

市场研究

2020 年第三季度房地产市场运行情况（市场篇）

[中房研协测评研究中心](#)

—

房地产投资延续上涨势头，融资新规下或将维稳走弱

1-9 月份，全国房地产开发投资 103484 亿元，同比增长 5.6%，增速比 1-8 月份提高 1.0 个百分点。其中，住宅投资 76562 亿元，增长 6.1%，增速提高 0.8 个百分点。在当前稳投资的大环境下，房地产投资累计增速继续扩大，对经济的托底作用显著。

但从累计增幅数据走势看，三季度房地产开发投资增速反弹势头有放缓迹象，这主要与中央及地方相继强化房地产市场调控，尤其是房地产金融监管有关。“三道红线”措施对开发企业而言是划时代的管控，直接影响到企业融资、拿地扩张和周转能力。虽然目前的政策口径设置了三年缓冲期，但政策效应已经逐步释放，企业为了在三年后从容达标，从现在开始就要未雨绸缪，此前的运作模式必然不能持续。预计未来一段时间，房地产累计投资增速将维持平稳放缓，恢复到疫情前的增速水平有一定难度。



图 3-1 2017Q3-2020Q3 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两位数高增长水平。从单季角度看，三季度开发投资规模绝对值依然突破四万亿元，土地市场依旧活跃以及建安投资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，三季度住宅开发投资完成额突破三万亿元，同比快速增长 12%，占同期房地产开发投资完成额的 74.2%；办公楼和商业用房开发投资增速再次向上，完成额分别占同期房地产开发投资规模的 4.3%和 9.1%。

表 3-1 2019Q3-2020Q3 房地产开发单季投资及增长情况

单位：亿元，%

	2019Q3			Q4			2020Q1			Q2			Q3		
	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	36399	-3.7	9.9	34186	-6.1	8.2	21963	-35.8	-7.7	40817	85.8	8.0	40704	-0.3	11.8
#住宅	26979	-3.3	13.3	24925	-7.6	11.3	16015	-35.7	-7.2	30335	89.4	8.7	30212	-0.4	12.0
#办公楼	1632	-1.3	3.6	1716	5.1	8.1	1036	-39.6	-10.8	1691	63.2	2.3	1743	3.1	6.8
#商业用房	3613	-2.6	-4.8	3430	-5.1	-2.8	2106	-38.6	-14.8	3744	77.8	0.9	3698	-1.2	2.4

数据来源：根据国家统计局数据整理

从单月数据来看，9月房地产开发投资额为15030亿元，同比增速继3月由负转正之后一直保持强劲增长。三季度内开发投资保持高位运行，连续三月两位数增长，9月更是再次刷新年内房地产开发投资同比增幅新高，在去年同期的高基数上增长12%。短期而言，建安投资力度加大、“金九银十”下房企加快推货以及土地市场的回暖对于投资数据有显著的推动作用。长期来看，随着销售增速的回落以及房地产融资监管下后续房企拿地意愿的减弱，预计未来单月投资增速或将放缓，房地产投资增速或将渐趋于平稳。

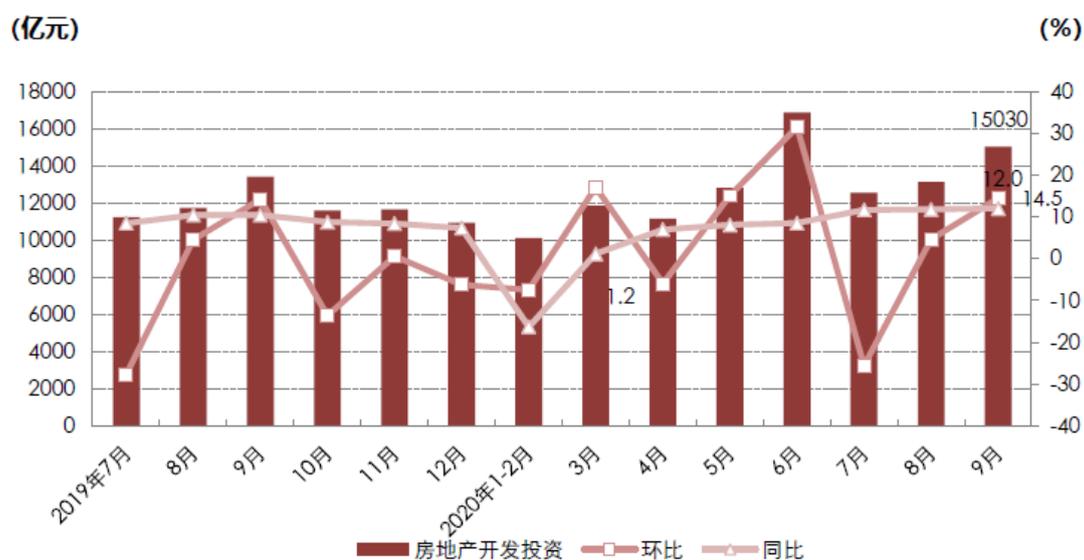


图 3-2 近一年各月房地产开发投资及增长情况

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，各区域开发投资增速皆呈现不同程度反弹态势，但涨幅有所放缓。其中9月西部地区投资累计同比增幅最大，为8.1%，较上个月扩大0.2个百分点，东部地区投资同比增长6.5%，较上个月扩大1.0个百分点；东北地区投资同比增长4.4%，较上个月扩大0.4个百分点；中部地区投资同比变动幅度最大，较上月增长2.0个百分点，并实现年内首次累计同比由负转正，同比增长0.9%。分

区域投资累计绝对值来看，东部地区仍然是支撑房地产投资的最大区域，开发投资 55023 亿元；西部和中部地区次之，投资 23518 亿元和 20670 亿元；而东北地区投资 4273 亿元。

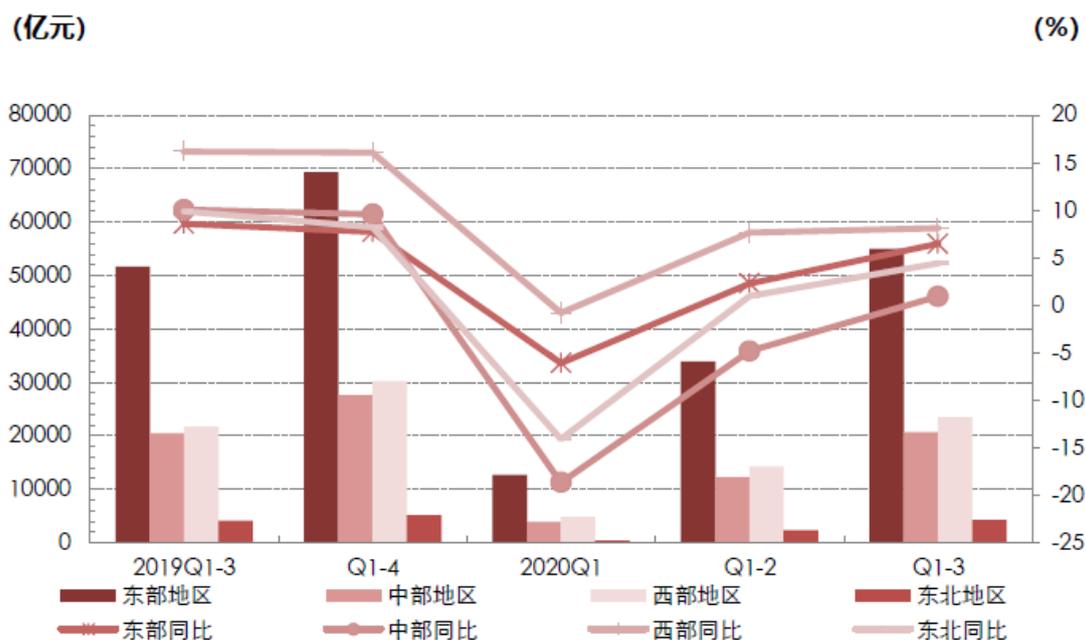


图 3-3 2019Q3-2020Q3 各区域季度累计房地产开发投资情况

数据来源：国家统计局

三季度内，各区域投资同比皆表现高位运行。具体来看，东部和中部地区同比增速实现了两位数的增长水平，较上季度分别提高了 5.9 和 7.3 个百分点；西部地区同比增速较上季度回落了 3.8 个百分点；东北区域投资增速再次向上，较上季度提高了 3.2 个百分点。

从区域贡献占比看，三季度内东部地区投资额占总投资额的 51.8%，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 20.6%，比重较上年下降 0.2 个百

分点；西部地区投资额占总投资额的 22.8%，比重较上年下降 0.6 个百分点；东北地区投资额占总投资额的 4.8%，比重微降 0.1 个百分点。

表 3-2 2019Q3-2020Q3 各区域房地产开发单季投资及增长情况

单位：亿元，%

	2019Q3			Q4			2020Q1			Q2			Q3		
	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	18,500	-5.8	6.3	17,633	-4.7	5.3	12,714	-27.9	-6.1	21,226	66.9	8.1	21,083	-0.7	14.0
#住宅	13,450	-6.1	7.7	12,399	-7.8	6.4	9,037	-27.1	-6.5	15,437	70.8	7.8	15,323	-0.7	13.9
中部地区	7,587	-6.1	12.0	7,107	-6.3	8.2	3,917	-44.9	-18.7	8,355	113.3	3.4	8,398	0.5	10.7
#住宅	5,941	-4.4	15.9	5,608	-5.6	12.4	3,055	-45.5	-16.9	6,551	114.4	5.4	6,615	1.0	11.3
西部地区	8,522	2.3	17.2	8,432	-1.1	15.8	4,861	-42.4	-0.8	9,381	93.0	12.6	9,276	-1.1	8.8
#住宅	6,261	3.8	26.4	6,160	-1.6	22.7	3,560	-42.2	1.8	6,897	93.7	14.4	6,858	-0.6	9.5
东北地区	1,789	1.8	6.4	1,014	-43.3	2.0	470	-53.6	-14.1	1,856	294.9	5.6	1,947	4.9	8.8
#住宅	1,328	-1.4	6.4	758	-42.9	5.4	364	-52.0	-12.1	1,450	298.4	7.6	1,415	-2.4	6.6

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，9月各区域房地产开发投资规模较前两个月有明显提高。从各区域的同比增速来看，9月东部和西部地区投资表现延续此前强劲走势，投资增速继续高位运行；西部区域投资增速在8月短暂回落后再次快速向上，东北区域投资增速有所回落。

表 3-3 2020 年各区域第三季度各月房地产开发投资情况

单位：亿元，%

	2020 年 7 月			8 月			9 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	6,681	-23.6	14.0	6,708	0.4	15.4	7,694	14.7	12.8
*中部地区	2,500	-22.4	6.2	2,833	13.3	10.6	3,065	8.2	14.7
*西部地区	2,773	-31.8	12.0	2,951	6.4	5.5	3,552	20.4	9.4
*东北地区	590	-28.2	9.1	638	8.1	11.3	719	12.7	6.5

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持续向好，后续资金环境或将逐步趋紧

1-9 月份，房地产开发企业到位资金 136376 亿元，同比增长 4.4%，增速比 1-8 月份提高 1.4 个百分点。其中，国内贷款 20484 亿元，增长 4.0%；利用外资 94 亿元，下降 9.5%；自筹资金 44485 亿元，增长 5.9%；定金及预收款 45145 亿元，增长 2.9%；个人按揭贷款 21783 亿元，增长 9.5%。

房地产开发企业的到位资金实现同比正增长，且累计增速持续扩大，这主要得益于国内外流动性仍处于合理充裕环境，同时也是积极的财政政策和稳健的货币政策共同作用的结果。从到位资金分项来源上看，自筹资金和个人按揭贷款及定金增幅高于总到位资金增幅，是房企资金来源的主要增长部分，尤其是随着房地产市场的持续回暖，预售回流资金极大缓解了企业融资压力，为下一步房地产投资的平稳增长奠定基础；国内贷款受到相关政策影响，保持平稳，很难有额外的支持；外资对中国房地产企业的融资比例基本可以忽略。

9 月底，中央层面已明确表态，在经过不断修改完善后，重点房企资金监测及融资管理规则将稳步推广至更多房企沿用，考虑“三道红线”政策的逐步推进以及居民信贷端的收紧迹象，房地产金融监管趋严，房企未来不得不面临较大的资金压力，既要符合中央对融资行为的规范要求，又要寻求企业自身合理的发展规模和速度，这是开发企业必须面对的一个课题，预计行业到位资金增速的修复将会有所放缓。

表 3-4 2019Q3-2020Q3 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Q3		Q4		2020年Q1		Q2		Q3	
	数额	同比	数额	同比	数额	同比	数额	同比	数额	同比
开发企业到位资金	130571	7.1	178609	7.6	33566	-13.8	83344	-1.9	136376	4.4
#国内贷款	19689	9.1	25229	5.1	6716	-5.9	13792	3.5	20484	4.0
#利用外资	104	141.9	176	63.0	19	-42.4	46	7.0	94	-9.6
#自筹资金	42024	3.5	58158	4.2	10755	-12.6	26943	0.8	44485	5.9
#其他资金	68754	8.8	95046	10.5	16075	-19.6	42563	-5.5	70789	3.0

数据来源：国家统计局

从季度资金方面看，三季度开发企业资金来源总量同比上升 16.3%，增速较上季度和上年同期分别提升了 37.3 和 9.2 个百分点。从到位资金来源上看，除利用外资外，均出现同比上升的态势。

从三季度内开发企业资金来源的构成分析，国内贷款占 12.6%；利用外资占 0.1%；自筹资金占 33.1%，其他资金占 53.2%。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，国内贷款占比下降 1.3 个百分点；而包括定金及预收款以及个人按揭贷款等资金在内的其他资金占比提升 1.2 个百分点，在房企外部融资收紧的情况下，这一趋势仍将延续。

表 3-5 2019Q3—2020Q3 房地产开发企业单季到位资金来源情况

单位: 亿元

		资金来源	#国内贷款	#利用外资	#自筹资金	#其他资金
2019Q3	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%
Q3	金额	53032	6692	48	17542	28226
	比重	100.0%	12.6%	0.1%	33.1%	53.2%
	环比	45.9%	32.2%	108.7%	45.4%	47.1%
	同比	16.3%	5.2%	-21.3%	14.7%	19.1%

数据来源: 根据国家统计局数据整理

单月数据方面, 9月房企到位资金总量达 19284 亿元, 单月同比提升 14.5%, 这说明当前房企可用于房地产开发的资金仍然充裕。分项指标来看, 9月房企到位资金包括自筹资金、定金及预收款和个人按揭款等指标均实现了两位数同比增长, 其中自筹资金单月增长 19.7%, 增速提升幅度较大, 自筹资金的主要来源为企业发债和非标融资, 本月较大幅的提升体现了房企在对未来融资环境趋紧的预期下补充资金的迫切需求; 同时销售的持续恢复也助力单月定金及预收款和个人按揭贷款增速的再次扩大。

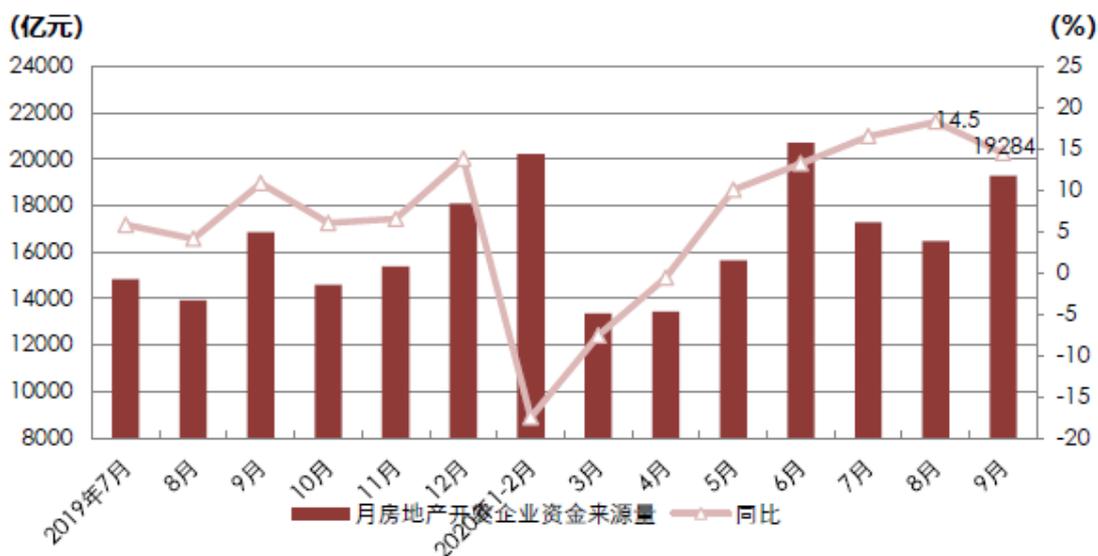


图 3-4 近一年各月房地产开发企业资金来源情况

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，单月数据转弱至负值

1-9 月份，房屋新开工面积 160090 万平方米，下降 3.4%，降幅收窄 0.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 117193 万平方米，下降 4.2%。房屋竣工面积 41338 万平方米，下降 11.6%，降幅扩大 0.8 个百分点。其中，住宅竣工面积 29597 万平方米，下降 10.5%。

从新开工增速上看，楼市各项工作有序恢复正常化后，房企项目新开工意愿强烈，新开工面积呈现回升态势。迫于融资政策调控趋紧压力，房屋新开工面积增长客观上将受到一定限制，但在市场刚改需求仍相对旺盛、房企基于资金压力不得不采取以价换量等营销手段综合影响下，房地产业将保持较强韧性，房屋新开工面积保持稳步增长仍具有一定保障性。

竣工方面因去年高基数效应带来的压力已经显现，竣工增速进一步走低，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。

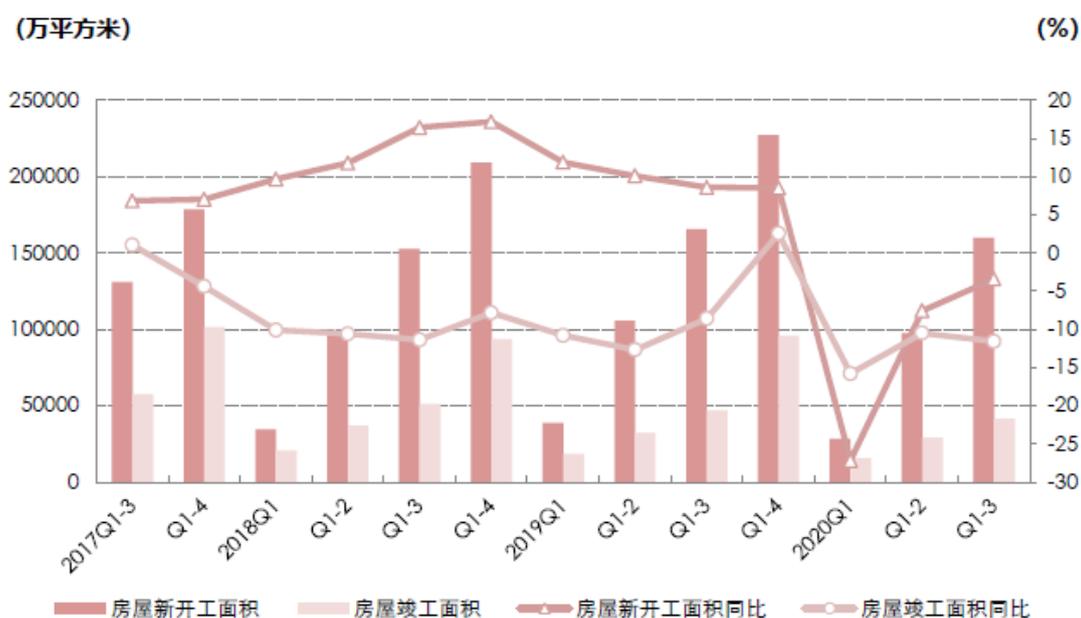


图 3-5 2017Q3-2020Q3 全国各季度累计商品房新开工、竣工面积建设情况
数据来源：国家统计局

1-9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 859820 万平方米，同比增长 3.1%，增速比 1-8 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅施工面积 607031 万平方米，增长 4.0%。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。



图 3-6 2017Q3-2020Q3 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，房屋新开工面积同比增速呈现逐月下降态势，9月增速已由正转负，相比7月同比增速下降约13个百分点，新开工的持续回落体现了房企对于后市融资压力加剧的预期。竣工方面，9月单月竣工增速继续下滑，同比减少17.7%，较上月减少7.9个百分点。

表 3-7 2020 年第三季度各月房屋建设情况

单位：万平方米，%

		7月			8月			9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	22496	-19.7	11.3	19885	-11.6	2.4	20173	1.4	-1.9
	#住宅	16506	-20.2	11.3	14397	-12.8	1.2	14707	2.2	-3.6
	#办公楼	828	21.8	24.5	539	-34.9	-2.0	606	12.4	14.3
	#商业用房	1640	-31.7	-4.0	1761	7.4	11.0	1676	-4.8	-5.3
竣工面积	全 国	4218	-21.1	-14.0	3859	-8.5	-9.8	4231	9.6	-17.7
	#住宅	3005	-23.0	-12.8	2813	-6.4	-5.0	3099	10.2	-17.3
	#办公楼	178	23.6	-14.0	75	-57.9	-45.3	134	78.7	-31.6
	#商业用房	403	-16.6	-24.1	362	-10.2	-31.7	351	-3.0	-35.6

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

1-9 月份，商品房销售面积 117073 万平方米，同比下降 1.8%，降幅比 1-8 月份收窄 1.5 个百分点。其中，住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 16.5%，商业营业用房销售面积下降 15.3%。商品房销售额 115647 亿元，增长 3.7%，增速提高 2.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 6.2%，办公楼销售额下降 15.7%，商业营业用房销售额下降 17.1%。

从全国商品房累计销售面积及金额同比走势看，这两个指标延续“V”字反弹走势，其中，商品房累计销售额上个月实现年内首次同比正增长后，1-9 月同比增幅再次提升；商品房累计销售面积累计同比降幅持续收窄，距离增幅转正仅有一步之遥。

全国商品房累计销售面积及金额同比走势持续向好，与我国行之有效的统筹疫情防控与经济社会发展的战略布局是分不开的。中央层面，坚持实行积极的财政政策和稳健的货币政策，确保流动性充裕，社会金融环境整体相对宽松。地方层面，各地积极响应中央号召，出台一系列扶持性政策，为企业纾困解难，房企在拿地、供货及贷款等方面均获得了较大支持，同时，地方政府积极出台人才政策、户籍制度改革及发放购房补贴，房企开展全民营销、折扣优惠等措施也有力地刺激了住房消费。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。

从近几个月商品房销售金额及面积的累积同比数据上来看，房地产市场呈现出较强的发展韧性。短期来看，虽然承受一定压力，但在房企年终冲刺营销下，全年房地产销售面积及销售金额仍有望实现新的突破，大概率继续实现双指标绝对值的历史新高。长期来看，房地产调控旨在稳地价稳房价稳预期，实现房地产市场的平稳健康发展。



图 3-7 2017Q3-2020Q3 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



图 3- 8 2017Q3-2020Q3 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、商业用房销售面积累计同比降幅继续收窄,其中办公楼销售修复力度较好,累计销售面积变动最大,同比跌幅较上月收窄 3 个百分点;商业营业用房和住宅销售恢复力度稍弱。商业同比跌幅较上月收窄 1.7 个百分点;住宅同比跌幅较上月收窄 1.5 个百分点。销售金额中,商业累计销售金额变动最大,同比跌幅较上月收窄 2.8 个百分点;办公同比跌幅较上月收窄 2.3 个百分点;住宅销售金额同比增幅持续扩大,较上月增长 2.1 个百分点。

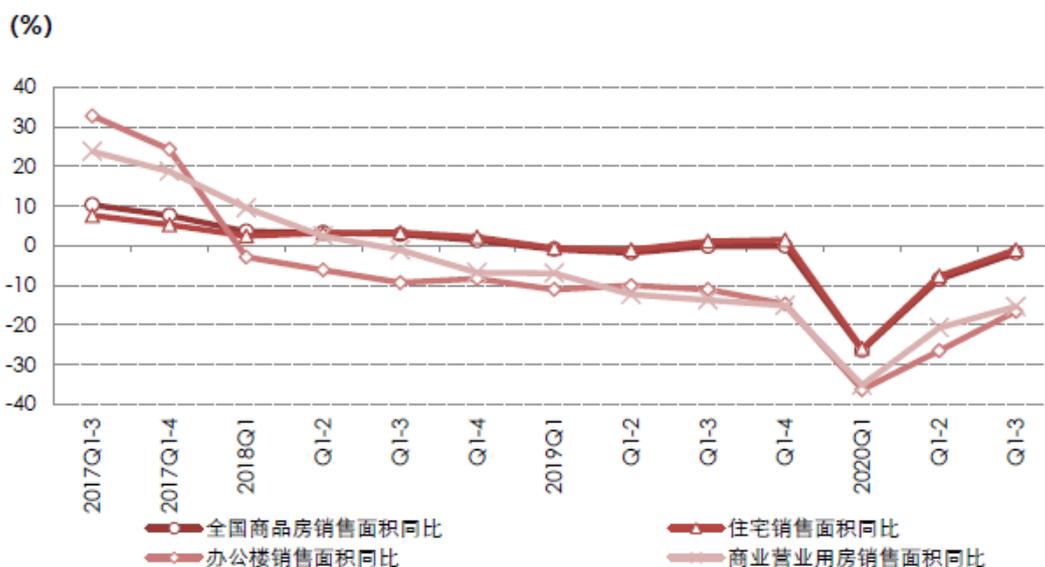


图 3-9 2017Q3-2019Q3 全国各物业季度累计销售面积同比情况

数据来源：国家统计局

从季度数据来看，销售表现良好，商品房销售面积和金额增速因疫情冲击大幅回落，得以强劲反弹。分市场看，三季度内住宅销售面积和金额同比大幅修复，其中金额大幅增长 21.3%，增幅较上年同期和上季度分别扩大了 7.5 和 11.9 个百分点；办公楼和商业用房销售持续恢复，增速由负转正。

随着疫情对房地产市场的负向影响逐渐消失，前期积压的购房需求得到有效释放，三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，在金九市场预期下促使积压的购房需求得到有效释放；其二，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 3-8 2019Q3-2020Q3 商品房单季销售情况

单位：万平方米，亿元，%

	2019Q3			Q4			2020Q1			Q2			Q3		
	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	43393	-5.6	2.9	52379	20.7	0.1	21978	-58.0	-26.3	47426	115.8	3.2	47669	0.5	9.9
#住宅	38469	-4.4	5.0	45494	18.3	2.3	19235	-57.7	-25.9	41884	117.7	4.1	42495	1.5	10.5
#办公楼	870	-19.7	-13.0	1099	26.3	-22.3	428	-61.1	-36.2	862	101.4	-20.4	900	4.4	3.4
#商业用房	2390	-12.5	-16.2	3171	32.7	-17.9	1221	-61.5	-35.1	2438	99.7	-10.7	2270	-6.9	-5.0
	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	40793	-6.6	9.7	48234	18.2	5.2	20365	-57.8	-24.7	46530	128.5	6.6	48752	4.8	19.5
#住宅	36152	-5.1	13.8	41943	16.0	10.3	17934	-57.2	-22.8	41699	132.5	9.4	43864	5.2	21.3
#办公楼	1272	-16.5	-8.3	1574	23.7	-23.3	607	-61.4	-36.8	1182	94.7	-22.4	1375	16.3	8.1
#商业用房	2528	-17.0	-18.7	3416	35.1	-23.5	1294	-62.1	-39.8	2580	99.4	-15.3	2529	-2.0	0.0

数据来源：国家统计局

单月数据方面，9月份销售面积较8月份明显增长并仅次于6月，环比增速达到25.1%，同比增长7.3%，显示了在房企集中开展营销攻势、降价刺激下，房地产市场仍保持较高热度。虽然近期调控政策呈现趋紧，9月销售增速略有放缓，但房企迫于资金压力，预计将持续降价放量，加大推盘力度，商品房销售面积增长仍保持乐观预期，全年销售面积增速或将由负转正。

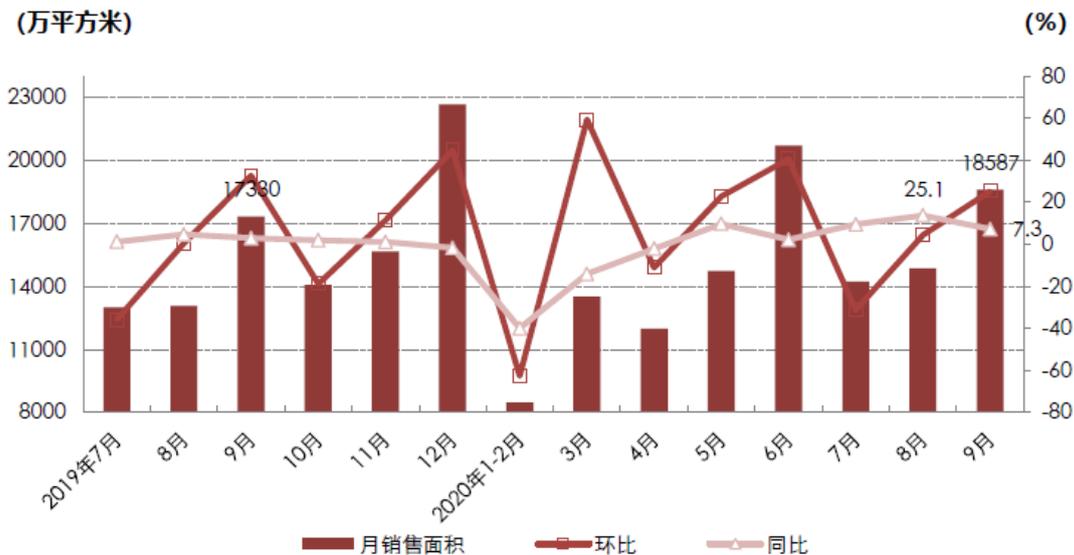


图 3-10 近一年各月商品房销售面积情况

数据来源：根据国家统计局数据整理

1-9 月份，东部地区商品房销售面积 48075 万平方米，同比增长 2.2%，增速比 1-8 月份提高 1.4 个百分点；销售额 64424 亿元，增长 8.9%，增速提高 2.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 31459 万平方米，下降 7.0%，降幅收窄 1.5 个百分点；销售额 22890 亿元，下降 5.7%，降幅收窄 2.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 32687 万平方米，下降 1.0%，降幅收窄 1.7 个百分点；销售额 24286 亿元，增长 2.1%，增速提高 1.8 个百分点。东北地区商品房销售面积 4852 万平方米，下降 8.9%，降幅收窄 1.3 个百分点；销售额 4046 亿元，下降 5.0%，降幅收窄 0.8 个百分点。

区域结构层面，从各地区销售面积看，四大地区销售延续改善态势，其中东部地区销售面积同比增速回正；其他地区仍处于负增长阶段，但降幅持续收窄。从销售金额看，东部地区销售额同比增速继续提升；西部地区同比 8 月转正后，本月增幅继续扩大；中部和东北地区的降幅继续收窄。

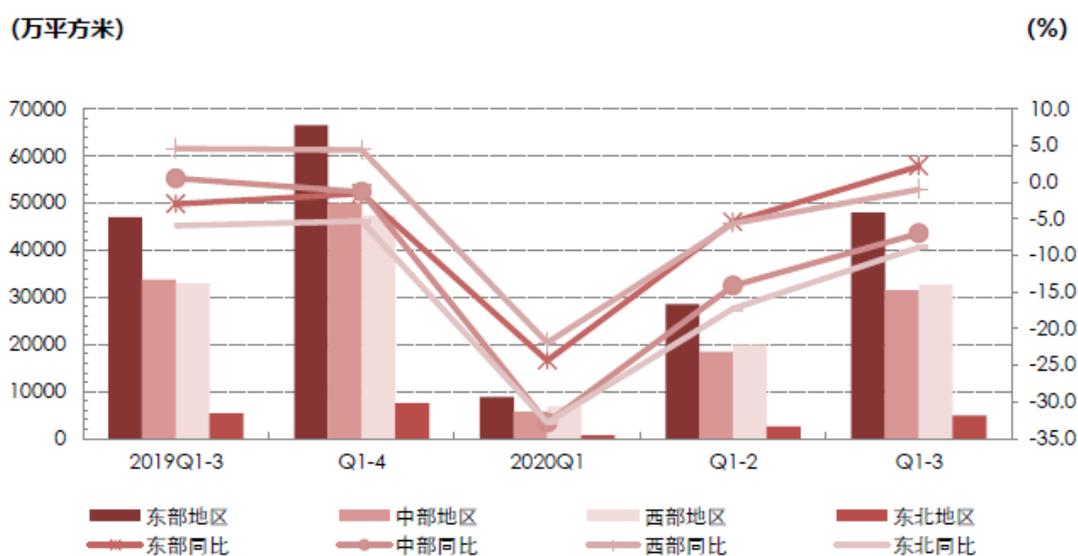


图 3-11 2019Q3-2020Q3 各区域季度累计商品房销售面积情况

数据来源：国家统计局

三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、西部销售改善程度明显优于中部、东北部。从同比增速来看，9月除西部地区保持稳定增长外，其余地区相比前两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 3-9 2020 年各区域第三季度各月商品房销售面积情况

单位：万平方米、%

	7月			8月			9月		
	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比
全国	14,228	-31.3	9.5	14,855	4.4	13.7	18,587	25.1	7.3
*东部地区	6,013	-30.0	16.2	6,090	1.3	22.1	7,461	22.5	10.8
*中部地区	3,865	-32.3	6.6	4,015	3.9	9.0	5,129	27.7	2.1
*西部地区	3,681	-34.1	4.8	3,936	6.9	7.2	5,162	31.1	9.4
*东北地区	669	-17.4	-2.2	814	21.7	12.4	835	2.6	-2.1

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涨幅收窄，一线城市二手房涨势明显

表 3-10 2020 年第三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	100.3	100.6	100.3	103.3	103.4	103.8	唐山	101.4	101.3	100.6	116.1	115.4	115.4
天津	100.5	100.3	100.2	100.7	100.9	100.8	秦皇岛	100.1	100.5	100.4	106	105.6	106
石家庄	100.3	100.1	100.6	104.9	103.6	103.3	包头	100.5	100.8	100.5	104.3	104	103.8
太原	99.9	99.8	99.6	101.2	100.1	99.3	丹东	101	100.8	100.8	106.7	106.9	106.7
呼和浩特	100.6	100.5	100.4	111.8	109.9	109	锦州	101.1	101.4	99.8	109.7	111.5	110.6
沈阳	100.8	101.1	100	109	109.2	108.2	吉林	100.3	100.8	100.9	108	107.7	107.5
大连	100.5	100.3	100.5	104.5	104.2	105	牡丹江	99.6	100.8	100	100.8	101	101.3
长春	100.3	100.6	100.3	107.3	107	106.3	无锡	101.3	101.1	100.3	109.6	110	108.7
哈尔滨	100	100.2	99.8	106	105.3	104.1	扬州	100.9	100.9	100.4	109.1	108.3	107.5
上海	100.4	100.6	100.5	104.2	104.5	104.5	徐州	101.6	100.8	101.4	111.6	111.6	111.9
南京	100.1	100	100	104.9	105.1	104.3	温州	100.7	101.3	100	105.1	106.1	105.6
杭州	100.2	100.4	100	104.9	105.3	105.1	金华	100.4	101.1	100.2	105.4	105.7	105.7
宁波	100.4	100.7	100.3	105.7	105.4	105.1	蚌埠	100.3	100.6	100.4	103.8	104.3	104.3
合肥	100.4	100.3	100.6	101.1	100.6	101.4	安庆	99.7	99.3	100.2	97.7	96.9	96.5
福州	100.4	100.3	100.3	103.6	103.3	103.2	泉州	100.5	100.9	100.7	105.2	105.6	106.1
厦门	100.7	100.4	100.6	102.4	101.9	102.8	九江	100.3	99.9	100.5	107.3	106.3	106.1
南昌	100.2	99.7	100.1	101.7	101	100.5	赣州	100.7	100.5	100.2	104.5	105	104.3
济南	100.1	99.6	100	96.8	96.7	97.1	烟台	100.5	101	100.6	107.5	107.7	107.1
青岛	100.4	100.8	100.5	102.3	102.5	102.9	济宁	101.1	101.2	100.9	107.4	107.4	107.2
郑州	100	100.6	99.9	99.3	99.6	99.3	洛阳	100.8	100.3	100.3	106.9	106.6	104.8
武汉	100.7	100.6	100.4	107.4	106.8	106.4	平顶山	100.4	100.3	100.4	103.9	103.9	104.3
长沙	100.5	100.9	100.2	105.7	106.3	106.5	宜昌	100.7	100.1	100.2	99.3	99.9	100.3
广州	100.8	100.9	100.6	101	101.6	102.1	襄阳	100.8	100.7	100.5	107	106.4	105.9
深圳	100.6	100.5	100.4	105.9	106.2	105.3	岳阳	100.2	100.4	100.3	99.1	99.7	100.5
南宁	100.7	100.9	100.6	111.2	109.6	108	常德	100.3	99.9	99.6	100.3	99.5	99.4
海口	100.4	100.8	100.4	102.4	103.2	103.1	惠州	101	101.9	100.7	107.3	108.7	109.2
重庆	100.5	100.4	100.6	104.6	105.3	105.3	湛江	100.3	100.5	100.6	100.1	100.1	100.7
成都	100.9	101	100.3	109.6	109.9	109.5	韶关	100	100.5	99.8	97.1	98.4	98.4
贵阳	100.3	100.7	100.2	99.1	99.4	99.9	桂林	100	99	100.7	103.1	101.7	101.4
昆明	100.3	100.9	100.2	107.5	107.3	106.1	北海	99.7	99.3	99.6	101.2	99.5	99.1
西安	100.9	101.1	100.8	107.3	108	108	三亚	100.9	101	100.8	104.6	105	105.5
兰州	100.6	100.7	100.6	104.5	105.3	105.6	泸州	100.2	100.5	100.2	97.4	98.3	98.7
西宁	100	101	100.6	113.2	113.4	112.7	南充	99.6	99.5	100	100.2	99.6	99.2
银川	102	101.8	101	117.6	117.6	116.8	遵义	99.6	100.3	99.8	100.5	100.3	99.7
乌鲁木齐	100.6	100	100.2	101.3	101.7	101.7	大理	100.4	100.7	100.2	104.9	104.7	104.2

数据来源：国家统计局

三季度，9月70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨数量为55个，较上月和7月减少4个；同比上涨城市数量为59个，较上月持平，较7月减少3个。环比综合平均涨幅有所收窄，较上月和7月分别收窄了0.21和0.13个百分点；同比综合平

均涨幅继续滑落，9月涨幅为4.52%，较上月和6月分别回落0.2个和0.23个百分点。

分能级而言，各线城市价格环比继续上涨，但涨幅均较上月有所收窄。其中一线城市价格环比涨幅最大，平均上涨0.45%；二、三线城市价格环比平均涨幅分别为0.32%和0.36%。各线城市价格同比均上涨，其中一线城市平均涨幅与上月持平，上涨3.93%；二线城市平均涨幅为4.75%，连续17个月回落，本月再降0.26个百分点；三线城市平均上涨4.39%，较上月回落0.16个百分点。

具体到城市，新建商品住宅价格环比上涨的城市中，徐州以1.4%涨幅居首，银川在连续两月位居第二，上涨1.0%；价格环比下降的城市中，太原、常德、北海跌幅最大，均下降0.4%。从同比看，银川持续涨幅居首，上涨16.8%，其次唐山上涨15.4%；同比下降的城市中，安庆下降3.5%，跌幅最大，其次济南下降2.9%。

从二手房数据来看，9月70个大中城市二手住宅价格环比上涨的城市50个，较上月增加3个，环比综合平均涨幅为0.27%。其中，一线城市环比涨幅最大，上涨0.8%，较上月收窄0.27个百分点；二线城市环比上涨0.17%，较上月收窄0.12个百分点；三线城市环比上涨0.29%，较上月收窄0.03个百分点。同比来看，9月上漲的城市有46个，较上月增加3个，二手住宅同比综合平均涨幅为2.17%。其中，一线城市上涨7.43%，比上月扩大0.55个百分点；二线城市上涨2.05%，与上月持平；三线城市上涨1.76%，比上月收窄0.09个百分点，连续18个月回落。

六

国房景气指数持续回升

2020年7月、8月和9月国房景气指数分别为100.09、100.32和100.43。行业景气指数季度内反弹趋势不变。

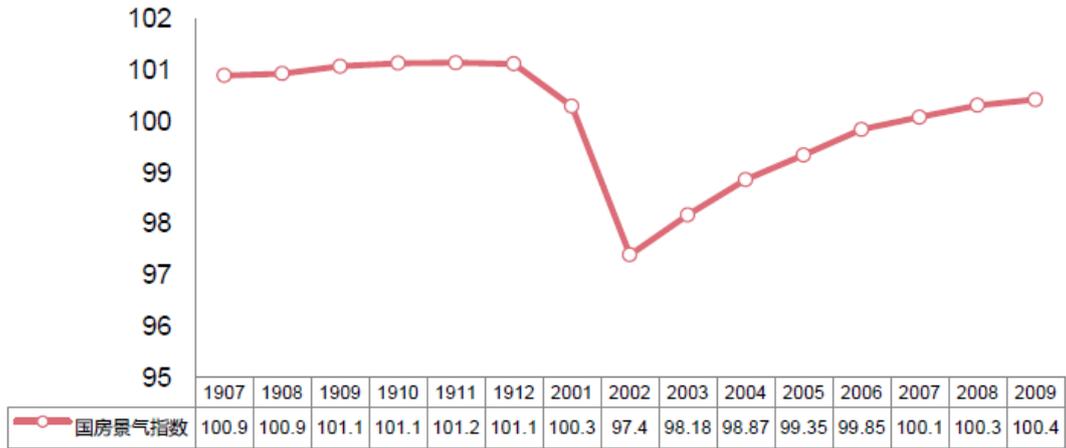


图 3 -12 近一年国房景气指数走势

数据来源：国家统计局