

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



今日关注:

数据显示西部典型城市房地产投资及销售增速趋于活跃

本文监测的十座典型城市为:北京、天津、上海、南京、杭州、郑州、海口、重庆、贵阳、银川,各城市数据来源地方统计局。

一、开发投资:银川、北京、上海增速超全国

1-10月,监测的10座重点城市有7座城市开发投资正增长,其中银川、北京、上海同比增速高于全国的6.3%,分别为12.1%、10.2%、6.9%;重庆、天津、海口开发投资负增长,同比分别下降1.3%、5.0%、7.0%。

单位: %

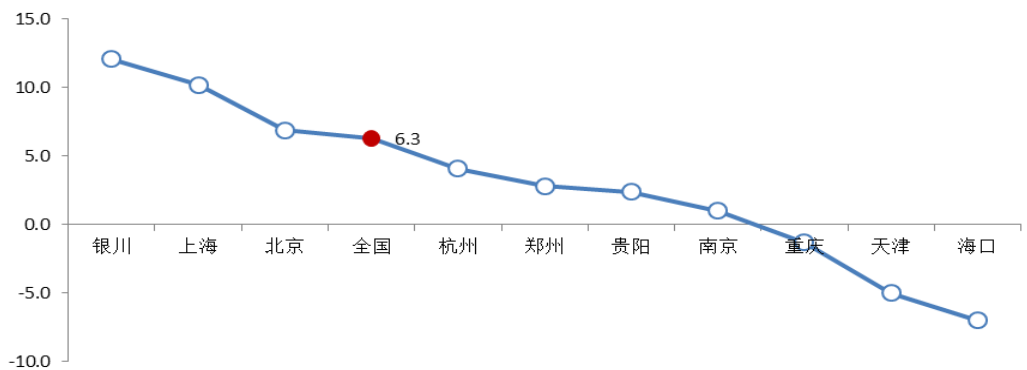


图1: 2020年1-10月各城市房地产开发投资情况

数据来源: 地方统计局。

二、商品房销售: 杭州销售面积及金额涨幅最大, 北京、上海销售均价高于其他城市

1-10月,监测的10座重点城市中重庆商品房销售面积明显高于其他城市,但与去年同期相比仍然有2.9%的跌幅。其次郑州为2360万平方米,杭州、上海、天津、南京成交量超过1000万平方米。



单位：万平方米

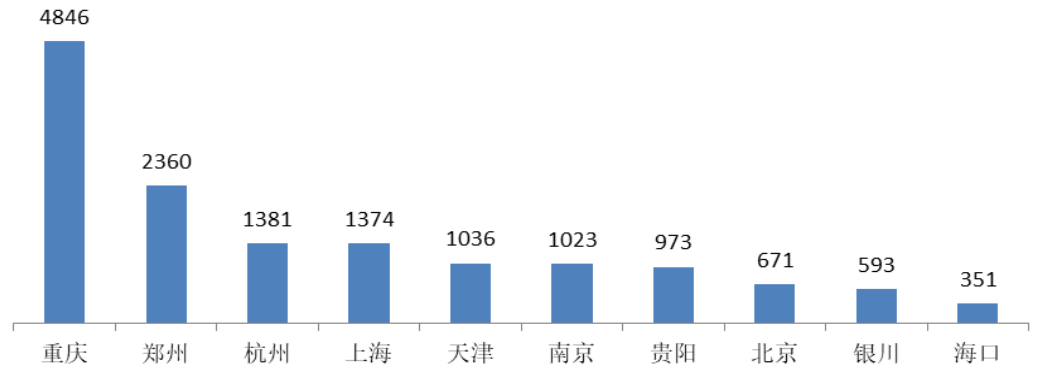


图 2：2020 年 1-10 月各城市商品房销售面积情况

数据来源：地方统计局。

1-10 月，监测的 10 座重点城市半数城市成交量超过去年同期，其中杭州涨幅最大为 21.6%，其次贵阳、银川也有明显涨幅；天津、郑州跌幅超过一成，上海、南京、重庆跌幅持续收窄，全年有望转正。

表 1：10 城市商品房销售面积累计增速

	1-2 月	1-3 月	1-4 月	1-5 月	1-6 月	1-7 月	1-8 月	1-9 月	1-10 月
全国	-39.9	-26.3	-19.3	-12.3	-8.4	-5.8	-3.3	-1.8	0.0
北京	-16.8	-41.3	-32.1	-26.5	-23.6	-16.3	8.4	3.7	2.8
天津	-40.7	-45.5	-30.9	-27.3	-22.6	-18.7	-18.4	-16.4	-14.4
上海	-29.7	-27.4	-21.0	-16.2	-12.6	-15.2	-10.1	-8.8	-2.3
南京	-12.0	3.8	3.3	-16.4	-8.6	-16.5	-12.8	-5.0	-2.4
杭州	-28.9	-14.3	-8.6	1.5	12.8	20.0	24.4	20.7	21.6
郑州	-63.0	-45.8	-33.2	-21.8	16.0	-16.1	-15.3	-14.4	-11.4
海口	-17.8	-8.9	-25.5	-23.3	-24.7	-18.4	-7.1	-2.2	4.5
重庆	-59.6	-34.6	-30.7	-18.5	-13.3	-10.9	-8.4	-5.4	-2.9
贵阳	-40.4	-22.5	-13.0	-1.3	0.5	5.5	12.8	14.9	17.4
银川	-49.6	-42.2	-15.2	2.3	16.9	16.0	18.9	22.7	15.3

数据来源：地方统计局。

1-10 月，监测的 10 座重点城市中上海商品房销售金额高于其他城市，表现与销售面积相反，同比上涨 12.2%。其次重庆、杭州销售金额位于第二层级，接近 4000 亿元，北



京、南京、郑州位于第三层，在 2500 亿元上下。与去年同期相比，天津、郑州、重庆销售金额减少，分别下降 10.6%、9.7%、6.4%；杭州、银川、南京涨幅明显，分别为 29.8%、29.1%、26.4%。

单位：亿元

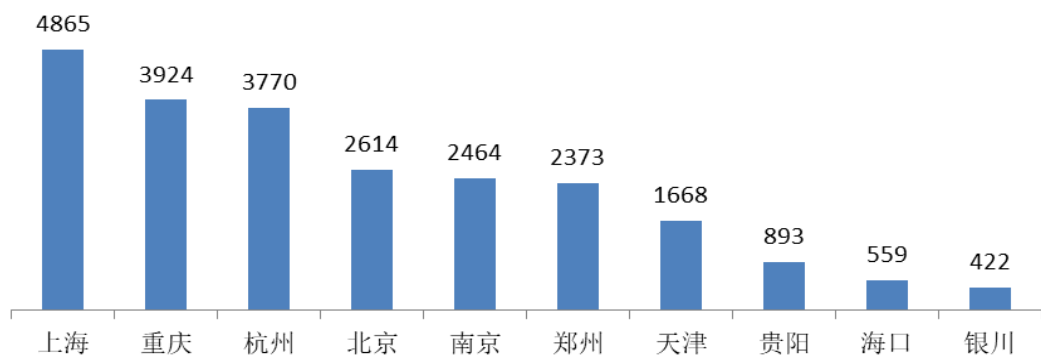


图 3：2020 年 1-10 月各城市商品房销售金额情况

数据来源：地方统计局。

销售均价方面，北京、上海价格领先，超过 35000 元/平方米；贵阳、重庆、银川每平方米均价在万元以下。与去年同期相比，北京、贵阳、重庆价格下降，分别下降 2.2%、12.0%、3.5%；南京涨幅最大为 29.6%，其次上海上涨 14.9%，银川上涨 9.3%。

单位：元/平方米，%

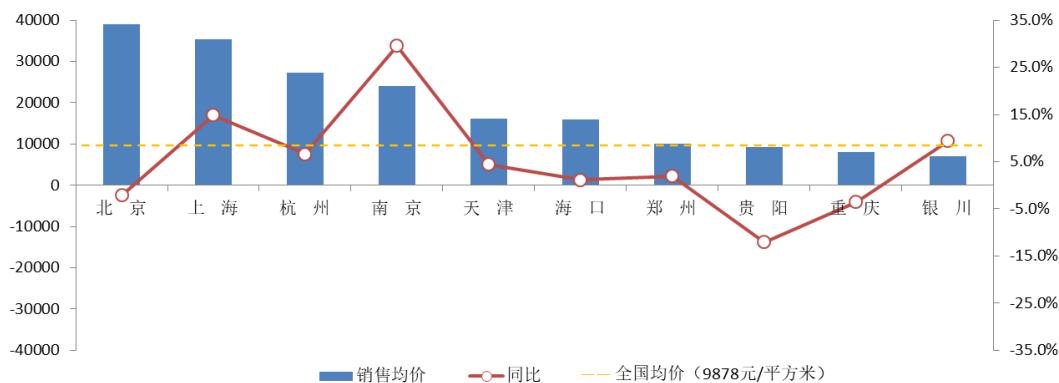


图 4：2020 年 1-10 月各城市商品销售均价情况

数据来源：地方统计局。

三、商品房建设：城市开发节奏放缓，竣工周期增长

1-10 月，商品房施工情况方面，南京、郑州、重庆、贵阳不及去年规模，北京、上海、杭州同比涨幅较为明显；重庆施工面积依然明显领先其他城市，其次郑州、上海施工面积



超过 1.5 亿平方米。重点城市开发节奏缓慢，竣工面积缩水，仅上海超过去年同期，郑州同比减少达 55.5%，银川同比跌幅超过四成，天津超过三成。

表 2：10 城市商品房施工及竣工面积累计增速

单位：万平方米，%

	施工面积	同比	竣工面积	同比
北京	13347	9.9	544	-13.3
天津	11286	3.8	314	-32.1
上海	15111	7.7	1976	10.1
南京	8201	-7.6	750	-25.7
杭州	12393	8.5	775	-19.0
郑州	18676	-1.2	308	-55.5
海口	—	—	—	—
重庆	26398	-2.5	2428	-9.2
贵阳	7609	-0.3	202	-15.3
银川	3848	5.6	182	-42.2

数据来源：地方统计局。

（内容来源：中房研协测评研究中心）