

全国市场 | 半年报

一线城市快速回暖 疫后市场长三角最热

2020/07/02





摘要:

两会定调，房住不炒定位保持不变；成渝双城经济圈、海南自贸区相关城市发展面临新机遇；人才安居挂钩购房补贴政策持续在全国各省市推进；疫情期间各项支持政策面临到期，预计下半年政策调整将出现分化。

2020 年上半年，居住用地成交量降幅稳定在 1 成，其中一线城市居住用地成交规划建面同比增长 61.9%，市场火热。另，二线城市带动总体成交楼面价上涨，溢价率接近去年同期。

2020 年上半年 66 座大中城市二季度新房市场成交量接近去年同期，但累计半年成交量仍有一成缺口，市场仍处在逐渐恢复过程中。其中一二线成交量回暖速度相对较快。长三角区域成为市场成交量回暖速度最快，其中南京半年累计成交面积同比逆势上涨 24%。



Contents 目录



贝壳研究院



地产政策分析



居住用地分析



新房市场分析



新房市场展望



01

地产政策分析

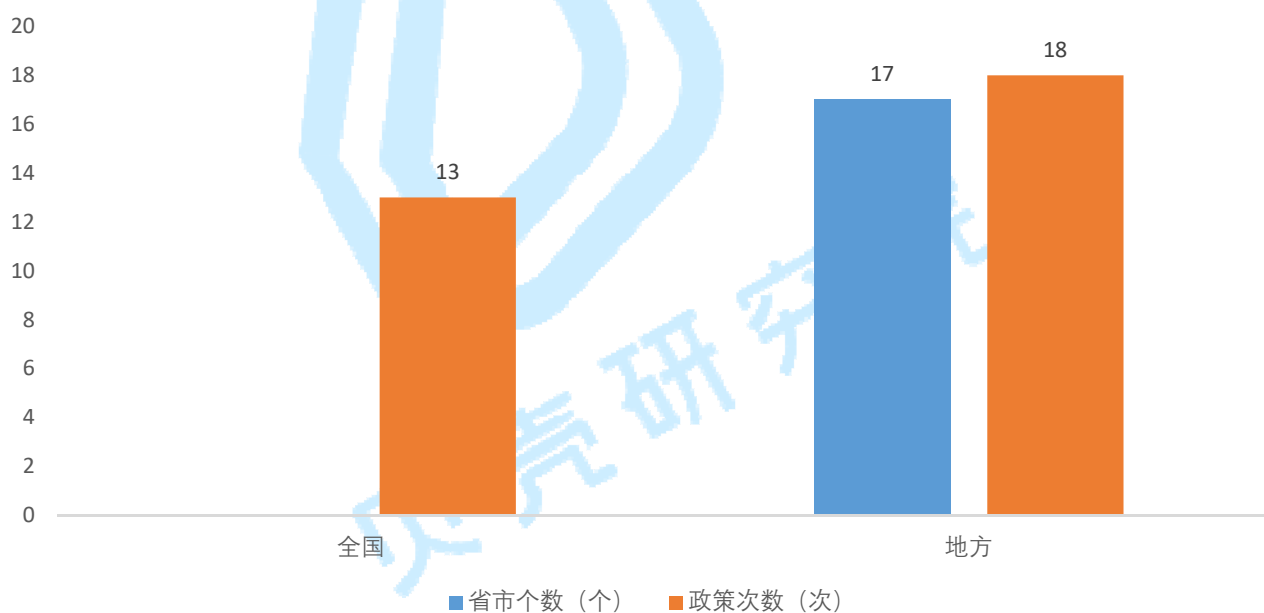




一、中央及地方坚持房住不炒定位不动摇

1. 房住不炒中央表态: 据不完全统计, 2020 年初截止至 6 月 29 日, 中共中央、国务院、银保监会、中国人民银行等多个机构前后共 13 次发文表态房住不炒的定位决心, **保持“房住不炒”的主导定位方向, 房地产调控保持稳定及延续性。**
2. 房住不炒地方表态: 据不完全统计, 2020 年初截止至 6 月 29 日, 全国约 17 个省市及市区 (包括南京、宁波、青岛等重点城市) 18 次发布关于房住不炒的表态, **坚持房地产调控力度稳定。**

图：2020 年至今全国出台房住不炒省市及城区个数及频次



数据来源：中央及各地各级政府官方网站

二、成渝、海南等地成为新一轮规划发展焦点

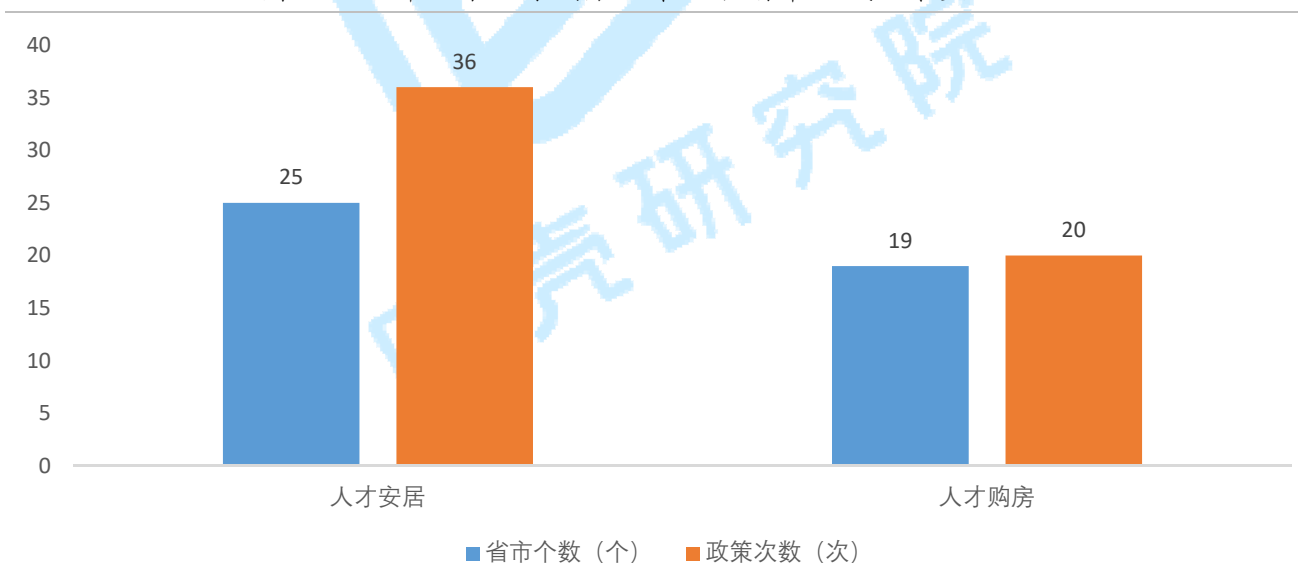
1. 5 月底, 全国“两会”顺利召开, 其中《政府工作报告》中指出: “推动成渝地区双城经济圈建设”, 成渝双城首次在国家政府工作报告中提出, 成渝双城迎来新的发展机遇。另外, 海南省对外开放的地位逐步上升成为全国重要的“免税天堂”, 海南自贸区整体发展迎来新的改变。



三、人口落户加速全面放宽，人才安居政策激励市场

- 1、人口落户：据不完全统计，2020年初截止至6月29日，全国13个省市及城区16次出台人口落户全面放宽的相关政策，2020年是国务院在2016年出台的《国务院办公厅关于印发推动1亿非户籍人口在城市落户方案的通知》中人口落户计划的收官之年，因此，各级城市主抓落实人口落户政策的全面放宽。
- 2、人才安居：据不完全统计，2020年初截止至6月29日，全国25个省市及城区36次出台人才安居相关政策，其中与购房相关的政策涉及19个省市及城区的20次政策，也就是说，近八成省市出台人才购房相关政策，其中人才购房政策占6成以上。主要政策方向为购房补贴、购房资格门槛降低、人才购房享受优惠，人才购房享受优先条款等多项内容。

图：2020年至今人才安居政策出台省市及城区个数及频次



数据来源：中央及各地各级政府官方网站

四、疫情期间政策支持节点将至，各地根据市场决策是否顺延

- 1、政策支持：在疫情期间，为将疫情带来的影响降至最低，中央及各地政府均出台了各类措施，通过延期缴纳土地出让金、预售节点提前等政策措施稳定供应端市场。在需求方面，加快销售线上化平台搭建，



同时利用公积金阶段性支持政策保持市场需求端资金稳定性。但无论是供应端的预售制、出让金延期，还是需求端的公积金支持政策，在疫情初期政策制定时多数以 6 月 30 日为政策实施结束的时间节点。在 6 月 28 日，大连已经明确停止公积金支持政策，而长春则延长预售制调整政策至 2020 年 12 月 31 日。可见，各地政府在 7 月初将根据当地疫情防控以及经济运行情况出台是否延续政策支持。

- 2、市场规范：据不完全统计，截止至 6 月 25 日，北京、深圳、南京、西安等约 13 省市及城区 13 次出台政策，明确市场整顿的范围及目标，多数城市集中在第二、三季度展开市场规范性整顿行动。





02

居住用地分析

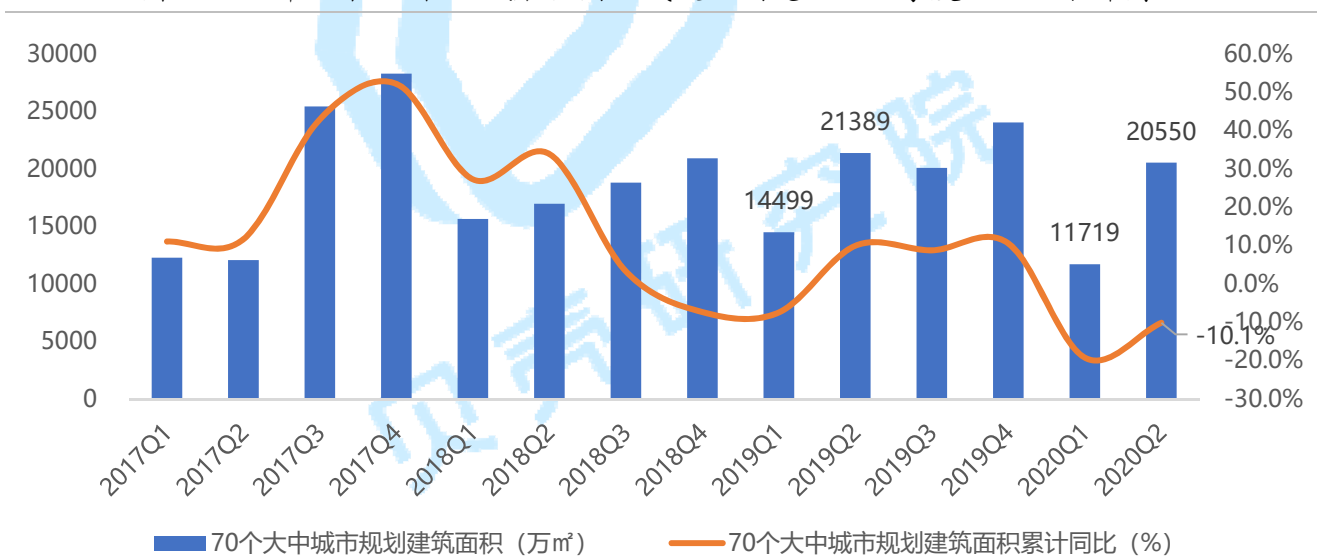


一、居住用地成交量降幅稳定在 1 成，一线城市快速回暖

截止 6 月底，全国居住用地市场成交规划建面 71683 万㎡，其中 70 大中城市成交 32313 万㎡，占比 45%，下文将以数据较为稳定的 70 大中城市为样本进行市场分析。

贝壳研究院数据显示，70 大中城市上半年成交居住用地规划建面累计同比下滑 10.0%，下跌幅度相对疫情严重的一季度收窄 9 个百分点。随着广州、上海等地加大土地供应，一线城市居住用地规划建面成交量累计同比在二季度迅速回升，上半年累计同比上升 61.9%。二线城市居住用地成交量受疫情冲击影响最为明显，但恢复较快，成交规划建面累计同比降幅在二季度收窄 10 个百分点，但截止半年度累计同比仍下滑 12%；三四线城市土地市场动力不足，二季度无明显回升，半年度累计同比保持下滑 13.5%的水平。

图：2017 年至今全国 70 城居住用地成交规划建筑面积季度规模及累计同比



数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2017 年至今全国 70 城各线级城市居住用地成交面积季度累计同比 (%)

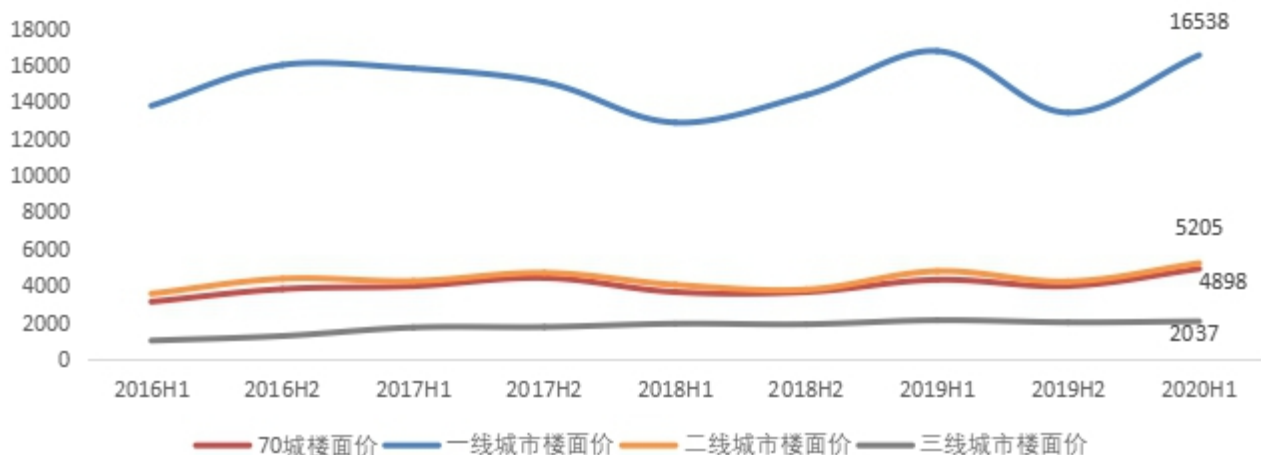


数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

二、二线城市带动总体成交楼面价上涨，溢价率接近去年同期

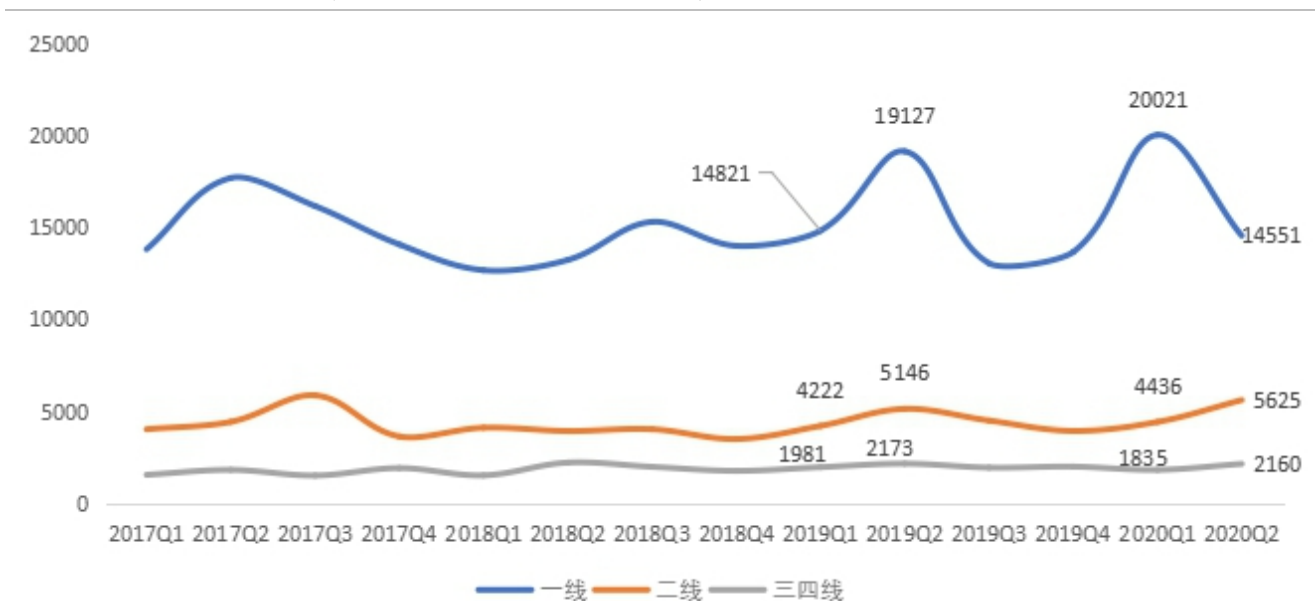
从近三年数据看，全国 70 城居住用地楼面价保持稳定上涨，2020 年上半年楼面价同比上涨 14%，其中仅二线城市半年度成交楼面价同比上涨 9%，一线和三四线城市保持稳定，分别同比下滑 1%和 3%。分季度来看，二线城市二季度在疫后市场恢复期楼面价出现反弹，环比增长 27%，同比增长 9%。但一线城市二季度成交楼面价环比下滑 27.3%，同比下滑 2%。溢价率方面，全国 70 城各线城市平均溢价率环比均有不同程度的回升，其中二线城市平均溢价率持续增长，2020 年二季度达到 17.7%，而一线城市溢价率控制较好，2020 年二季度平均溢价率为 12.0%，远低于去年同期 20%的水平。

图：2016 年至今全国 70 城居住用地成交楼面价（元/m²）



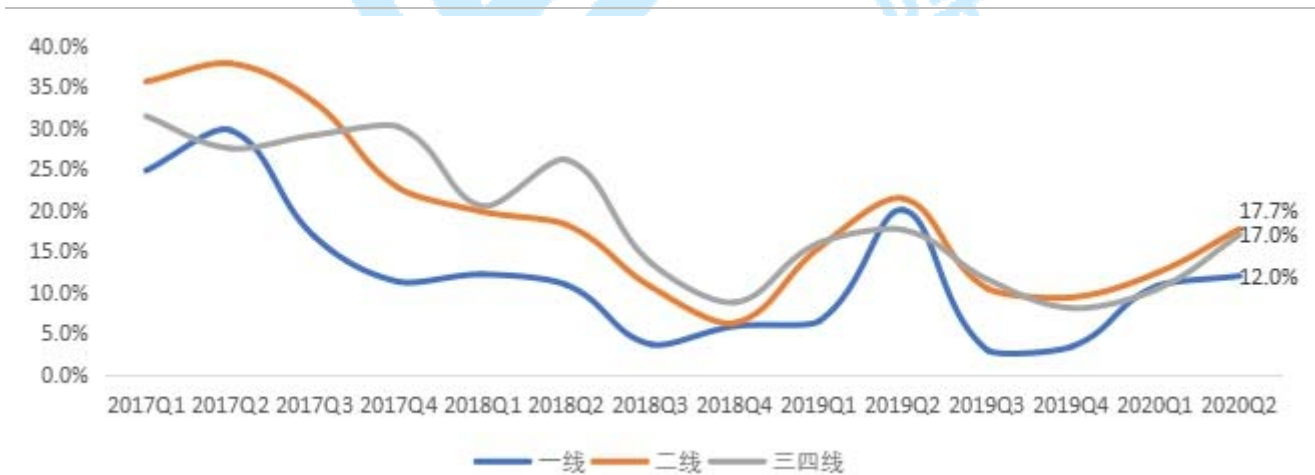
数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2017 年至今全国 70 城各线城市级城市居住用地成交楼面价（元/m²）



数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

图：2017 年至今全国 70 城各线城市级城市居住用地平均溢价率（%）



数据来源：各地自然资源局，国家统计局全国 70 个大中城市，一线城市 4 座、二线城市 30 座、三四线城市 36 座

三、上海、广州、深圳、苏州、南通上半年住宅用地成交量保持 4 成以上增长

一线城市 2020 年上半年住宅用地成交金额排名较去年同期基本无变化，但从成交规划建面增速上



看，较去年上半年，上海增长 6 成，广州增长 1.2 倍，深圳增长 2 倍。其中上海受优质地块入市影响，如 2 月 10 日上海徐汇滨江西岸金融港 310.5 亿元的地王成交，推动成交价上涨；广州得益于供应量提升，带动成交发力；深圳由于去年上半年成交规模较低，加上 2020 年上半年居住用地供应量较去年上半年增长 2.6 倍从而带动成交提升。

表：一线城市 2020 年上半年住宅用地成交金额排名

排名	城市	累计成交金额 (亿元)	累计规划建筑面积 (万㎡)	成交金额累计同比 (%)	累计规划建筑面积累计同比 (%)
1	北京	1133	333	30.4%	-12.0%
2	上海	1044	795	98.7%	63.4%
3	广州	789	630	89.2%	124.6%
4	深圳	286	208	27.8%	201.8%

数据来源：各地自然资源局

2020 年上半年全国二线城市居住用地成交金额 TOP10 中，苏州、南通规划建面增长保持 4 成以上，尤其是南通，住宅用地成交金额累计同比增长 2.5 倍，住宅用地规划建面累计同比增长 83.6%，量价增速均处于全国前列，分析原因，南通是环沪都市圈少有的不限购城市之一，加之长三角一体化、沪通高铁、“上海第三机场”等利好因素叠加释放，成为了长三角地区最为火爆的几个城市之一。总体看，长三角二线城市土地市场恢复速度最快，成为全国领涨的区域。

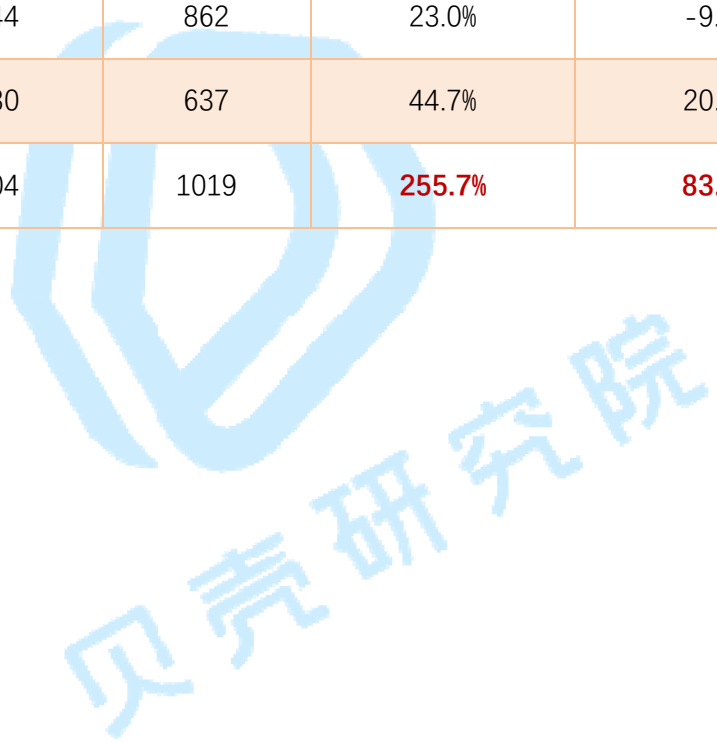
表：二线城市 2020 年上半年住宅用地成交金额排名

排名	城市	累计成金额 (亿元)	累计规划建筑 面积 (万㎡)	成交金额累计同比 (%)	累计规划建筑面积极 计同比 (%)	与 2019 年上半 年排名变化
1	杭州	1431	1040	19.8%	28.1%	0



2	苏州	839	975	6.1%	42.9%	+1
3	福州	701	754	36.9%	12.9%	+7
4	重庆	697	1859	-8.5%	-5.3%	+1
5	南京	692	576	37.2%	20.5%	+6
6	温州	678	813	22.6%	18.5%	2
7	无锡	555	558	86.9%	36.3%	+11
8	成都	544	862	23.0%	-9.2%	4
9	佛山	530	637	44.7%	20.7%	+7
10	南通	504	1019	255.7%	83.6%	+20

数据来源：各地自然资源局





03

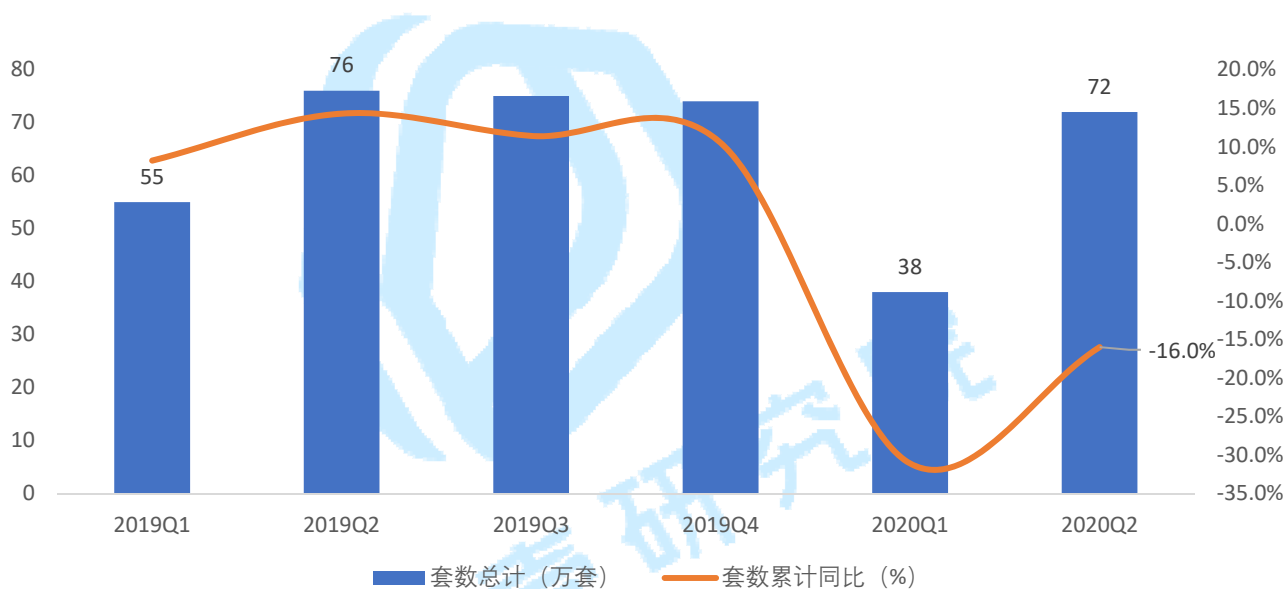
新房市场分析



一、二季度成交量基本恢复至去年同期水平，但半年累计仍有一成缺口

贝壳研究院数据显示，2020年上半年66城新房市场合计成交套数累计同比下滑16.0%，成交面积累计同比下滑14.0%，疫情稳定之下，新房市场成交量在二季度快速恢复，但同比2019年同期，成交套数和面积分别仍下滑5%和4%。

图：2019年至今66座大中城市合计季度成交套数及累计同比



数据来源：各地住建局

图：2019年至今66座大中城市合计季度成交面积及累计同比

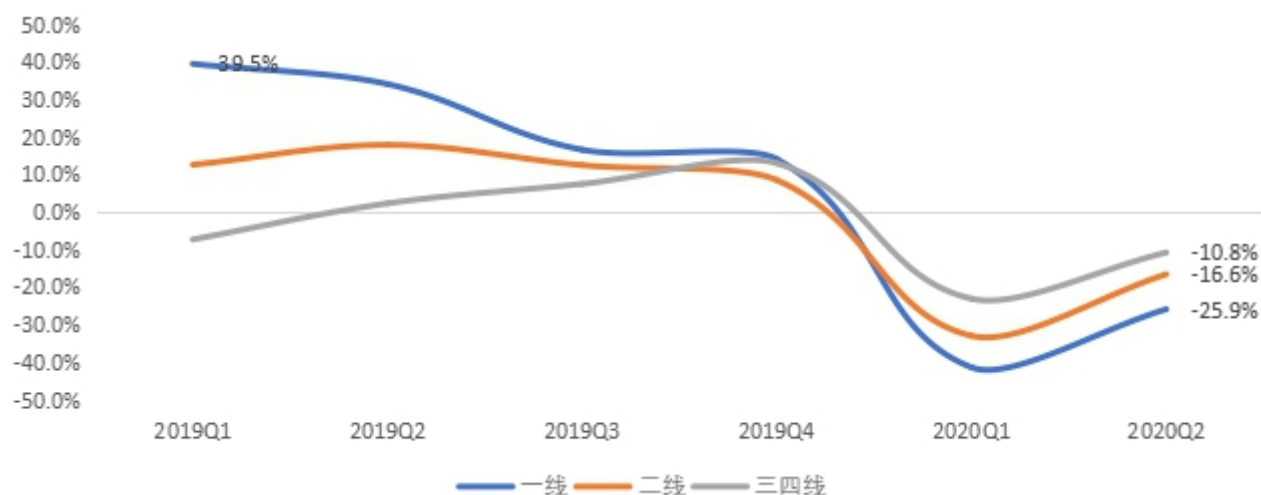


数据来源：各地住建局

二、一线城市上半年累计成交量仍有 2.5 成缺口

在疫情冲击下，2020 年上半年一线城市新房市场成交量下滑幅度最大，其中成交套数累计同比下滑 25.9%；成交面积同比下滑 25.0%；二线城市成交套数同比下滑 16.6%；成交面积同比下滑 15.0%；三四线城市成交套数同比下滑 10.8%；成交面积同比下滑 8.0%。一二线城市受疫情影响较大，但恢复速度更快，在疫情稳定的二季度成交量环比收窄 15-16 个百分点；三四线城市环比收窄 12-13 个百分点。

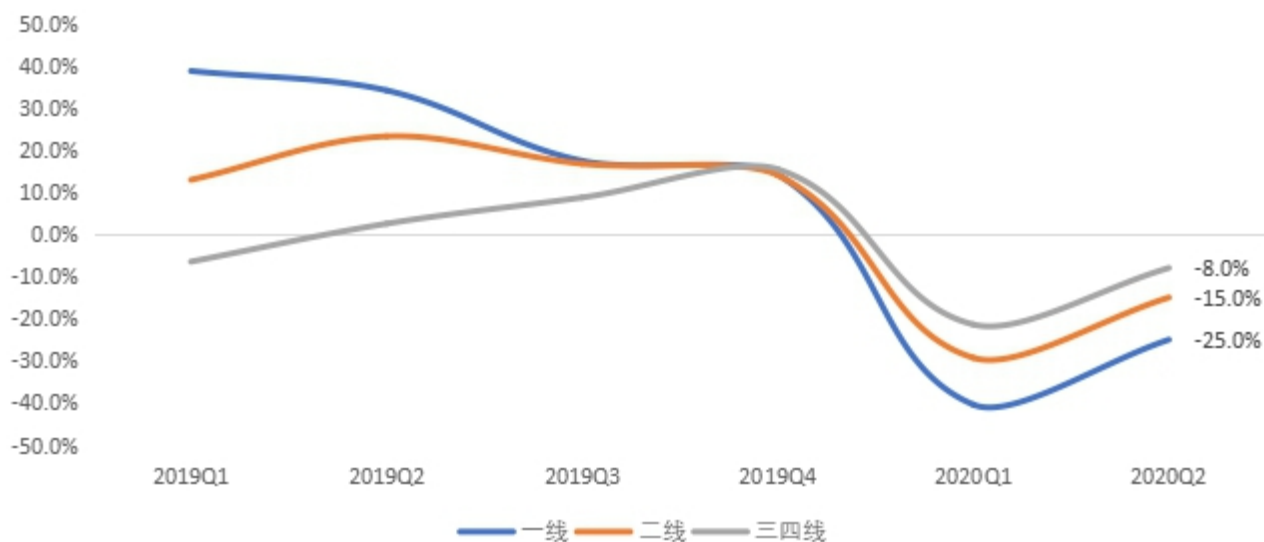
图：2019 年至今 66 座大中城市中各线城市合计季度成交套数累计同比 (%)





数据来源：各地住建局

图：2019 年至今 66 座大中城市中各线城市合计季度成交面积累计同比 (%)



数据来源：各地住建局

三、长三角区域城市上涨快速，南京累计同比逆势上涨 24%

一线城市排名较去年上半年无变化，从累计同比来看，上海二季度累计降速环比较一季度收缩 19 个百分点，广州累计降速环比收缩 16 个百分点，北京累计降速环比收缩 14%，深圳以后市场升温速度最快，截止半年度成交面积累计同比仅下降 5%。总体看，京沪穗累计同比下降幅度收窄至 3 成，市场逐步复苏中。

表：一线城市 2020 年上半年新房市场成交情况

排名	城市	套数	面积 (万㎡)	面积同比
1	上海	48783	505	-27%
2	广州	31602	343	-24%
3	北京	20461	228	-33%
4	深圳	16546	164	-5%

数据来源：各地住建局



上半年二线城市排名上升幅度最大的为南京，同比去年上半年排名上升 5 名至第八名。此外成都、苏州、南京、温州、杭州成交面积累计同比均保持涨势，其中杭州、南京 2020 年上半年成交面积累计增长 10% 以上，市场复苏较快。总体看，9 个排名上涨的城市中，4 个为长三角区域城市，可见长三角区域城市在新房市场仍表现出较为积极的上涨意愿。

表：二线城市 2020 年上半年新房市场成交情况（与去年同期计算排名变化）

排名	城市	套数	面积 (万㎡)	面积 同比	排名 变化	排名	城市	套数	面积 (万㎡)	面积 同比	排名 变化
1	成都	81121	980	3.8%	2	13	东莞	20118	234	-1.1%	2
2	青岛	53422	626	-0.7%	2	14	无锡	19278	236	-30.9%	-2
3	常州	47007	216	-41.9%	2	15	南昌	14160	165	-48.2%	-1
4	佛山	46277	514	-17.2%	-2	16	盐城	13153	165	-5.8%	0
5	苏州	44837	553	8.8%	2	17	嘉兴	10563	121	-32.5%	0
6	武汉	42126	482	-49.2%	-5	18	绍兴	8901	110	-9.8%	3
7	济南	38281	478	-2.6%	1	19	福州	8743	88	-31.5%	-1
8	南京	34259	405	24.4%	5	20	扬州	7684	95	-22.8%	0
9	温州	33512	400	0.2%	0	21	泉州	7165	86	-40.1%	-2
10	杭州	32490	402	11.9%	1	22	厦门	6812	74	-4.5%	0
11	长春	31082	337	-32.1%	-5	23	泰州	2648	36	-11.4%	0
12	宁波	25844	306	-19.9%	-2						



04

新房市场展望



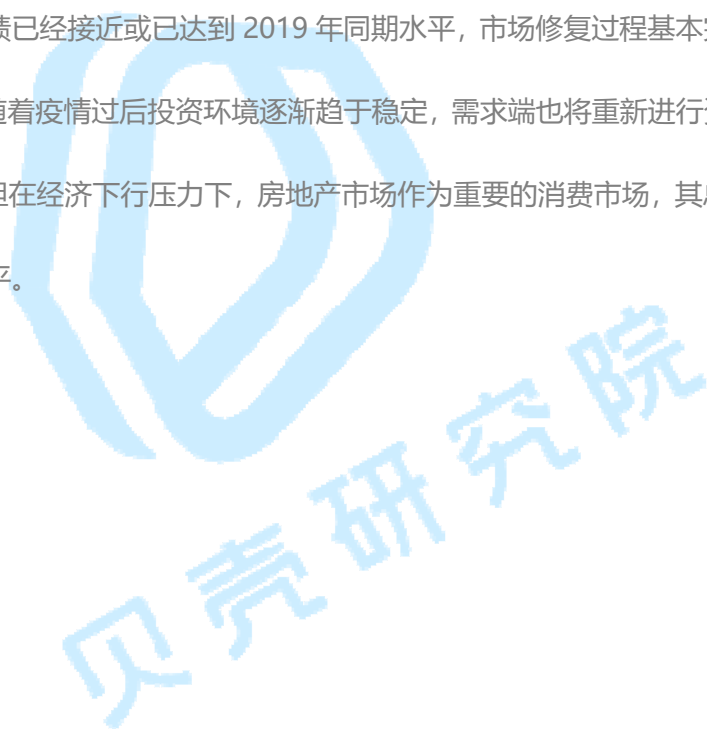


一、土地市场——防过热

在“六稳”、“六保”背景下，由于房地产产业链长、影响面广，能够起到“稳定器”的作用，结合总体“稳地价、稳房价、稳预期”的调控要求，预期土地市场仍将走稳，上半年通过土地市场拉动新房市场快速恢复的城市，下半年必将调整供给策略，防范或抑制土地市场价格上涨或出现过热的情况。

二、新房市场——新常态

二季度重点城市业绩已经接近或已达到 2019 年同期水平，市场修复过程基本完成，一季度积压的需求已获得逐步释放，同时随着疫情过后投资环境逐渐趋于稳定，需求端也将重新进行资金分配，预计下半年市场不会持续大幅上涨。但在经济下行压力下，房地产市场作为重要的消费市场，其总量也不会大幅下降，预计全年将稳定在近年水平。





作者：李萧萧 审阅修改：刘婧姝

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

