情反弹的省会城市的优质土储，并注重发挥城市群的带动作用，围绕快速成长的高铁站和省会城市周边的卫星城来增加土地购置，其中，在具有高关注度的苏州、杭州两市，房企对一级土地市场的高度热情，与当地新房销售的火爆程度形成相互影响，在一定程度上拉高市场预期。从区域分布来看，中西部、长三角和环渤海是当前市场环境下房企进驻的主力。

值得注意的是，目前回归、聚焦高能级城市成了大部分房企投资的共识，也导致了原本土地资源就相对稀缺的一二线城市进一步陷入僧多粥少的困局。尤其是二季度以来，一二线城市为推出不少位于核心地段的优质地块，吸引了大量开发商参拍，竞拍轮数超过50轮、百轮的地块层出不穷。在这样的市场局面下，房企在一二线及其他热点城市拿地的难度、门槛均持续上升，也是导致部分战略聚焦一二线的企业“拿不到地”的原因。

**表5- 1 2020年二季度典型企业新增土地储备建筑面积排行**

**单位：万平方米**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 排名 | 企业 | 2020Q2拿地建面 | 同比 |
| 1 | 中国恒大 | 1604.4 | 165% |
| 2 | 碧桂园 | 1037.1 | -52% |
| 3 | 绿地控股 | 636.2 | -51% |
| 4 | 保利发展 | 622.6 | 100% |
| 5 | 龙湖集团 | 469.6 | 40% |
| 6 | 中海地产 | 406.1 | 37% |
| 7 | 金地集团 | 389.4 | 524% |
| 8 | 万科地产 | 321.9 | -61% |
| 9 | 招商蛇口 | 261.3 | -1% |
| 10 | 世茂集团 | 163.0 | 234% |
| 11 | 华润置地 | 134.5 | -68% |
| 12 | 绿城中国 | 128.2 | -29% |
| 13 | 雅居乐 | 112.9 | -16% |
| 14 | 富力地产 | 106.4 | 60% |
| 15 | 远洋集团 | 49.5 | - |

**数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC)**

**2、价格：拿地投入呈上涨趋势**

二季度，15家典型企业新增土地购置金额为3862.8亿元，同比上涨12.8%，较一季度大幅上涨124.9%。龙头房企重金补仓，一方面是销售恢复好于预期，房企通过销售回款补充资金。比如拿地排名第一的恒大，疫情防控期间通过全国“七五折促销”、线上选房等营销手段实现业绩逆势上涨。另一方面是金融环境边际宽松，房企减轻企业债务负担后，房企土地扩张意愿增强。

二季度，15家典型企业拿地平均楼板价为7403元/平方米，价格较去年同期回落13.3%，较上季度上涨9.7%。成交楼面均价的环比上涨，一方面受各线城市成交结构性因素的影响，季度内一、二线城市成交土地建面占比有所提升；另一方面由于部分热点城市优质地块推出量明显增加，带动部分企业拿地积极性提高，多宗高溢价地块成交，亦一定程度上带动整体楼面价的上涨。

**(亿元) (元/平方米)**

|  |
| --- |
|  |

**图5- 2 2018Q2-2020Q2各季度典型企业土地购置金额及均价**

**数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC)**

从房企的土地储备购置金额来看，15家典型房企二季度的拿地投入意愿分化显著，分别较去年同期有涨亦有跌。其中，恒大土地投入金额位居典型房企之首，同比增长456%，金地成所有房企中上涨最快的企业；保利、中海、龙湖等拿地投资金额依然维持高位，发力扩张态势显著；而其余多数在去年同期拿地相对积极的企业，在此季度投资力度明显减弱，投入金额缩水不少，万科、碧桂园这两家龙头房企不约而同的选择了收缩态势，投资态度趋于保守。

从各家房企的拿地楼面均价来看，二季度，中海、金地和绿城的拿地楼板价均超过10000元/平方米的水平；而恒大、碧桂园、绿地和富力等房企的拿地平均楼板价不足4000元/平方米。

**表5- 2 2020年二季度典型企业新增土地储备购置金额排行**

**单位：亿元、元/平方米**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排名 | 企业 | 购置金额 | 同比 | 楼板价 | 同比 |
| 1 | 中国恒大 | 652.2 | 456% | 4065 | 93% |
| 2 | 中海地产 | 432.5 | 3% | 10649 | -40% |
| 3 | 保利发展 | 419.8 | 167% | 6744 | 6% |
| 4 | 金地集团 | 415.6 | 668% | 10671 | -12% |
| 5 | 龙湖集团 | 354.6 | -5% | 7550 | -37% |
| 6 | 碧桂园 | 334.0 | -51% | 3220 | -8% |
| 7 | 万科地产 | 254.7 | -56% | 7910 | -3% |
| 8 | 招商蛇口 | 230.6 | -4% | 8827 | 2% |
| 9 | 绿城中国 | 191.2 | 245% | 14914 | 300% |
| 10 | 世茂集团 | 178.1 | 117% | 10921 | -35% |
| 11 | 绿地控股 | 164.2 | -40% | 2580 | 10% |
| 12 | 华润置地 | 109.6 | -56% | 8152 | 12% |
| 13 | 雅居乐 | 63.2 | -10% | 5602 | -37% |
| 14 | 远洋集团 | 31.3 | - | 6315 | - |
| 15 | 富力地产 | 31.2 | -58% | 2936 | -70% |

**数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC)**

**二、行业增速提升，百强房企各梯队持续分化**

**1、业绩：6月房企去化加速，二季度业绩高于去年同期**

2020年6月，市场热度持续、房企去化加速，TOP100房企单月实现全口径销售金额14517.2亿元，环比增长33%。单月业绩同比逐月回升，自4月转正后进一步提升至13.8%。

从累计业绩表现来看，虽然疫情对2020年上半年房企的销售、交付、结算等各方面的经营节奏都造成了较大的影响。但自3月以来市场热度回升，规模房企抓住市场窗口期，供货节奏及营销去化力度加码。二季度，百强房企整体的销售恢复情况好于预期，TOP100房企二季度全口径业绩规模高于去年同期。

目前，市场仍处于恢复期、疫情的不确定性尚存。在行业整体去化承压之下，对于房企而言，下半年把握市场窗口期、“促销售、抓回款”仍是重要目标。

**表5- 3 2020年上半年百强房企业绩表现及同比**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **全口径** | **同比** | **全口径** | **同比** |
| 2020年6月 | **13.8%** | 2020年第一季度 | **-20.9%** |
| 2020年1-6月 | **-2.7%** | 2020年第二季度 | **9.6%** |

**数据来源：CRIC**

**(亿元)**

**图5- 3 2020年上半年百强房企单月全口径销售金额及同比变动**

**数据来源：CRIC**

**2、格局：百强房企规模分化持续，行业竞争加剧**

在行业增速放缓、叠加疫情影响之下，规模房企竞争加剧，各梯队房企继续保持了分化的格局。

一方面，2020年上半年，TOP10房企销售操盘金额入榜门槛增加7.1%至912.1亿元。而除TOP10房企外，截至6月末百强房企各梯队销售金额入榜门槛仍同比降低。

其中，TOP30和TOP50房企的销售操盘金额入榜门槛分别微降0.1%和1.2%至404.8元和252.9亿元，降幅进一步明显收窄。而TOP100房企和TOP200房企操盘金额入榜门槛的降幅则相比其他梯队较大。

**(亿元)**

**图5- 4 上半年百强房企销售操盘金额入榜门槛及同比变动**

**数据来源：CRIC**

另一方面，从上半年的销售集中度来看，TOP50房企集中度与去年同期相比基本持平，而TOP51-100房企和TOP100之后房企的集中度分别同比下降0.7和1个百分点，权益金额集中度出现一定回落。

在目前的市场背景下，规模房企的竞争优势日益凸显。随着资源加速向优势企业集聚，将推动行业集中度继续走高。而对于50强之后的房企而言，竞争优势已不再明显。行业竞争加剧之下，该梯队房企的增长空间或将进一步受限。预计全年房企梯队分化将继续加大，TOP50正成为房企规模发展的重要分水岭。

**表5-4 2020年上半年TOP200各梯队房企销售权益金额集中度**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **梯队 集中度** | **2019年 上半年** | **2020年 上半年** | **集中度 变动** | **集中度 分梯队** | **2019年 上半年** | **2020年 上半年** | **集中度 变动** |
| **TOP3** | 10.6% | **11.8%** | 1.2 pts | **TOP3** | 10.6% | 11.8% | **1.2 pts** |
| **TOP10** | 22.9% | **23.6%** | 0.7 pts | **TOP4-10** | 12.3% | 11.8% | **-0.5 pts** |
| **TOP20** | 31.4% | **32.4%** | 1 pts | **TOP11-20** | 8.5% | 8.8% | **0.3 pts** |
| **TOP30** | 37.2% | **38.1%** | 0.8 pts | **TOP21-30** | 5.9% | 5.7% | **-0.2 pts** |
| **TOP50** | 45.3% | **46.0%** | 0.7 pts | **TOP31-50** | 8.0% | 7.9% | **-0.1 pts** |
| **TOP100** | 54.8% | **54.9%** | 0 pts | **TOP51-100** | 9.5% | 8.9% | **-0.7 pts** |
| **TOP200** | 61.8% | **60.8%** | -1 pts | **TOP101-200** | 7.0% | 6.0% | **-1 pts** |

**备注：权益金额集中度=入榜房企权益销售金额/统计局公布的全国商品房销售金额，**

**其中，2020年上半年全国商品房销售金额是根据前5月累计同比增幅推算6月同比增幅所得。**

**数据来源：CRIC**

**3、企业表现：部分房企上半年业绩表现突出**

从企业表现来看，规模房企整体业绩增长趋势与行业一致，多数房企累计业绩同比降低。截至6月末，近半数企业的累计销售金额低于去年同期，5家房企累计业绩降幅超20%。

但同时，也有部分房企如恒大、世茂、金茂、绿城、禹洲、花样年等，上半年业绩表现较为突出，累计业绩同比实现逆势增长。如中国金茂1-6月累计实现全口径销售金额1028.7亿元，在业绩同比提升的同时，近31%的增幅在规模房企中也保持前列。上半年，金茂在北京、上海、青岛、济南、南京、杭州等城市的项目业绩贡献较高。其中，上海海玥虹桥金茂悦5月16日开盘当天热销近5亿元；张家港智慧科学城6月5日开盘热销近8亿元；南京河西金茂府6月加推去化率达100%，热销7.65亿元。

**4、目标：近半数房企业绩完成低于40%，下半年销售压力较大**

从2020年规模房企提出的业绩目标及货值去化率来看，虽然百强房企一季度业绩规模同比显著降低，但多数企业对全年市场的整体预期仍保持谨慎乐观的态度。据统计，典型上市房企销售目标增长率基本在10%左右、少数房企达20%，增幅在合理范围内；货值目标去化率在60%左右，与2019年基本持平。

但从这部分典型房企截至目前的业绩目标完成情况来看，2020年上半年，除了恒大、滨江、金茂、龙光、越秀、雅居乐等房企业绩完成情况尚佳之外，36家房企中近半数房企目标完成率不及40%，3家房企目标完成率低于35%。对于这部分房企而言，下半年仍面临较大的销售压力。

**表5-5 2020年部分标杆上市房企业绩目标及上半年目标完成情况**

**单位：亿元**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **企业简称** | **2020业绩目标** | **目标增长率** | **2020年1-6月** | **目标完成率** |
| 滨江集团 | 1000 | -10.8% | 547.0 | 55% |
| 中国恒大 | 6500 | 8.1% | 3487.9 | 54% |
| 中国金茂 | 2000 | 24.4% | 1028.7 | 51% |
| 越秀地产 | 802 | 11.2% | 373.5 | 47% |
| 中海地产（港币） | 4000 | 6.0% | 1856.0 | 46% |
| 雅居乐 | 1200 | 1.7% | 551.0 | 46% |
| 阳光城 | 2000 | -5.2% | 900.0 | 45% |
| 招商蛇口 | 2500 | 13.4% | 1106.8 | 44% |
| 碧桂园（权益） | 6000 | 8.7% | 2633.5 | 44% |
| 正荣集团 | 1400 | 7.1% | 604.5 | 43% |
| 禹洲地产 | 1000 | 33.1% | 428.5 | 43% |
| 龙湖集团 | 2600 | 7.2% | 1111.0 | 43% |
| 华润置地 | 2620 | 8.0% | 1108.0 | 42% |
| 弘阳地产 | 750 | 15.2% | 315.7 | 42% |
| 宝龙地产 | 750 | 24.3% | 315.3 | 42% |
| 龙光地产（权益） | 1100 | 20.2% | 457.5 | 42% |
| 中骏集团 | 1000 | 24.2% | 410.0 | 41% |
| 中梁地产 | 1680 | 10.2% | 677.0 | 40% |
| 时代中国 | 823 | 5.0% | 325.7 | 40% |
| 保利置业 | 520 | 20.4% | 205.0 | 39% |
| 融信中国 | 1540 | 9.0% | 603.6 | 39% |
| 荣盛发展 | 1210 | 4.9% | 472.5 | 39% |
| 花样年 | 450 | 24.3% | 175.1 | 39% |
| 新城控股 | 2500 | -7.7% | 970.0 | 39% |
| 首创置业 | 800 | -1.0% | 308.5 | 39% |
| 中国奥园 | 1320 | 11.8% | 508.7 | 39% |
| 金科集团 | 2200 | 18.3% | 830.0 | 38% |
| 世茂房地产 | 3000 | 15.4% | 1104.7 | 37% |
| 绿城中国 | 2500 | 23.9% | 912.1 | 36% |
| 佳兆业（权益） | 1000 | 13.5% | 360.3 | 36% |
| 中南建设 | 2300 | 17.3% | 819.6 | 36% |
| 合景泰富 | 1033 | 20.0% | 367.6 | 36% |
| 旭辉集团 | 2300 | 14.7% | 807.2 | 35% |
| 富力地产（权益） | 1520 | 10.0% | 510.5 | 34% |
| 融创中国 | 6000 | 7.9% | 1947.0 | 32% |
| 远洋集团 | 1300 | 0.0% | 418.6 | 32% |

**注：其中，中海地产币种为港元；碧桂园、富力、龙光、佳兆业为权益口径，与公告一致；**

**碧桂园业绩内部目标根据全年可售货值及目标去化率推算**

**目标增长率是2020年业绩目标较2019年实际完成销售金额的增幅；**

**数据来源：企业公告、CRIC**

**数据篇**

**一、2020年上半年主要经济指标统计数据**

**表6- 1 2020年上半年主要经济指标统计数据**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **指标** | **绝对量** | **同比增长（%）** |
| **国内生产总值（亿元）** | 456614 | -1.6 |
| **第一产业（亿元）** | 26053 | 0.9 |
| **第二产业（亿元）** | 172759 | -1.9 |
| **第三产业（亿元）** | 257802 | -1.6 |
| **猪牛羊禽肉（万吨）** | 3489 | -10.8 |
| **其中：猪肉（万吨）** | 1998 | -19.1 |
| **规模以上工业增加值** | —— | -1.3 |
| **发电量（亿千瓦时）** | 33645 | -1.4 |
| **生铁（万吨）** | 43268 | 2.2 |
| **粗钢（万吨）** | 49901 | 1.4 |
| **钢材（万吨）** | 60584 | 2.7 |
| **水泥（万吨）** | 99823 | -4.8 |
| **汽车（万辆）** | 996.9 | -16.5 |
| **其中：轿车（万辆）** | 368.9 | -23.7 |
| **固定资产投资（不含农户）（亿元）** | 281603 | -3.1 |
| **房地产开发投资（亿元）** | 62780 | 1.9 |
| **社会消费品零售总额（亿元）** | 172256 | -11.4 |
| **进出口总额（亿元）** | 142379 | -3.2 |
| **广义货币（M2）余额（万亿元）** | 2134900 | 11.1 |
| **城镇居民人均可支配收入（元/人）** | 21655 | -2 |
| **公共财政收入（亿元）** | 96176 | -10.8 |
| **国有土地使用权出让收入（亿元）** | 28129 | 5.2 |

**数据来源：国家统计局。**

**二、房地产市场主要指标汇总**

**表6- 2 全国房地产主要指标运行情况（单月）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 指标 | 19-12 | 20.01-02 | 20-03 | 20-04 | 20-05 | 20-06 |
| 投资 | 固定资产投资额（亿元） | 17760 | 33323 | 50822 | 52679 | 62370 | 82409 |
| 同比增幅（%） | -32.65 | -25.70 | -10.87 | -2.22 | 0.91 | 1.06 |
| 房地产开发投资额（亿元） | 10929 | 10115 | 11847 | 11140 | 12817 | 16861 |
| 同比增幅（%） | 7.35 | -16.33 | 1.15 | 6.97 | 8.09 | 8.54 |
| #商品住宅开发投资额（亿元） | 7838 | 7318 | 8697 | 8223 | 9527 | 12585 |
| 同比增幅（%） | 9.40 | -15.99 | 1.77 | 7.22 | 7.59 | 10.53 |
| 建设 | 房屋新开工面积（亿平方米） | 2.20 | 1.04 | 1.78 | **1.96** | **2.18** | **2.8** |
| 同比增幅（%） | 7.84 | -44.84 | -10.55 | -1.01 | 2.83 | 8.95 |
| 房屋竣工面积(亿平方米) | 3.20 | 0.96 | 0.59 | 0.37 | 0.44 | 0.53 |
| 同比增幅（%） | 19.85 | -22.92 | -1.32 | -9.76 | 7.32 | -7.02 |
| #住宅竣工面积(亿平方米) | 2.27 | 0.68 | 0.42 | 0.28 | 0.31 | 0.39 |
| 同比增幅（%） | 20.74 | -24.03 | 2.44 | -6.67 | 10.71 | -4.88 |
| 销售 | 全国商品房销售面积（万平方米） | 22653 | 8475 | 13503 | 11995 | 14730 | 20701 |
| 同比增幅（%） | -1.72 | -39.90 | -14.14 | -2.14 | 9.66 | 2.14 |
| #住宅销售面积（万平方米） | 19339 | 7489 | 11746 | 10681 | 13025 | 18178 |
| 同比增幅（%） | 0.65 | -39.21 | -13.86 | -1.48 | 9.34 | 4.04 |
| 全国商品房销售额（亿元） | 20719 | 8203 | 12161 | 11498 | 14406 | 20625 |
| 同比增幅（%） | 1.24 | -35.93 | -14.57 | -4.99 | 14.05 | 8.98 |
| #住宅销售额（亿元） | 17734 | 7198 | 10737 | 10357 | 12959 | 18384 |
| 同比增幅（%） | 7.83 | -34.73 | -12.07 | -2.58 | 16.22 | 12.62 |
| 指数 | 国房景气指数 | 101.13 | 97.39 | 98.18 | 98.87 | 99.35 | 99.85 |

**数据来源：国家统计局。**

**表6- 3 全国房地产主要指标运行情况（单季）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **指标** | **2019Q3** | **2019Q4** | **2020Q1** | **2020Q2** |
| **投资** | 固定资产投资额（亿元） | 162104 | 90274.0 | 84145 | 197458 |
| 同比增幅（%） | -12.9 | -40.7 | -17.4 | 0.12 |
| 房地产开发投资额（亿元） | 38626 | 38514 | 21963 | 40817.21 |
| 同比增幅（%） | 16.57 | 21.88 | -7.73 | 7.96 |
| #商品住宅开发投资额（亿元） | 28541 | 28407 | 16015 | 30335 |
| 同比增幅（%） | 19.84 | 26.89 | -7.19 | 8.69 |
| #办公楼开发投资额（亿元） | 1726 | 1755 | 1036 | 1691 |
| 同比增幅（%） | 9.61 | 10.58 | -10.85 | 2.33 |
| #商业营业用房开发投资额（亿元） | 3808 | 3806 | 2106 | 3744 |
| 同比增幅（%） | 0.32 | 7.92 | -14.80 | 0.89 |
| **到位资金** | 国内贷款（亿元） | 6422 | 6560 | 6716 | 7076 |
| 同比增幅（%） | 11.71 | 9.99 | -5.86 | 14.21 |
| 利用外资（亿元） | 27 | 51 | 19 | 27 |
| 同比增幅（%） | 82.20 | -21.31 | -41.97 | 170.60 |
| 自筹资金（亿元） | 15345 | 15760 | 10755 | 16188 |
| 同比增幅（%） | 1.92 | 3.44 | -8.81 | 8.38 |
| 定金及预收款（亿元） | 16731 | 17482 | 9542 | 16932 |
| 同比增幅（%） | 18.36 | 15.33 | -22.44 | 4.76 |
| 个人按揭贷款（亿元） | 7167 | 7381 | 5228 | 7674 |
| 同比增幅（%） | 19.49 | 19.35 | -7.39 | 7.16 |
| **土地** | 土地购置面积（万平方米） | 7419 | 10368 | 1969 | 5996 |
| 同比增幅（%） | -10.41 | 6.06 | -22.59 | 9.18 |
| 土地成交价款（亿元） | 4375 | 6523 | 977 | 3059 |
| 同比增幅（%） | -7.65 | 6.94 | -18.13 | 16.88 |
| **销售** | 全国商品房销售面积（万平方米） | 46697 | 52379 | 21978 | 47426 |
| 同比增幅（%） | 10.74 | 0.07 | -26.32 | 3.20 |
| #全国商品住宅销售面积（万平方米） | 40960 | 45495 | 19235 | 41884 |
| 同比增幅（%） | 11.83 | 2.35 | -25.89 | 4.12 |
| 全国商品房销售额（亿元） | 44021 | 48234 | 20365 | 46530 |
| 同比增幅（%） | 18.38 | 5.22 | -24.68 | 6.57 |
| #全国商品住宅销售额（亿元） | 38561 | 41943 | 17934 | 41699 |
| 同比增幅（%） | 21.41 | 10.29 | -22.83 | 9.43 |
| 全国商品房销售均价（元/平方米） | 9427 | 9209 | 9266 | 9811 |
| 同比增幅（%） | 6.91 | 5.14 | 2.22 | 3.27 |
| #全国商品住宅销售均价（元/平方米） | 9414 | 9219 | 9324 | 9956 |
| 同比增幅（%） | 8.57 | 7.77 | 4.13 | 5.10 |
| #全国办公楼销售均价（元/平方米） | 13285 | 14324 | 14173 | 13715 |
| 同比增幅（%） | -4.22 | -1.34 | -0.94 | -2.51 |
| #全国商业用房销售均价（元/平方米） | 11152 | 10776 | 10603 | 10582 |
| 同比增幅（%） | 2.34 | -6.88 | -7.27 | -5.14 |
| **施工** | 全国商品房累计施工面积（万平方米） | 834201 | 893821 | 717886 | 792721 |
| 同比增幅（%） | 8.73 | 8.70 | 2.64 | 2.65 |
| #全国商品住宅累计施工面积（万平方米） | 583683 | 627673 | 504616 | 558776 |
| 同比增幅（%） | 10.08 | 10.12 | 4.14 | 3.81 |
| #办公楼累计施工面积（万平方米） | 35355 | 37252 | 30482 | 32824 |
| 同比增幅（%） | 3.48 | 3.93 | -2.54 | -2.27 |
| #商业营业用房累计施工面积（万平方米） | 96144 | 100389 | 76573 | 82484 |
| 同比增幅（%） | -1.71 | -2.18 | -9.88 | -9.29 |
| **新开工** | 商品房新开工面积（万平方米） | 67164 | 61447 | 28203 | 69333 |
| 同比增幅（%） | 18.32 | 8.26 | -27.18 | 3.82 |
| #商品住宅新开工面积（万平方米） | 49492 | 45155 | 20799 | 50784 |
| 同比增幅（%） | 18.40 | 10.29 | -26.93 | 2.53 |
| #办公楼新开工面积（万平方米） | 2009 | 2073 | 807 | 2046 |
| 同比增幅（%） | 26.05 | 20.76 | -38.04 | 4.20 |
| #商业营业用房新开工面积（万平方米） | 5717 | 4995 | 2361 | 5630 |
| 同比增幅（%） | 10.06 | -11.66 | -29.75 | 2.08 |
| **竣工** | 商品房竣工面积（万平方米） | 14767 | 49193 | 15557 | 13473 |
| 同比增幅（%） | 5.47 | 15.97 | -15.79 | -3.43 |
| #商品住宅竣工面积（万平方米） | 10334 | 34927 | 10928 | 9752 |
| 同比增幅（%） | 1.27 | 17.01 | -16.22 | -1.35 |
| #办公楼竣工面积（万平方米） | 647 | 2184 | 613 | 416 |
| 同比增幅（%） | 45.75 | 12.27 | -5.78 | -24.19 |
| #商业营业用房竣工面积（万平方米） | 1671 | 5282 | 1802 | 1280 |
| 同比增幅（%） | 1.91 | 8.54 | -20.65 | -22.70 |

注：施工面积为季度累计值

数据来源：国家统计局。

**三、**[**2020年上半年中国房地产企业销售排行榜**](http://bj.house.sina.com.cn/2011-12-31/2125387754.shtml)

**表6- 4 2020年上半年房企销售金额和销售面积TOP200**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **排名** | **公司名称** | **权益金额**  **（亿元）** | **排名** | **公司名称** | **操盘面积**  **（万平方米）** |
| 1 | 中国恒大 | 3317.0 | 1 | 碧桂园 | 4065.6 |
| 2 | 碧桂园 | 2633.5 | 2 | 中国恒大 | 3807.4 |
| 3 | 万科地产 | 2067.0 | 3 | 万科地产 | 2001.2 |
| 4 | 中海地产 | 1583.4 | 4 | 融创中国 | 1343.7 |
| 5 | 保利发展 | 1565.0 | 5 | 保利发展 | 1201.0 |
| 6 | 融创中国 | 1322.0 | 6 | 绿地控股 | 1071.8 |
| 7 | 绿地控股 | 1215.0 | 7 | 中海地产 | 881.9 |
| 8 | 龙湖集团 | 782.0 | 8 | 新城控股 | 717.2 |
| 9 | 世茂集团 | 773.3 | 9 | 金科集团 | 658.7 |
| 10 | 新城控股 | 733.7 | 10 | 建业地产 | 595.1 |
| 11 | 招商蛇口 | 730.0 | 11 | 中南置地 | 591.2 |
| 12 | 华润置地 | 721.0 | 12 | 阳光城 | 566.4 |
| 13 | 中国金茂 | 709.8 | 13 | 华润置地 | 557.0 |
| 14 | 金地集团 | 629.9 | 14 | 龙湖集团 | 531.2 |
| 15 | 阳光城 | 604.7 | 15 | 世茂集团 | 503.6 |
| 16 | 金科集团 | 599.9 | 16 | 中国金茂 | 500.4 |
| 17 | 中南置地 | 521.7 | 17 | 中梁控股 | 439.5 |
| 18 | 富力地产 | 510.5 | 18 | 富力地产 | 439.0 |
| 19 | 中梁控股 | 473.9 | 19 | 旭辉集团 | 438.8 |
| 20 | 龙光集团 | 457.5 | 20 | 绿城中国 | 435.8 |
| 21 | 旭辉集团 | 444.0 | 21 | 金地集团 | 424.2 |
| 22 | 荣盛发展 | 409.6 | 22 | 美的置业 | 417.8 |
| 23 | 雅居乐 | 399.7 | 23 | 招商蛇口 | 410.2 |
| 24 | 奥园集团 | 395.8 | 24 | 荣盛发展 | 395.8 |
| 25 | 绿城中国 | 389.2 | 25 | 奥园集团 | 393.5 |
| 26 | 融信集团 | 361.2 | 26 | 龙光集团 | 362.1 |
| 27 | 佳兆业 | 360.3 | 27 | 祥生集团 | 333.6 |
| 28 | 祥生集团 | 359.1 | 28 | 蓝光发展 | 317.7 |
| 29 | 正荣集团 | 356.9 | 29 | 正荣集团 | 314.2 |
| 30 | 华夏幸福 | 350.0 | 30 | 佳兆业 | 311.5 |
| 31 | 越秀地产 | 347.5 | 31 | 雅居乐 | 298.9 |
| 32 | 美的置业 | 327.8 | 32 | 新力地产 | 241.2 |
| 33 | 时代中国 | 308.6 | 33 | 海伦堡 | 239.5 |
| 34 | 金辉集团 | 299.9 | 34 | 时代中国 | 226.8 |
| 35 | 蓝光发展 | 286.9 | 35 | 金辉集团 | 218.8 |
| 36 | 建发房产 | 274.2 | 36 | 建发房产 | 215.7 |
| 37 | 融侨集团 | 273.9 | 37 | 中国铁建 | 207.8 |
| 38 | 远洋集团 | 272.1 | 38 | 阳光大地 | 199.6 |
| 39 | 华发股份 | 265.6 | 39 | 禹洲集团 | 198.7 |
| 40 | 禹洲集团 | 264.8 | 40 | 中骏集团 | 190.5 |
| 41 | 卓越集团 | 262.0 | 41 | 隆基泰和 | 188.1 |
| 42 | 新力地产 | 261.0 | 42 | 华夏幸福 | 186.3 |
| 43 | 海伦堡 | 255.2 | 43 | 万达集团 | 183.7 |
| 44 | 中国铁建 | 249.0 | 44 | 红星地产 | 183.0 |
| 45 | 首开股份 | 248.2 | 45 | 敏捷集团 | 183.0 |
| 46 | 滨江集团 | 246.1 | 46 | 路劲集团 | 180.4 |
| 47 | 路劲集团 | 241.6 | 47 | 融信集团 | 169.2 |
| 48 | 中骏集团 | 238.0 | 48 | 宝龙地产 | 168.9 |
| 49 | 宝龙地产 | 236.5 | 49 | 远洋集团 | 167.4 |
| 50 | 合景泰富 | 226.5 | 50 | 华发股份 | 163.7 |
| 51 | 俊发地产 | 217.4 | 51 | 卓越集团 | 161.1 |
| 52 | 建业地产 | 216.7 | 52 | 融侨集团 | 153.6 |
| 53 | 万达集团 | 197.8 | 53 | 正商集团 | 149.6 |
| 54 | 敏捷集团 | 195.4 | 54 | 俊发地产 | 142.6 |
| 55 | 首创置业 | 194.2 | 55 | 合景泰富 | 140.9 |
| 56 | 泰禾集团 | 193.6 | 56 | 越秀地产 | 130.1 |
| 57 | 保利置业 | 181.8 | 57 | 彰泰集团 | 130.1 |
| 58 | 大悦城集团 | 161.9 | 58 | 花样年 | 128.6 |
| 59 | 石榴集团 | 160.4 | 59 | 滨江集团 | 122.9 |
| 60 | 隆基泰和 | 156.1 | 60 | 当代置业 | 117.2 |
| 61 | 新希望地产 | 155.6 | 61 | 力高集团 | 115.0 |
| 62 | 红星地产 | 151.0 | 62 | 恒泰集团 | 110.3 |
| 63 | 正商集团 | 150.6 | 63 | 中昂集团 | 108.5 |
| 64 | 金隅集团 | 147.8 | 64 | 三盛集团 | 108.2 |
| 65 | 联发集团 | 146.8 | 65 | 实地集团 | 104.0 |
| 66 | 金融街 | 138.8 | 66 | 领地集团 | 102.4 |
| 67 | 电建地产 | 138.4 | 67 | 弘阳地产 | 102.0 |
| 68 | 弘阳地产 | 135.4 | 68 | 石榴集团 | 96.4 |
| 69 | 三盛集团 | 135.0 | 69 | 保利置业 | 96.0 |
| 70 | 东原地产 | 133.2 | 70 | 康桥地产 | 94.2 |
| 71 | 花样年 | 131.3 | 71 | 泰禾集团 | 92.0 |
| 72 | 大华集团 | 128.6 | 72 | 奥山集团 | 86.0 |
| 73 | 实地集团 | 127.7 | 73 | 大悦城集团 | 85.6 |
| 74 | 中交地产 | 121.4 | 74 | 东原地产 | 84.9 |
| 75 | 阳光大地 | 118.9 | 75 | 联发集团 | 84.5 |
| 76 | 华侨城 | 118.5 | 76 | 新希望地产 | 83.5 |
| 77 | 仁恒置地 | 103.9 | 77 | 首开股份 | 83.2 |
| 78 | 华宇集团 | 100.7 | 78 | 华鸿嘉信 | 81.8 |
| 79 | 彰泰集团 | 100.0 | 79 | 首创置业 | 81.7 |
| 80 | 鑫苑中国 | 90.7 | 80 | 大华集团 | 80.9 |
| 81 | 深业集团 | 89.9 | 81 | 佳源国际 | 80.5 |
| 82 | 德信地产 | 85.1 | 82 | 澳海集团 | 79.9 |
| 83 | 海尔产城创 | 83.0 | 83 | 中交地产 | 75.8 |
| 84 | 合生创展 | 82.9 | 84 | 合生创展 | 73.5 |
| 85 | 大名城 | 81.4 | 85 | 协信远创 | 73.0 |
| 86 | 奥山集团 | 79.9 | 86 | 朗诗绿色地产 | 72.7 |
| 87 | 当代置业 | 78.8 | 87 | 大唐地产 | 72.5 |
| 88 | 领地集团 | 78.7 | 88 | 昌建地产 | 69.7 |
| 89 | 新鸿基 | 77.5 | 89 | 华南城 | 69.0 |
| 90 | 星河地产 | 76.7 | 90 | 德信地产 | 66.4 |
| 91 | 九龙仓 | 76.7 | 91 | 金隅集团 | 65.7 |
| 92 | 华鸿嘉信 | 76.5 | 92 | 邦泰集团 | 64.8 |
| 93 | 中天美好集团 | 75.0 | 93 | 华宇集团 | 64.7 |
| 94 | 大唐地产 | 74.9 | 94 | 云星集团 | 64.7 |
| 95 | 荣安地产 | 73.6 | 95 | 中庚集团 | 61.8 |
| 96 | 天誉置业 | 73.2 | 96 | 电建地产 | 61.6 |
| 97 | 复地集团 | 72.3 | 97 | 大名城 | 61.5 |
| 98 | 恒泰集团 | 69.5 | 98 | 锦艺置业 | 61.3 |
| 99 | 中昂集团 | 69.4 | 99 | 天誉置业 | 60.7 |
| 100 | 佳源国际 | 69.0 | 100 | 大发地产 | 60.4 |
| 101 | 永威置业 | 67.9 | 101 | 鑫苑中国 | 59.4 |
| 102 | 五矿地产控股 | 67.9 | 102 | 上坤集团 | 57.4 |
| 103 | 信达地产 | 67.4 | 103 | 永威置业 | 55.5 |
| 104 | 北京城建 | 67.1 | 104 | 中天城投 | 54.9 |
| 105 | 光明地产 | 67.0 | 105 | 祥源地产 | 54.7 |
| 106 | 大发地产 | 66.6 | 106 | 海尔产城创 | 54.0 |
| 107 | 中庚集团 | 65.9 | 107 | 龙记泰信 | 52.7 |
| 108 | 国贸地产 | 65.3 | 108 | 明发集团 | 51.8 |
| 109 | 国瑞集团 | 64.5 | 109 | 五矿地产控股 | 50.9 |
| 110 | 力高集团 | 63.9 | 110 | 金融街 | 50.6 |
| 111 | 中旅地产 | 62.8 | 111 | 华地集团 | 49.1 |
| 112 | 绿都地产 | 61.5 | 112 | 新怡和集团 | 48.7 |
| 113 | 景瑞地产 | 60.9 | 113 | 信友集团 | 48.3 |
| 114 | 保亿置业 | 60.1 | 114 | 同信地产 | 46.8 |
| 115 | 德商置业 | 57.5 | 115 | 中天美好集团 | 45.8 |
| 116 | 雅戈尔 | 56.9 | 116 | 星河地产 | 45.4 |
| 117 | 上坤集团 | 56.3 | 117 | 金成集团 | 44.7 |
| 118 | 云星集团 | 52.9 | 118 | 广西中鼎 | 42.6 |
| 119 | 中建东孚 | 52.5 | 119 | 国瑞集团 | 42.3 |
| 120 | 协信远创 | 52.4 | 120 | 信达地产 | 41.4 |
| 121 | 武汉地产集团 | 51.6 | 121 | 复地集团 | 41.2 |
| 122 | 香港置地 | 50.8 | 122 | 仁恒置地 | 40.7 |
| 123 | 康桥地产 | 50.6 | 123 | 中建信和 | 39.4 |
| 124 | 北京建工 | 50.4 | 124 | 中建东孚 | 38.9 |
| 125 | 华南城 | 50.1 | 125 | 光明地产 | 38.1 |
| 126 | 金成集团 | 49.6 | 126 | 武汉地产集团 | 37.9 |
| 127 | 大家房产 | 49.4 | 127 | 正黄集团 | 37.5 |
| 128 | 祥源地产 | 48.1 | 128 | 港龙中国 | 37.1 |
| 129 | 瑞安房地产 | 47.9 | 129 | 浩创集团 | 36.2 |
| 130 | 港龙中国 | 47.7 | 130 | 中旅地产 | 36.1 |
| 131 | 中冶置业 | 46.6 | 131 | 麒龙集团 | 35.6 |
| 132 | 苏宁置业 | 46.5 | 132 | 九颂山河集团 | 35.0 |
| 133 | 锦艺置业 | 44.9 | 133 | 华侨城 | 34.0 |
| 134 | 澳海集团 | 44.8 | 134 | 深业集团 | 33.9 |
| 135 | 星河湾 | 44.7 | 135 | 大都投资 | 33.3 |
| 136 | 葛洲坝 | 44.4 | 136 | 荣和集团 | 33.2 |
| 137 | 天恒置业 | 43.2 | 137 | 大众置业 | 32.0 |
| 138 | 京基集团 | 43.2 | 138 | 阳光100 | 31.9 |
| 139 | 邦泰集团 | 42.5 | 139 | 华远地产 | 31.5 |
| 140 | 华远地产 | 42.4 | 140 | 鸿坤集团 | 30.8 |
| 141 | 凯德置地 | 41.9 | 141 | 香港置地 | 30.5 |
| 142 | 上海城投 | 41.8 | 142 | 绿都地产 | 30.4 |
| 143 | 广宇发展 | 41.3 | 143 | 宁夏中房 | 30.1 |
| 144 | 北辰实业 | 40.9 | 144 | 保亿置业 | 30.0 |
| 145 | 长江实业 | 40.8 | 145 | 荣安地产 | 29.7 |
| 146 | 鸿坤集团 | 40.0 | 146 | 广宇发展 | 29.7 |
| 147 | 信友集团 | 38.4 | 147 | 海信地产 | 29.4 |
| 148 | 鲁商置业 | 38.2 | 148 | 大家房产 | 29.0 |
| 149 | 荣和集团 | 37.8 | 149 | 方圆地产 | 28.8 |
| 150 | 上海地产 | 37.7 | 150 | 和昌集团 | 28.4 |
| 151 | 明发集团 | 37.7 | 151 | 德商置业 | 28.4 |
| 152 | 中建信和 | 37.2 | 152 | 景瑞地产 | 27.2 |
| 153 | 新湖中宝 | 36.9 | 153 | 新华联 | 27.2 |
| 154 | 昌建地产 | 36.0 | 154 | 东方今典 | 26.8 |
| 155 | 朗诗绿色地产 | 35.9 | 155 | 鲁商置业 | 25.8 |
| 156 | 宋都集团 | 35.6 | 156 | 海宁鸿翔 | 25.7 |
| 157 | 海信地产 | 35.6 | 157 | 国贸地产 | 25.1 |
| 158 | 北大资源 | 35.4 | 158 | 正弘置业 | 24.9 |
| 159 | 和昌集团 | 35.3 | 159 | 亚新集团 | 24.5 |
| 160 | 众安房产 | 34.8 | 160 | 新湖中宝 | 24.5 |
| 161 | 方圆地产 | 34.6 | 161 | 北辰实业 | 24.4 |
| 162 | 九颂山河集团 | 34.5 | 162 | 和喜安筑 | 23.9 |
| 163 | 吉宝置业 | 34.1 | 163 | 星联芒果集团 | 23.6 |
| 164 | 新怡和集团 | 33.4 | 164 | 新鸿基 | 23.4 |
| 165 | 中华企业 | 32.8 | 165 | 北京城建 | 23.3 |
| 166 | 宝能集团 | 32.6 | 166 | 邦泰控股 | 23.2 |
| 167 | 文一地产 | 32.5 | 167 | 北大资源 | 23.0 |
| 168 | 华地集团 | 32.4 | 168 | 中冶置业 | 22.8 |
| 169 | 宁夏中房 | 32.1 | 169 | 嘉福地产集团 | 22.7 |
| 170 | 象屿集团 | 32.0 | 170 | 亿达中国 | 22.2 |
| 171 | 鸿荣源 | 31.8 | 171 | 湖北联投 | 22.1 |
| 172 | 大众置业 | 31.4 | 172 | 九龙仓 | 22.0 |
| 173 | 三巽集团 | 31.2 | 173 | 奥克斯地产 | 21.7 |
| 174 | 大都投资 | 30.7 | 174 | 三巽集团 | 21.2 |
| 175 | 正黄集团 | 30.1 | 175 | 星河湾 | 21.1 |
| 176 | 深圳颐安集团 | 29.8 | 176 | 众安房产 | 20.8 |
| 177 | 恒盛地产 | 29.6 | 177 | 雅戈尔 | 20.3 |
| 178 | 新华联 | 28.9 | 178 | 北京建工 | 20.2 |
| 179 | 银城国际 | 28.8 | 179 | 升龙集团 | 18.9 |
| 180 | 珠江投资 | 28.8 | 180 | 凯德置地 | 18.6 |
| 181 | 云峰投资 | 28.3 | 181 | 宋都集团 | 18.6 |
| 182 | 湖北联投 | 28.2 | 182 | 中洲控股 | 18.5 |
| 183 | 奥克斯地产 | 28.1 | 183 | 苏宁置业 | 18.4 |
| 184 | 中环投资 | 27.9 | 184 | 合能地产 | 18.2 |
| 185 | 龙记泰信 | 27.5 | 185 | 银城国际 | 17.7 |
| 186 | 合能地产 | 26.9 | 186 | 长江实业 | 17.7 |
| 187 | 京投发展 | 26.8 | 187 | 葛洲坝 | 17.5 |
| 188 | 浩创集团 | 26.4 | 188 | 鑫江置业 | 16.7 |
| 189 | 鑫江置业 | 26.2 | 189 | 文一地产 | 15.3 |
| 190 | 阳光100 | 26.1 | 190 | 宝能集团 | 14.8 |
| 191 | 中航里城 | 25.4 | 191 | 天地源 | 14.4 |
| 192 | 正弘置业 | 24.9 | 192 | 南山控股 | 14.4 |
| 193 | 星联芒果集团 | 24.6 | 193 | 象屿集团 | 14.3 |
| 194 | 南山控股 | 24.0 | 194 | 华景川集团 | 14.2 |
| 195 | 同济科技 | 23.5 | 195 | 中航里城 | 14.2 |
| 196 | 中天城投 | 22.8 | 196 | 中建一局 | 13.1 |
| 197 | 广西中鼎 | 21.0 | 197 | 吉宝置业 | 13.0 |
| 198 | 中洲控股 | 20.5 | 198 | 南益地产 | 12.2 |
| 199 | 天地源 | 20.5 | 199 | 光大地产 | 12.0 |
| 200 | 邦泰控股 | 20.4 | 200 | 融汇集团 | 11.7 |

**数据来源：克而瑞研究中心，中国房地产测评中心。**

**表目录**

[表1-1：4月以来地方调整公积金政策汇总（部分） 11](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc433893356)

[表1-2：4月以来地方人才引进政策汇总（部分） 12](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc433893357)

[表1-3：4月以来地方开展房地产市场乱象整治行动汇总（部分） 14](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc433893357)

[表2-1：2019Q2—2020Q2开发企业土地购置面积单季情况 17](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc433893356)

[表2-2：2019Q2—2020Q2全国土地成交价款单季情况 17](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc433893357)

表3- 1：2019Q2—2020Q2房地产开发投资增长情况 19

表3- 2：2019Q2—2020Q2区域房地产开发投资及增长情况 20

表3- 3：2020年二季度各月房地产开发投资情况 21

表3- 4：2019Q2—2020Q2房地产开发企业季度累计到位资金来源情况 21

表3- 5：2019Q2—2020Q2房地产开发企业资金来源情况 23

表3- 6：2020年二季度各月房屋建设情况 25

[表3-7：2019Q2—2020Q2商品房销售情况 28](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736047)

[表3- 8：2020年二季度各月商品房销售面积情况 30](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736048)

[表3- 9：2019Q2—2020Q2新建商品住宅价格指数（环比及同比）走势 30](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736049)

[表4- 1：2020年二季度城市商品住宅供应面积排行榜 33](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736059)

[表4- 2：2020年二季度城市商品住宅成交面积排行榜 35](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736060)

[表4- 3：城市商品住宅库存及消化周期 36](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736060)

[表4- 4：2020年二季度城市土地成交面积和金额排行榜 38](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736062)

[表5- 1：2020年二季度典型企业新增土地储备建筑面积排行 40](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441737677)

[表5- 2：2020年二季度典型企业新增土地储备购置金额排行 42](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441737678)

[表5- 3：2020年上半年百强房企业绩表现及同比 43](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441737679)

[表5- 4：2020年上半年TOP200各梯队房企销售权益金额集中度 44](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441737679)

[表5- 5：2020年部分标杆上市房企业绩目标及上半年目标完成情况 45](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441737679)

表6- 1：2020年上半年主要经济指标数据 47

表6- 2：全国房地产主要指标运行情况（单月） 47

表6- 3：全国房地产主要指标运行情况（单季） 48

表6- 4：2020年上半年房企销售金额和销售面积TOP200 50

**图目录**

图1- 1：近九个月地方房地产调控政策变化 11

图2- 1：全国季度累计土地购置面积情况 16

图2- 2：全国月度土地购置面积及同比情况 17

图2- 3：全国月度土地成价款及同比情况 18

图2- 4：全国季度累计土地成交均价变化情况 18

[图3- 1：2017Q2-2020Q2全国房地产开发季度累计投资情况 19](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736917)

[图3- 2：近一年各月房地产开发投资及增长情况 20](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736918)

[图3- 3：2019Q2-2020Q2区域季度累计房地产开发投资情况 21](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736919)

[图3- 4：近一年各月房地产开发企业资金来源情况 24](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736921)

[图3- 5：2017Q2-2020Q2全国各季度累计商品房新开工、竣工面积建设情况 25](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736922)

[图3- 6：2017Q2-2020Q2全国各季度累计商品房施工面积建设情况 27](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736923)

[图3- 7：2017Q2-2020Q2全国商品房季度累计销售金额情况 28](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736930)

[图3- 8：2017Q2-2020Q2全国商品房季度累计销售面积情况 29](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736931)

[图3- 9：2017Q2-2020Q2各物业季度累计销售面积同比情况 29](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736932)

[图3- 10：近一年各月商品房销售面积情况 30](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736933)

[图3- 11：2019Q2-2020Q2区域季度累计商品房销售面积情况 31](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736934)

[图3- 12：近一年国房景气指数走势 32](file:///C:\Users\lenovo\Desktop\表目录123.docx#_Toc441736936)

图4- 1：28城市月度商品住宅供应情况 33

图4- 2：28城市月度商品住宅成交情况 35

图4- 3：28城市商品住宅库存及消化周期 36

图4- 4：28城市月度土地成交情况 37

图5- 1：2018Q2-2020Q2各季度典型企业新增土地储备建筑面积 39

图5- 2：2018Q2-2020Q2各季度典型企业土地购置金额及均价 41

图5- 3：2020年上半年百强房企单月全口径销售规模及同比变动 43

图5- 4：2020年上半年百强房企销售操盘金额入榜门槛及同比变动 44