

# 市场研究

## 2020 年第三季度房地产市场运行情况（城市篇）

[中房研协测评研究中心](#)

### 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。

—

### 商品住宅供应量持续增加 一线城市涨幅明显

2020 年三季度，重点城市商品住宅供应量持续增加，监测的 28 个重点城市新增供应面积 8754 万平方米，较上季度增加 18.7%，较去年同期增加 16.1%。其中一线城市供应面积总量 1048 万平方米，较上季度增加 61.7%，较去年同期增加 45.8%；二三线城市供应面积总量 7706 万平方米，较上季度增加 14.5%，较去年同期增加 12.9%。9 月供应量为今年以来最高单月，共计 3530 万平方米，略低于去年 12 月。

(万平方米)

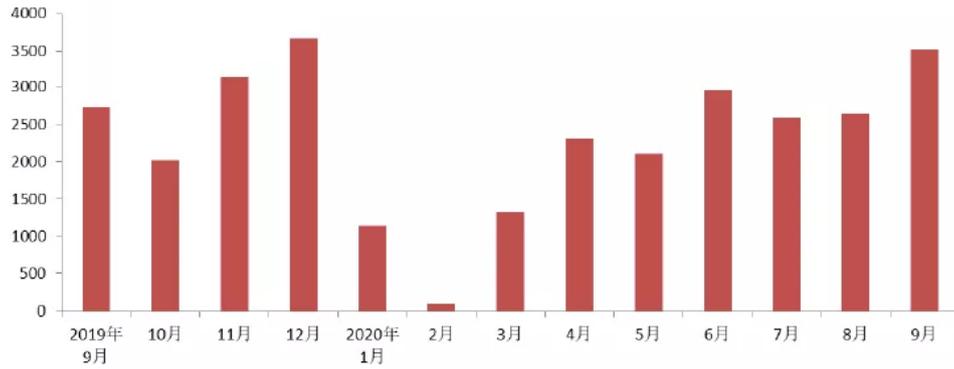


图 4-1 28 城市月度商品住宅供应情况

数据来源：CRIC.

具体城市来看，武汉以 702 万平方米供应量明显领先于其他城市，其次青岛供应面积为 648 万平方米，重庆、杭州、成都超过 500 万平方米。与上季度相比，9 座城市供应减少，宁波跌幅最大，减少 50.7%；19 座城市供应增加，深圳、东莞、广州成倍增长。与去年同期相比，9 座城市供应减少，北京、大连跌幅明显，超过两成；19 座城市供应增加，济南以 277%涨幅居首。

表 4-1 2020 年三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	武汉	702	50.6	-8.2	15	西安	274	-13.0	-7.4
2	青岛	648	39.7	23.4	16	郑州	274	-6.2	-9.6
3	重庆	564	31.8	6.4	17	上海	248	14.3	26.5
4	杭州	557	31.7	52.6	18	南京	240	27.0	-7.3
5	成都	502	67.9	15.7	19	东莞	231	110.0	77.7
6	佛山	434	33.5	11.3	20	济南	230	36.9	277.0
7	广州	358	102.3	68.1	21	合肥	212	16.5	28.5
8	长沙	349	-27.1	6.4	22	常州	184	-1.1	1.7
9	南宁	346	11.3	7.5	23	无锡	174	-9.4	-6.5
10	徐州	344	2.4	13.2	24	北京	153	8.5	-24.3
11	长春	341	21.8	-0.6	25	宁波	140	-50.7	29.6
12	昆明	337	-10.6	-5.3	26	厦门	122	60.5	76.8
13	苏州	302	2.0	65.9	27	大连	100	-28.6	-20.6
14	深圳	289	153.5	170.1	28	福州	99	-10.8	4.2

数据来源：CRIC.

## 二

### 商品住宅成交量上涨中西部地区城市总量领

2020年三季度，重点城市商品住宅成交量继续回升，监测的28个重点城市成交面积8391万平方米，较上季度增加10.8%，同比增加10.0%。其中一线城市成交总量1013万平方米，较上季度增加32.6%，同比增加41.9%；二三线城市成交总量7378万平方米，较上季度增加8.3%，同比增加6.7%。下半年成交量逐月上涨，8月达到单月峰值，并略高于去年12月，共成交2916万平方米，9月有所下滑。

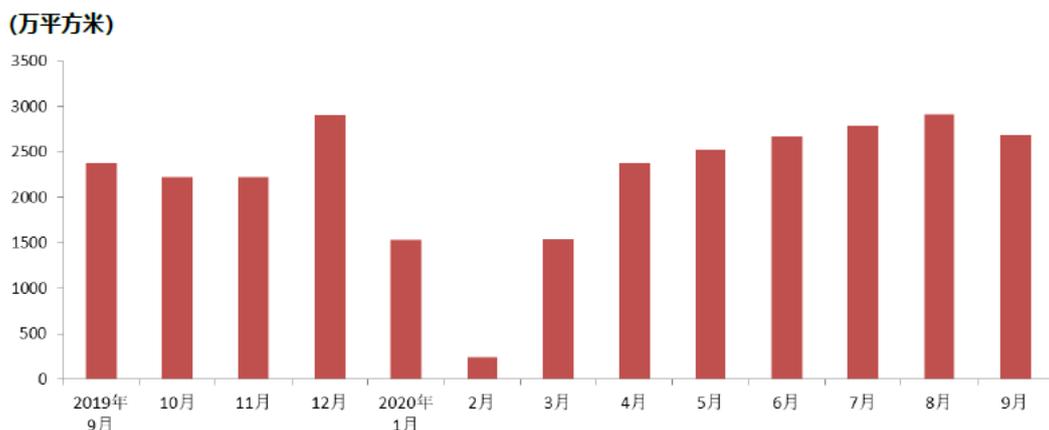


图 4-2 28 城市月度商品住宅成交情况

数据来源：CRIC.

具体城市来看，中西部地区城市成交量更大，三季度武汉以619万平方米成交量居首，重庆、青岛、成都、杭州超过450万平方米。与上季度相比，9座城市成交量减少，重庆跌幅最大，近三成；19座城市环比上涨，宁波以125.7%涨幅居首。与去年同期相比，10座城市成交量减少，南宁、南宁跌幅较明显，在两成左右；18座城市同比上涨，济南以137.8%涨幅居首，其次徐州涨幅超过九成，厦门、东莞分别上涨72.4%、79.5%。

表 4-2 2020 年三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	武汉	619	60.8	-16.1	15	济南	283	20.4	137.8
2	重庆	463	-28.8	-4.7	16	郑州	271	-12.0	-14.5
3	青岛	460	11.7	24.0	17	东莞	269	40.1	72.4
4	成都	460	25.3	16.5	18	南宁	250	-18.6	-20.1
5	杭州	455	-4.6	35.8	19	合肥	239	2.1	14.4
6	徐州	396	-10.0	92.2	20	常州	233	2.6	33.1
7	佛山	396	-3.2	16.1	21	南京	229	-12.6	-19.1
8	广州	370	39.6	45.1	22	苏州	223	-2.2	-8.6
9	西安	356	44.7	13.4	23	北京	200	42.9	44.9
10	昆明	332	8.5	2.5	24	无锡	187	16.9	-8.8
11	长沙	326	-0.6	34.7	25	深圳	151	32.5	38.5
12	宁波	325	125.7	-17.1	26	大连	145	5.8	-16.2
13	上海	293	19.1	36.3	27	福州	99	6.5	-12.4
14	长春	292	40.4	2.8	28	厦门	70	27.3	79.5

数据来源: CRIC.

### 三

#### 商品住宅库存微增 各城市差异较大

三季度末, 监测的 28 个重点城市商品住宅库存共计 25965 万平方米, 较二季度末增加 368 万平方米。从城市层面看, 库存面积最大的为青岛, 达到 2374 万平方米, 成都、佛山、武汉超过 1500 万平方米, 库存面积最小的宁波, 近 211 万平方米。与去年同期相比, 21 座城市库存增加, 杭州以 71% 涨幅居首, 其次重庆、武汉、郑州涨幅超过五成, 南宁涨幅超过四成; 长三角和珠三角地区的宁波、东莞、佛山、常州、合肥、上海、无锡库存面积较去年同期有不同程度下滑。

消化周期上, 20 座城市消化周期低于 12 个月, 其中宁波、常州、济南、东莞、重庆不足 6 个月; 8 座城市消化周期超过 12 个月, 大连高于 30 个月。

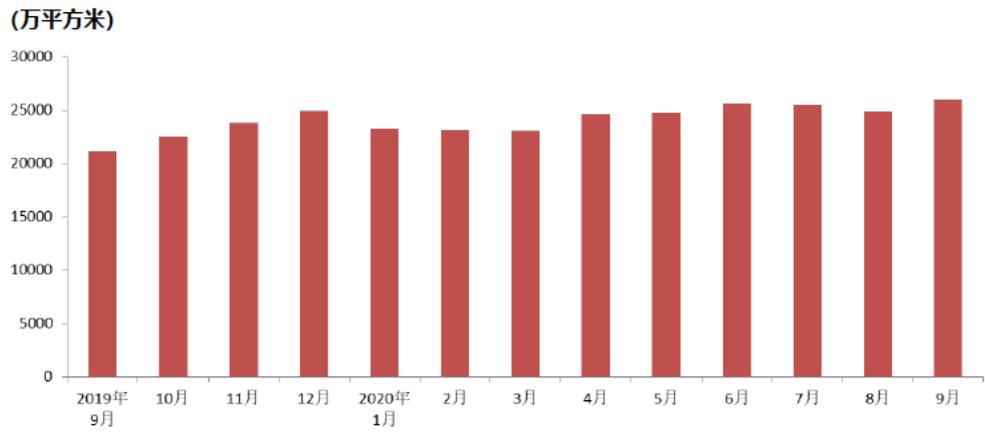


图 4-3 28 城市月度库存变化情况

数据来源: CRIC.

表 4-3 三季度末各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	2374	37%	16.2	25%
成都	1610	17%	11.5	2%
佛山	1595	-15%	12.1	-30%
武汉	1563	56%	7.9	60%
长春	1463	8%	15.1	5%
大连	1447	1%	31.1	28%
北京	1354	24%	19.7	-5%
广州	1213	9%	9.9	-23%
长沙	1145	23%	10.8	0%
徐州	1023	4%	7.7	-10%
苏州	988	34%	13.5	67%
昆明	939	14%	8.9	32%
郑州	898	55%	9.8	66%
杭州	897	71%	6.3	32%
重庆	873	57%	5.2	57%
上海	735	-7%	7.6	-32%
西安	716	4%	6	-9%
南宁	713	41%	9.1	76%
南京	582	31%	7.7	43%
深圳	557	10%	11.3	-19%
合肥	539	-9%	6.8	-31%
无锡	523	-6%	8.2	4%
福州	504	13%	14.8	24%
厦门	419	20%	18.7	-30%
东莞	394	-24%	4.6	-51%
济南	357	11%	4.1	-32%
常州	333	-12%	3.9	-38%
宁波	211	-35%	2	-59%

数据来源：CRIC。

## 四

### 土地市场量价环比回落 同比上涨

2020年三季度，监测的28个重点城市土地成交面积12301万平方米，较上季度减少2.8%，同比增加14.3%；成交总金额9496亿元，较上季度减少15.1%，同比增加22.6%；土地成交均价7720元/平方米，较上季度下降12.7%，同比上涨7.3%。季度内各月土地成交面积保持稳定，成交单价逐月下滑。



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,三季度重庆土地成交面积明显高于其他城市,高达 1639 万平方米,其次徐州也达到 1124 万平方米,此外还有 9 座城市超过 500 万平方米。与去年同期相比,12 座城市成交面积减少,福州、郑州跌幅明显,分比减少 70.1%和 60.8%; 16 座城市成交面积增加,深圳以 308.2%涨幅居首,其次武汉上涨 200.9%。

上海成交总金额明显高于其他城市,其次宁波、南京超过 750 亿元,共计 5 城市超过 500 亿元。与去年同期相比,8 座城市成交总金额减少,福州、昆明、杭州、深圳跌幅明显,在 46%-67%之间; 20 座城市成交总金额增加,厦门以 412.0%涨幅居首,合肥、西安、重庆成倍增长。

表 4-4 2020 年三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	1639	63.5	1	上海	981	53.3
2	徐州	1124	64.1	2	宁波	785	94.3
3	武汉	786	200.9	3	南京	750	31.3
4	长沙	695	-8.2	4	广州	659	72.9
5	宁波	645	2.3	5	北京	510	75.8
6	西安	621	40.9	6	武汉	471	88.4
7	长春	572	72.7	7	西安	463	107.4
8	上海	569	60.4	8	杭州	430	-47.0
9	昆明	547	-39.5	9	佛山	426	58.8
10	成都	542	-18.9	10	重庆	422	101.4
11	南京	510	29.5	11	苏州	388	-15.8
12	青岛	474	-33.6	12	长沙	384	-0.6
13	佛山	402	48.8	13	徐州	286	86.3
14	广州	398	18.7	14	成都	284	-22.0
15	济南	363	-16.0	15	青岛	219	1.4
16	大连	310	62.6	16	常州	210	33.3
17	杭州	309	-6.5	17	厦门	205	412.0
18	南宁	293	20.9	18	合肥	202	107.5
19	常州	274	-20.4	19	昆明	200	-56.2
20	合肥	246	82.2	20	东莞	191	35.3
21	郑州	188	-60.8	21	济南	190	20.7
22	苏州	159	-32.1	22	郑州	188	-29.1
23	厦门	137	93.0	23	长春	165	41.3
24	东莞	130	-14.1	24	南宁	123	20.2
25	无锡	128	-22.8	25	福州	115	-66.1
26	北京	122	85.1	26	大连	114	5.7
27	深圳	70	308.2	27	无锡	107	24.9
28	福州	47	-70.1	28	深圳	26	-46.9

数据来源：CRIC.