



Residential



全国住宅市场研究

2020年上半年



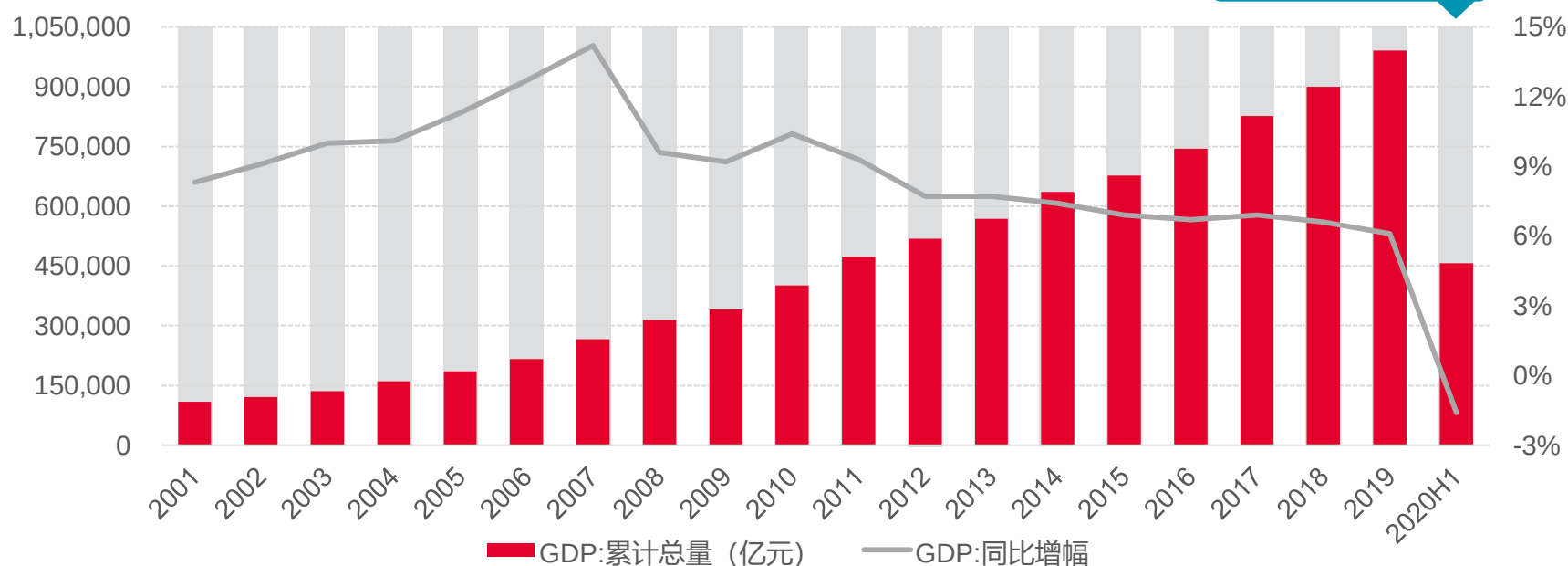
01

宏观环境

宏观环境

二季度经济增速由负转正，疫后经济逐步恢复

全国历年经济总量走势变化

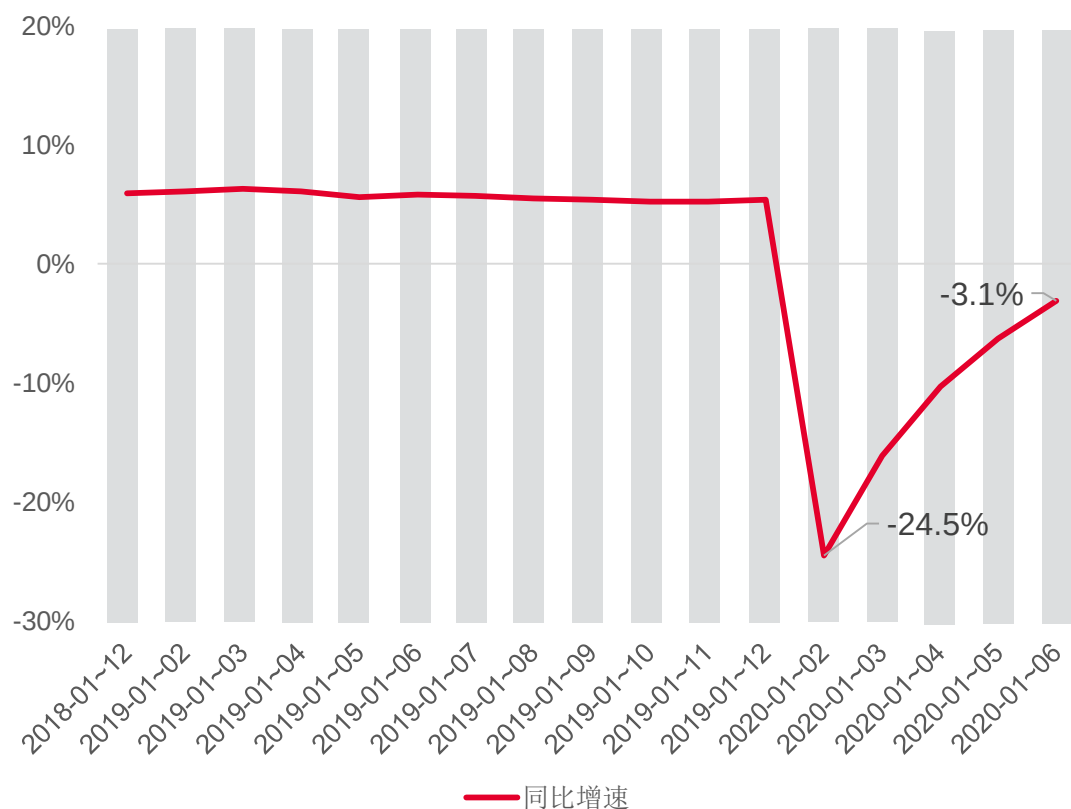


2020年上半年，国内GDP同比增速-1.6%，较一季度的-6.8%加快5.2个百分点；分季度来看，第二季度实现GDP同比增长3.2%，季度经济增速由负转正表明上半年经济实现了逐步复苏。虽然上半年的多数宏观经济指标变化率较一季度呈现回升或者降幅收窄的趋势，但GDP、工业、服务业、投资、消费等领域大部分指标同比变化仍为负，第二季度的回升仍属恢复性的增长。同时从供需关系方面来看，供应端增速明显快于需求端，当前经济恢复仍主要依靠投资、生产拉动，需求端的恢复仍需要在扩大内需的基础上，逐渐畅通经济循环、生产需求循环，推动经济回归正轨。

虽然新冠疫情的防控取得阶段性胜利为国内经济恢复扫除基础障碍，但疫情在全球的蔓延以及全球经济环境的复杂多变均对我国的对外贸易及产业布局产生深远影响，再加上洪涝、虫灾等自然灾害的爆发，年内经济恢复仍然面临着严峻考验。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

全国固定资产投资走势变化



2020年上半年全国固定资产投资额同比增速由1—3月的-16.1%回升到-3.1%，投资增速逐月回升趋势明显。

基础设施、房地产开发、制造业三大领域投资持续得到改善，其中基础设施投资同比下降2.7%，降幅比1—3月收窄17个百分点；制造业投资同比下降11.7%，降幅比1—3月收窄13.5个百分点；房地产开发投资由负转正，上半年同比增长1.9%，而1—3月为下降7.7%。

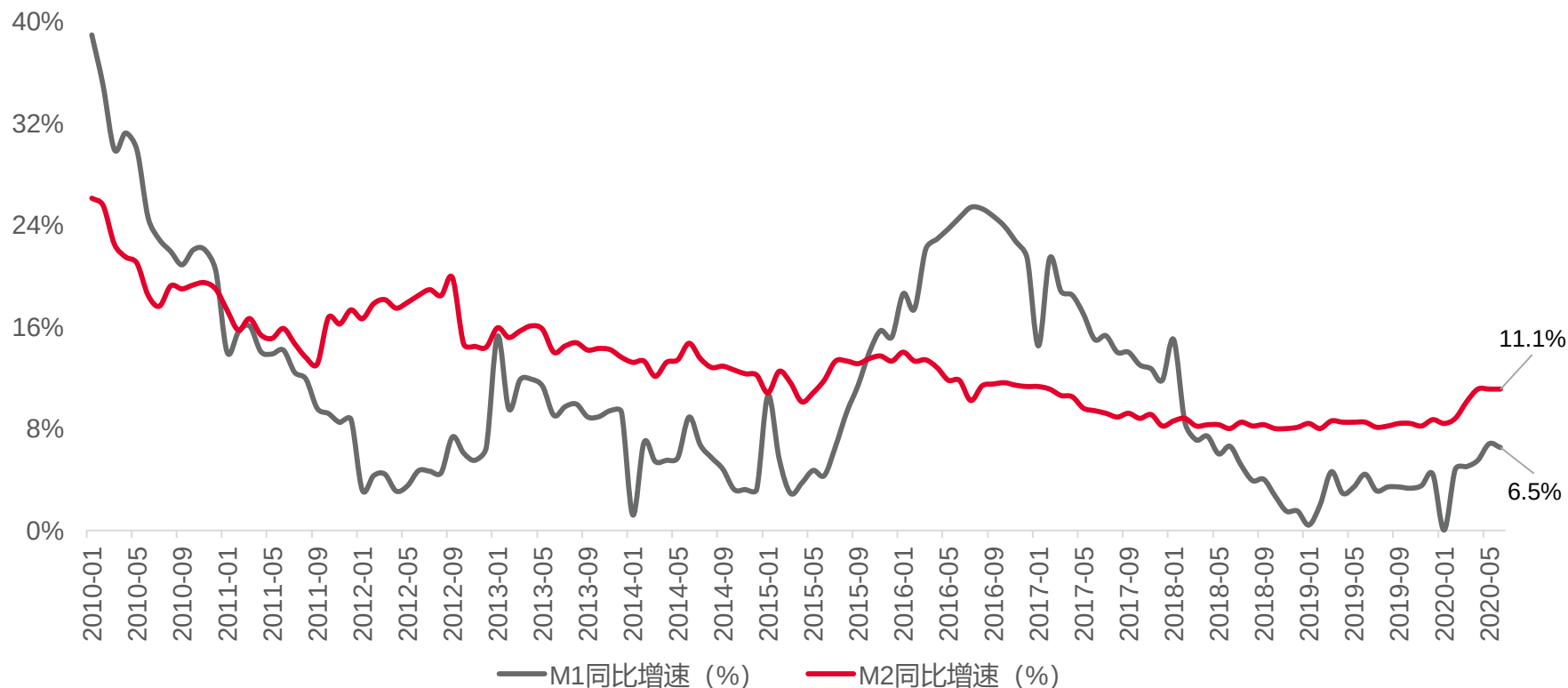
复工复产后，各省市“保生产、稳就业”等扶持政策的相继出台，加上央行降准、贷款利率持续走低等措施释放充沛的资金流动性，下半年投资领域还将持续发力，合理扩大有效投资等政策引导下预计投资增速有望在下个季度实现由负转正。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

宏观环境

年中M2-M1剪刀差略微走阔，经济下行压力仍存

国内货币供应量历史走势变化



2020年6月末，广义货币(M2)余额同比增长11.1%，增速与前两月持平；狭义货币(M1)余额同比增长6.5%，增速比5月末下降0.3个百分点，M2-M1剪刀差略有扩大，表明生产动力有所不足，经济依然存在下行压力。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

An aerial photograph of a dense urban skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent red filter. In the center-left, there is a white parallelogram containing the number '02' in red. To the right of this graphic, the text '住宅市场' is written in white.

02

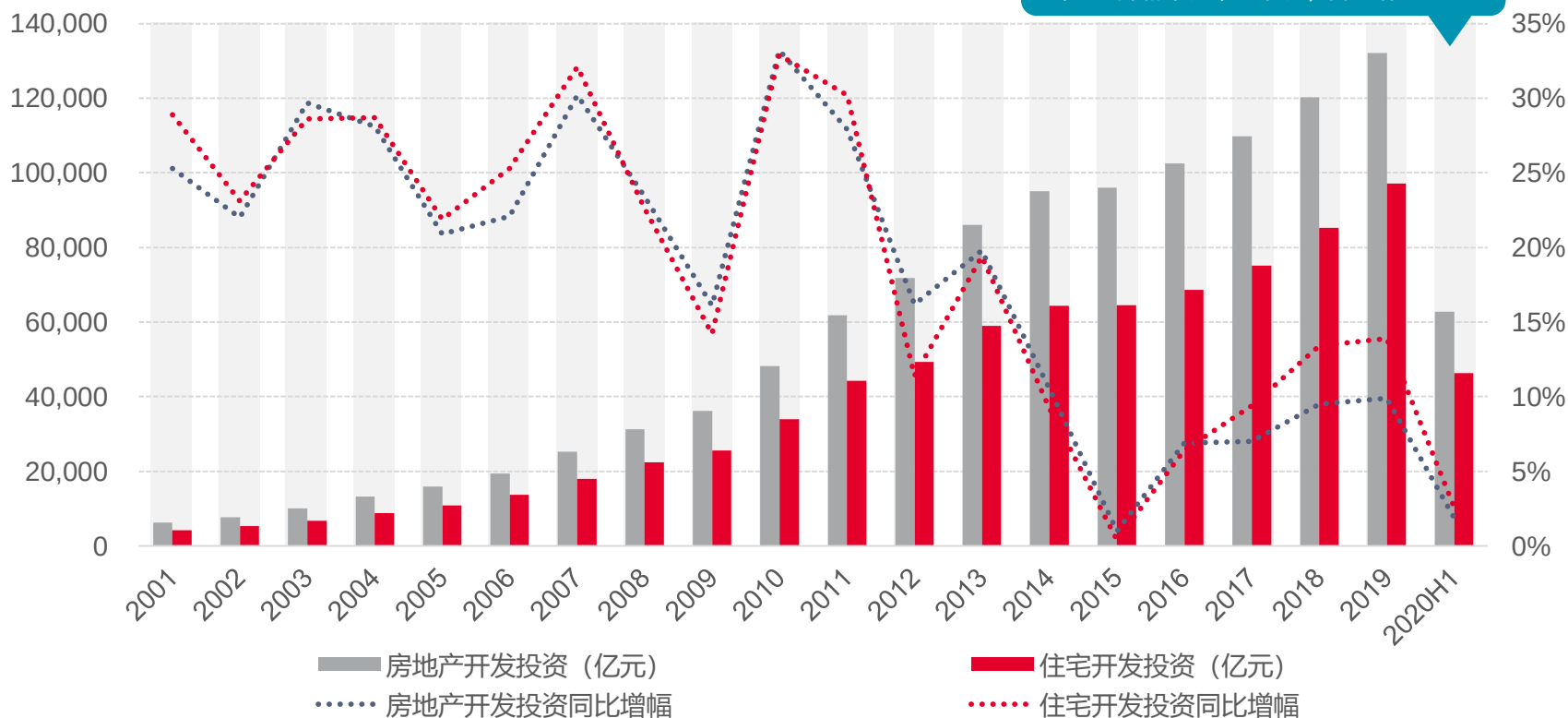
住宅市场

全国住宅市场指标

房地产及住宅投资同比增速双双由负转正



全国房地产及住宅开发投资走势变化



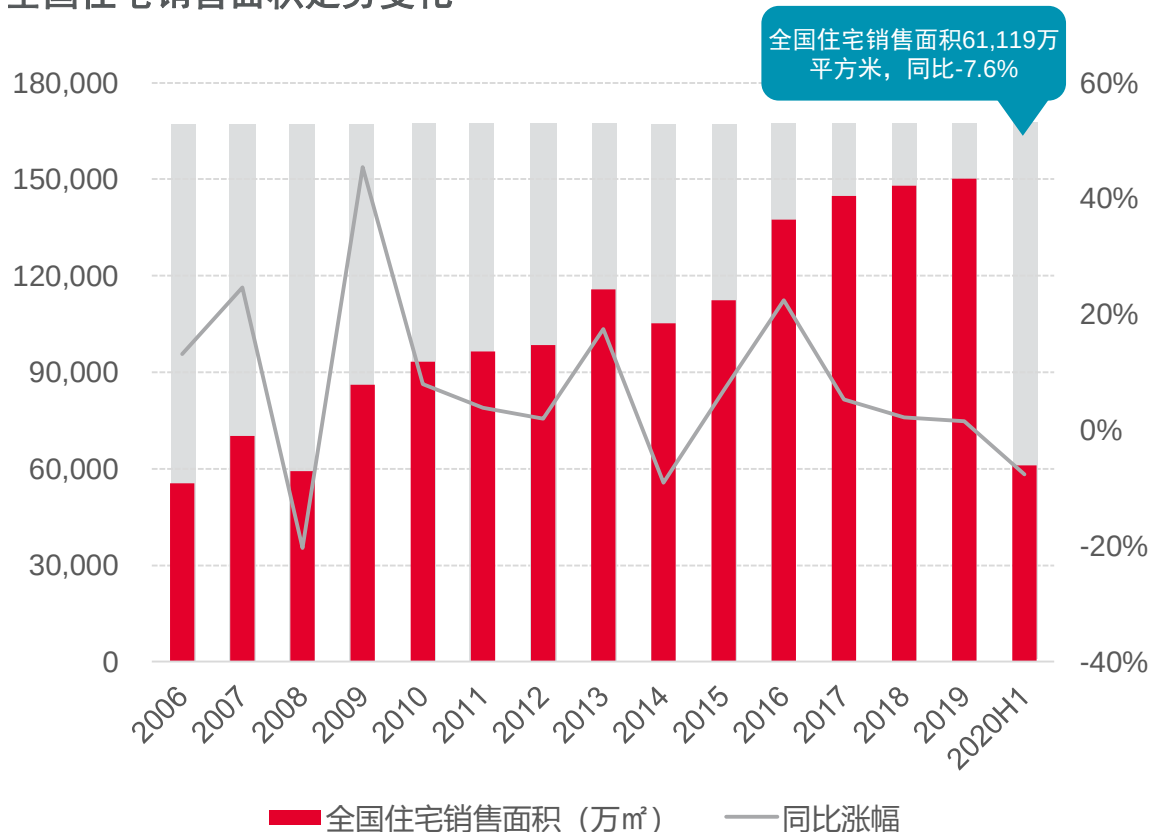
二季度全国固定资产投资年内累计同比降幅持续收窄，其中房地产开发投资表现突出，房地产及住宅投资同比增速分别由1-3月的-7.7%、-7.2%升至上半年的1.9%和2.6%，仅一个季度的时间即实现增速由负转正。其中新开工、竣工面积同比降幅均持续收窄，上半年土地出让面积同比仅下降0.9%，已接近去年同期水平；而土地出让金更是自4月起即实现正增长，上半年同比增长5.9%。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

全国住宅市场指标

疫后全国住宅新房交易恢复，二季度成交量创近5年同期新高

全国住宅销售面积走势变化



2020年上半年，全国新房成交量61,119万平方米，同比下降7.6%，降幅较一季度收窄18.3个百分点；单二季度新房成交41,884万平方米，同比增长4.1%，且也是过去5年同期成交量最高。

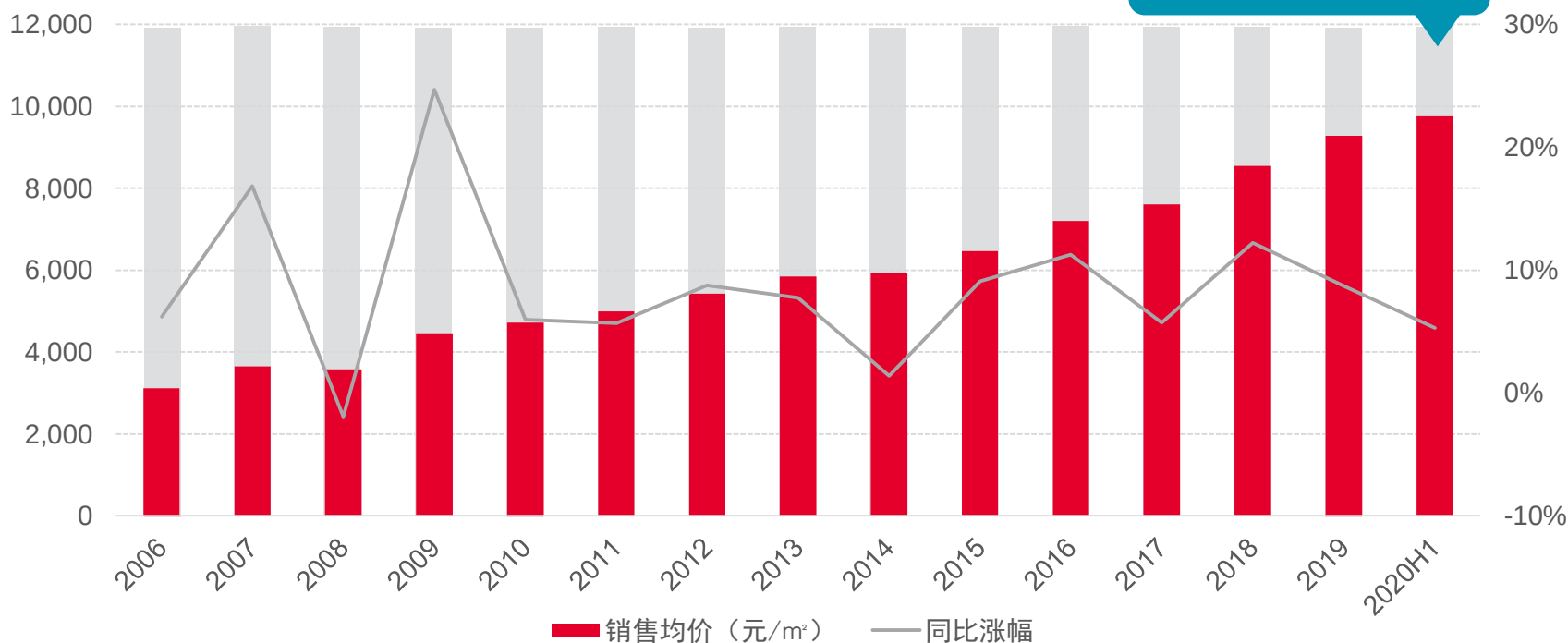
随着国内疫情逐渐得到控制，复产复工复市的政策支持下，二季度全国住宅新房交易得以快速恢复，对于整体成交量的回升拉动作用十分明显。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

全国住宅市场指标

上半年全国住宅新房成交价同比增长5.3%，部分城市出现过热迹象

全国住宅销售均价走势变化



2020年上半年，全国住宅新房成交均价9,757元/平方米，较一季度环比上涨4.6%，较上年同期上涨5.3%。从第二季度来看，单季度新房住宅成交均价接近万元达到9,956元/平方米，环比一季度价格上涨6.8%。

自2018年末全国新房住宅均价同比涨幅达到近十年高点后涨势逐渐开始回落，随着房住不炒、一城一策等楼市调控政策的不断深化，重点城市房价涨幅也基本稳定在合理范围。然而在受到疫情影响后，促经济、稳楼市等举措却在一定程度上令部分城市出现楼市过热迹象，随即升级的调控政策干预将有效化解价格大幅波动的可能，未来在“三稳”目标下房价涨幅还将受到抑制。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

全国住宅市场指标

复产复工后全国住宅销售价格环比上涨城市数量逐月增加

70个大中城市商品住宅销售价格环比涨跌个数



从上半年70城新房价格环比变化情况来看，复产复工后价格环比上涨城市个数持续增加，特别是进入二季度，疫情对房地产市场的影响基本解除，供、需两端都有较强的入市意愿，部分城市也出台了缓解房企压力、加速市场恢复的相关政策。但随着房价环比上升城市的逐月增加，市场恐将形成楼市复燃的氛围，5月后市场热度较高的城市陆续出台新的调控政策来平抑市场过热行为，预计后续针对过热市场的政策还将接踵而至。

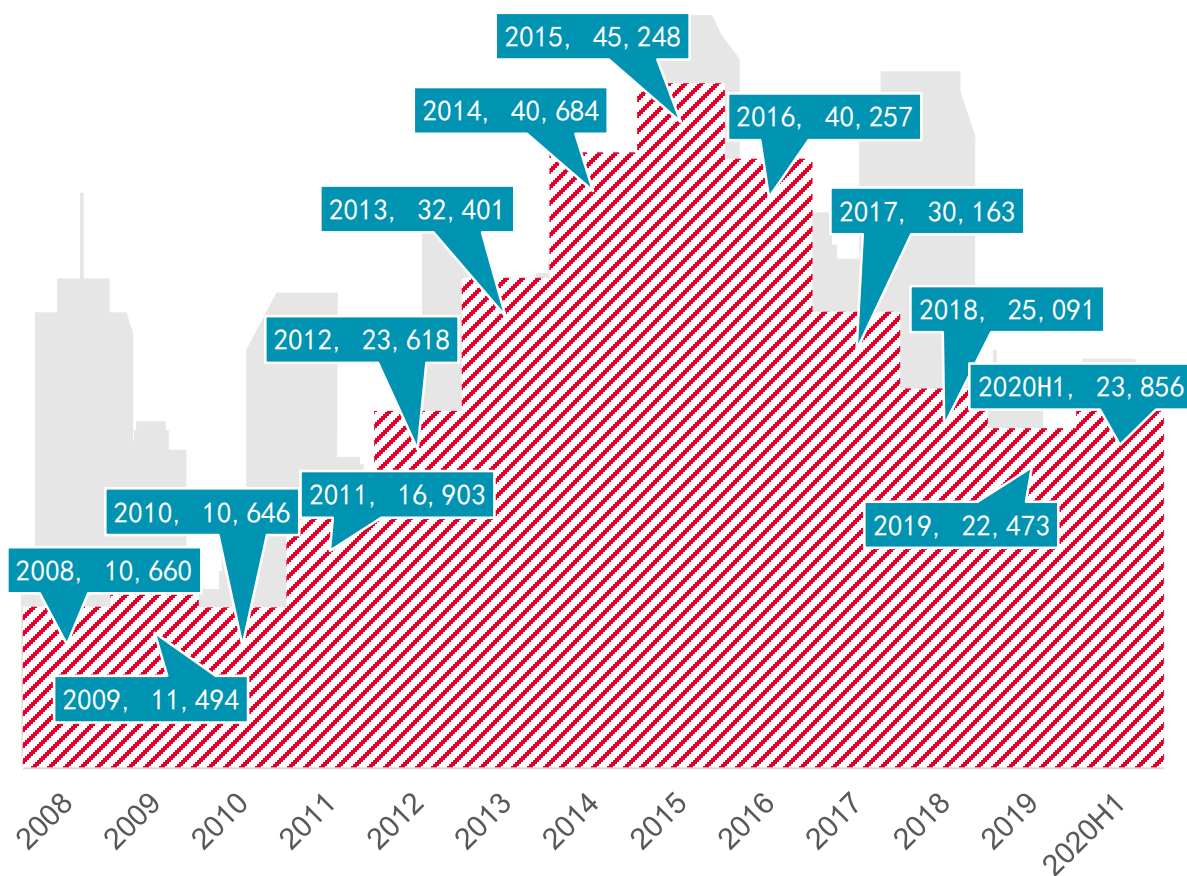
资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

全国住宅市场指标

全国住宅待售面积较上年末仍有增加，但去化速度较一季度明显加快

全国住宅待售面积历年变化

单位：万m²



截止6月末，全国新房住宅待售面积23,856万平方米，较今年3月末减少了1,401万平方米，但较2019年末增加了1,383万平方米。

一季度受疫情影响成交放缓，库存量有所增加。随着二季度全面复产复工复市，房地产市场逐步回归正轨，一方面房企推盘量增加缓解资金压力；另一方面，压抑的需求也在二季度集中释放，单季度成交量涨势明显。经历供需均较活跃的二季度，国内库存量较一季度末有明显减少。但伴随二季度需求的集中释放，市场趋热令重点城市调控再度升级，预计下半年需求热度或将有所下降，而房企在资金压力下仍需加大供应量回笼资金，年内库存量仍存上涨可能。

资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



03

典型市场

全国 24 个重点城市

24城市场数据分析将采取样本分组的方式进行，样本选择及分组如下：

一线城市：北京、上海、广州、深圳

发达二线城市：天津、重庆、苏州、武汉、成都、杭州、南京、青岛、长沙、宁波

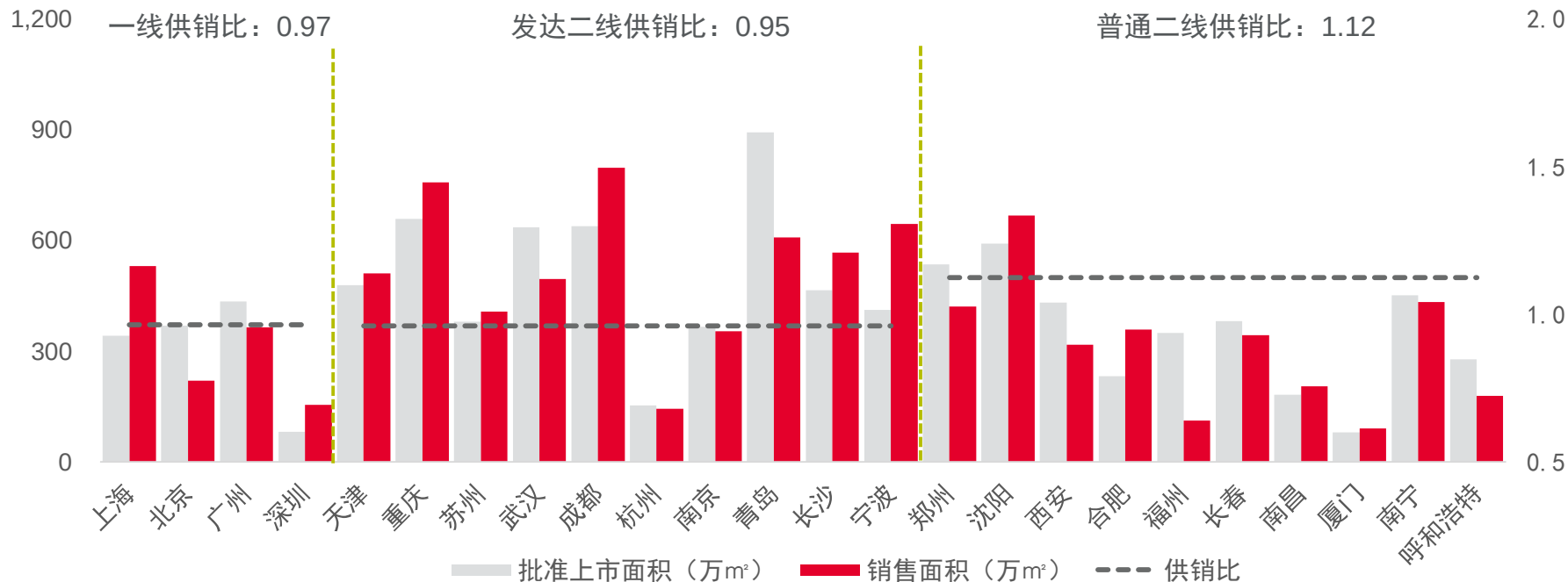
普通二线城市：郑州、沈阳、西安、合肥、福州、长春、南昌、厦门、南宁、呼和浩特

其中广州、天津、杭州、宁波、长沙、沈阳、南昌为不包含保障房商品住宅数据，其他城市为包含保障房住宅数据

典型市场——全国24个重点城市

上半年重点城市供需持平，普通二线城市需求略显疲态

24个重点城市上半年一手住宅批准上市面积与销售面积对比



2020年上半年，全国24个重点城市批准上市面积共计9,828万平方米，销售面积共计9,690万平方米，供销比由一季度的0.82上涨到上半年的1.01，可以看出2季度的供应放量直接扭转了市场供需关系。一线、发达二线及普通二线城市供销比均有上涨，其中普通二线城市更是出现供大于求。从供应及成交量来看，一线、发达二线上半年供应量分别同比下降29.6%，14.23%，成交量分别同比下降26.2%，6.1%；而普通二线城市暂未跟上楼市升温的步伐，新供应对需求的刺激有限，在供应量较去年同期上涨10.7%的情况下，成交量却同比下降23.9%，除受调控政策的持续影响外，疫情冲击、对经济发展前景及市场未来不明朗预期或是成交下滑的主因。总体而言，上半年楼市升温的趋势在一线及发达二线城市更加明显。

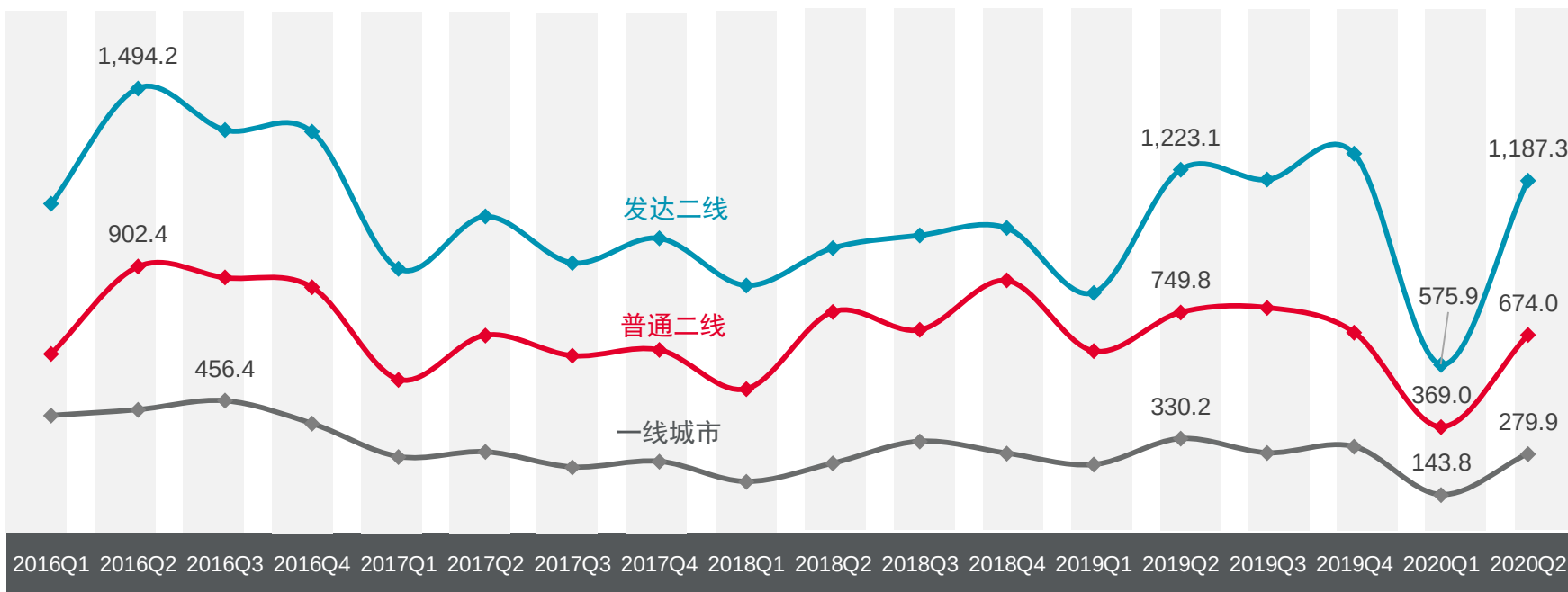
数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

典型市场——全国24个重点城市

二季度新房成交量快速回升，过热表现或引发部分城市调控升级



24个重点城市月均成交量季度走势对比 (单位：万平方米)



自2016年以来，随着各地陆续出台楼市调控收紧政策，24个重点城市新房成交量在2017及2018年保持了两年的相对平稳，2019年市场热度有所抬头，特别是发达二线及一线城市各季度成交量回升较为明显，且各城市楼市依然有向上的趋势。年初遭遇疫情后一季度成交量骤然萎缩，各级城市成交量均创近五年季度新低，但随着复市后市场活跃度的快速攀升，二季度成交量几乎已达上年同期水平，疫情对楼市的影响几乎已止于2季度。

在国内社消零售总额增速依然处于艰难恢复期的同时楼市恢复速度惊人，重点城市的住宅市场表现出十足的韧性以及生命力，但快速回升的楼市热度恐将招来新一波政策收紧组合，深圳、东莞、南京等城市已经率先开启楼市调控的升级，预计下半年在坚定的房住不炒的调控思路指导下，重点城市成交量或不及去年同期。

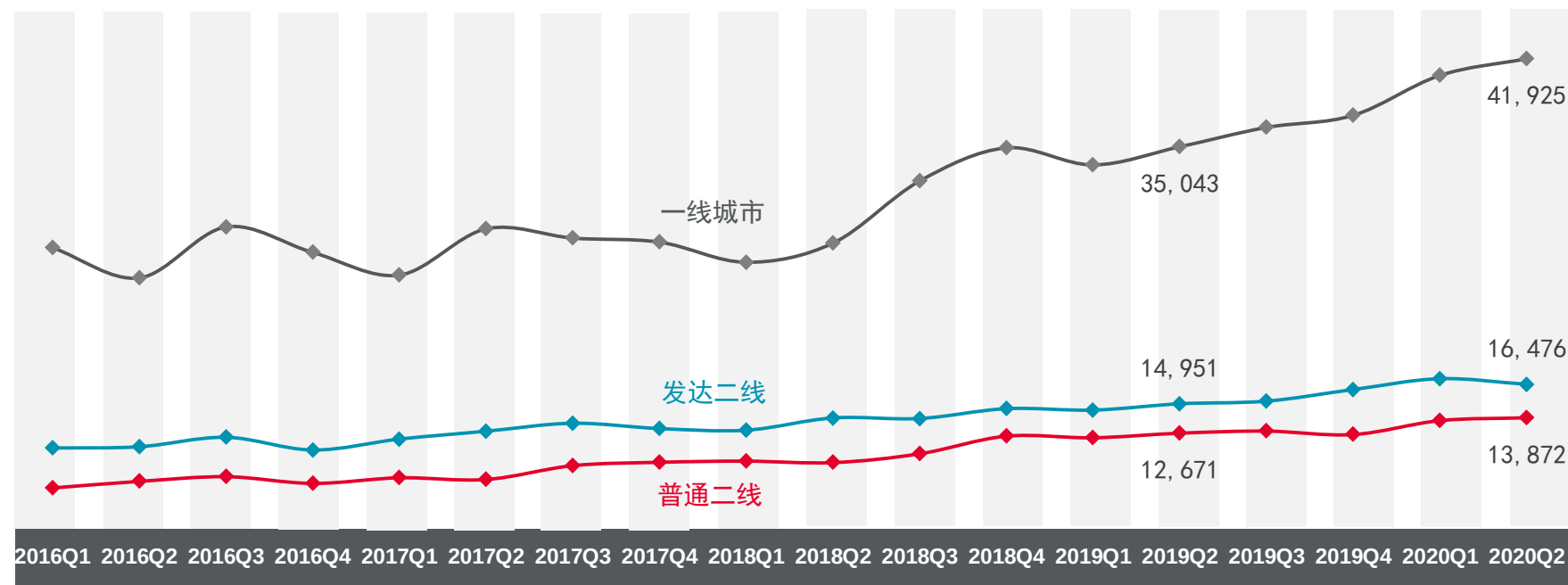
数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部；
指标反映对应分组内样本城市的月均成交量之和

典型市场——全国24个重点城市

一线城市住宅价格持续攀升，二线城市整体趋稳



24个重点城市新房均价走势对比 (单位：元/平方米)



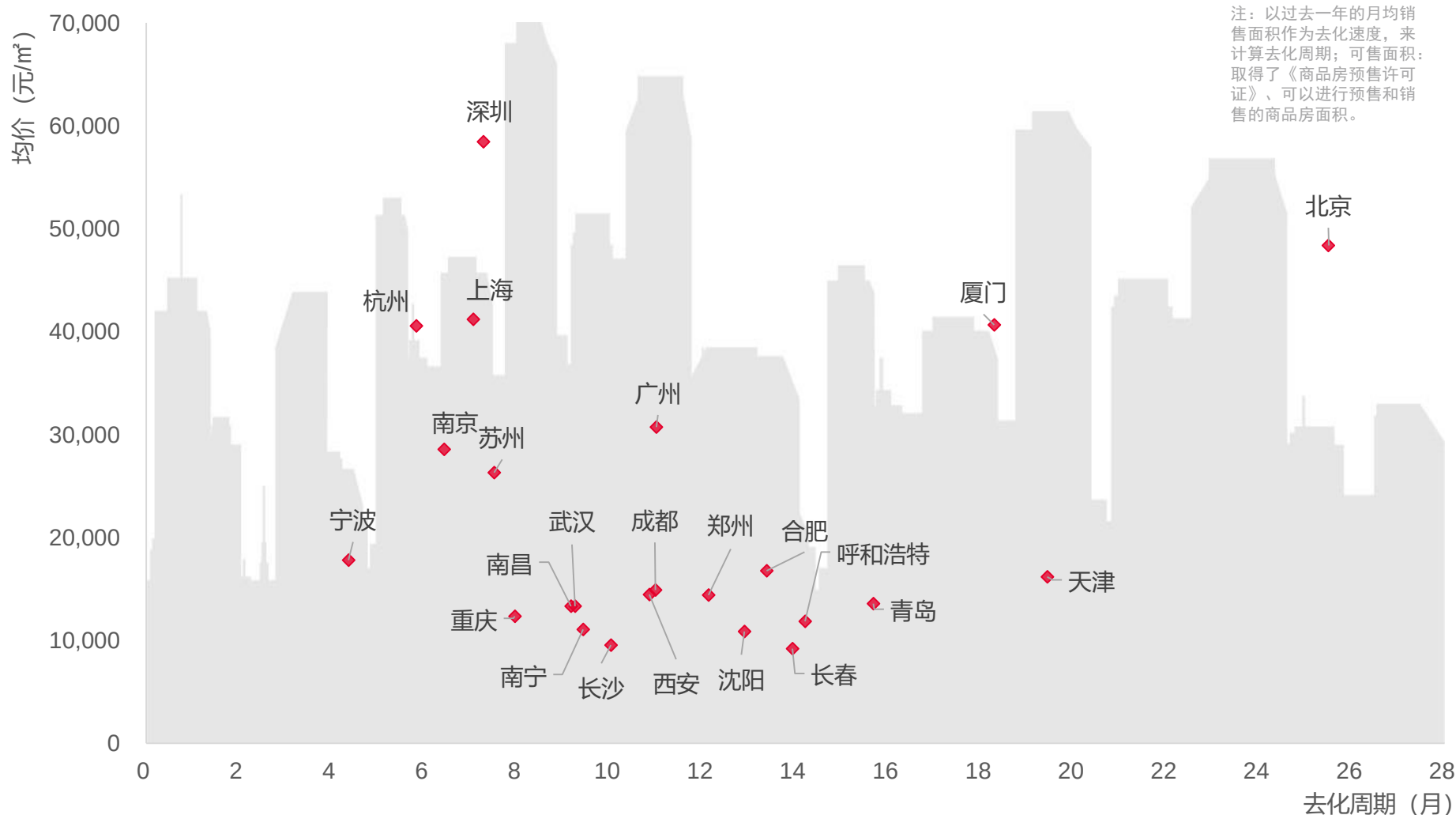
2020年第二季度，一线、普通二线城市的新房成交均价分别较一季度上涨3.21%，1.64%，而发达二线城市则环比下降2.57%。

2020年上半年价格较2019年末，除一线城市涨幅较大外，二线城市整体趋稳。考虑到上半年各地出台恢复房地产市场正常运行的扶持政策，整体市场活跃度有所增加，各级城市价格也出现一定波动。其中发达二线城市在第二季度出现价格环比微降的原因之一或来自于成交的放量稀释了高价盘对整体价格上涨带动作用的结构性影响，虽然发达二线城市上半年整体呈现供不应求的状态，但中低档价位住宅、包括保障房在内的大量供应及成交下，价格环比一季度出现小幅下降。而一线及普通二线城市则在市场逐渐回暖过程中，个别热点高价盘对整体价格的影响占比仍比较明显，带动价格环比小幅上探，但也基本处于合理区间。

数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

典型市场——全国24个重点城市

2020年上半年全国重点城市新房均价及去化周期分布



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

典型市场——全国24个重点城市



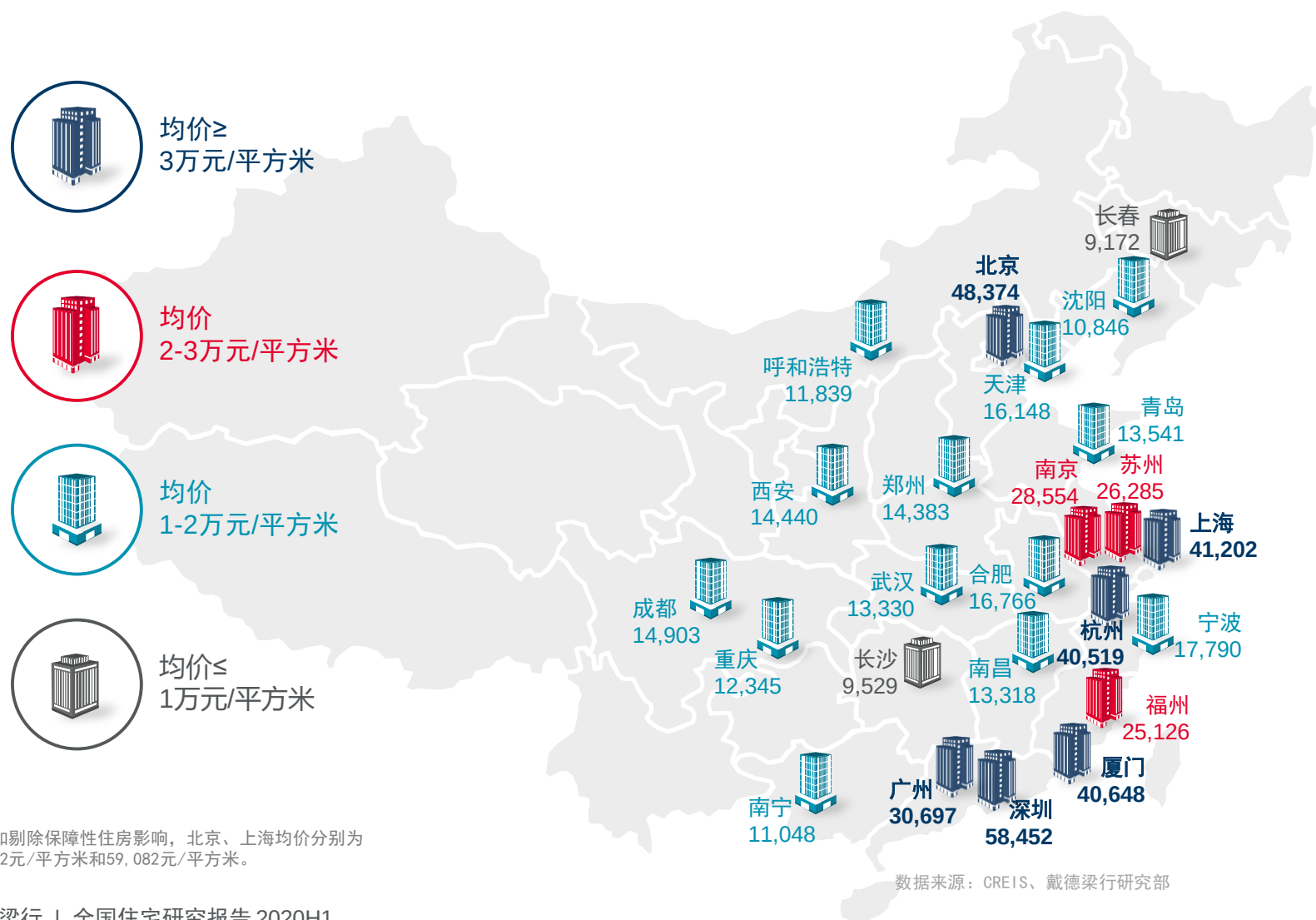
戴德梁行

2020年上半年重点城市住宅新房销售面积分布示意图（单位：万m²）



典型市场——全国24个重点城市

2020年上半年重点城市新房住宅累计销售均价分布示意图





04

政策及预测

楼市政策分析

中央多次表态房住不炒定位，年中部分热点城市调控再度升级



中央层面

- 从4月**中共中央政治局会议**，到5月十三届**全国人大三次会议**，再到7月的**中共中央政治局会议**，都在不断重申“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。”
- 5年**期贷款市场报价利率（LPR）**年内累计共下调15个基点，由上年末的4.80%**下调至4.65%的历史低位**。此举有助于复产复工后楼市快速恢复，但5月-7月LPR暂停了继续下调的步伐，也在一定程度上起到维稳楼市预期的作用。
- 7月10日，**国务院办公厅**关于全面推进**城镇老旧小区改造**，明确了改造计划时间表、改造范围、改造内容、资金来源、政府相应的支持政策以及加速小区改造项目审批等内容，在一定程度上为后续房地产领域投资指明新方向。
- 7月22日，**最高人民法院、国家发改委**联合发布《关于为新时代加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》，其中表示坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，依法妥善审理涉房地产相关纠纷案件，**引导房产交易回归居住属性**。
- 7月24日，国务院**副总理韩正**主持召开房地产工作座谈会，要求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。

地方层面

- 上半年，各地发布与房地产相关的**调控政策超300次**，既有限购加码，也有人才政策、购房补贴政策、落户政策以及为房企减负政策。其中，超过50个城市发布的人才政策涉及购房补贴，抢人大战与市场激励持续进行。
- 上半年超50个城市公布了公积金缴费基数调整方案，绝大多数**上调了今年的缴费基数上限**，上调幅度大多在500元到2500元之间。
- 7月2日，**杭州**发布《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》，**支持无房家庭自住需求**，抑制投机炒房。
- **深圳**多部门相继表态，严查房地产活动中收取喝茶费、中介恶意炒作、哄抬物价等违规行为。并于7月15日出台楼市**“新八条”**，通过**上调商品房限购年限**，完善差异化住房信贷措施，细化普通住宅标准等措施提升了炒房投资的门槛，被称为**史上最严调控政策**。
- 7月23日，**南京**发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，从完善住房限购政策、加强土地市场调控、**支持刚性购房需求**、加强热点楼盘销售管理等9个方面促进楼市平稳健康发展。
- 7月2日**东莞**发布打击捂盘惜售、规范装修费等政策，后又紧随深圳于7月25日发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，**对二手房开启限购**，非本市户籍须一年以上社保，2套须两年；限售年限上调至3年；外地户籍限购2套以上等。

资料来源：戴德梁行研究部

宏观环境：

虽然国内经济增速在第二季度实现了正增长，但未来国内外经济形势仍有诸多不确定性，保持经济平稳运行是当前国内发展的基本诉求。而有着经济压舱石作用的房地产业市场发展不仅关系到投资、生产、就业多个领域，也关系到维护社会稳定的大局，从年内多次、多场合、多部门一再表态房住不炒等定位可以明确的看出，高层维护楼市平稳之决心毋庸置疑。

楼市表现：

从上半年整体住宅市表现来看，伴随全面的复产复工，市场恢复运行的同时成交量也随即快速攀升。虽然受到预售环节的管控令整体成交价格上涨幅度仍处于合理范围，但结合3月以来70个大中城市房价环比上涨数量逐月增多以及一二线热点城市部分楼盘排队摇号等一票难求的情况来看，局部市场过热表现明显。7月深圳、杭州、东莞等城市相继出台调控收紧政策，以实际行动打击炒楼行为，为下半年楼市定下明确的调控基调。

市场展望：

上半年全国土拍市场表现活跃，优质地块供应同时房企做大规模的意愿依然强烈。全国住宅成交量虽然快速回升，但全年的销售目标重头依然压在下半年，可以预见下半年住宅供应量还将放大并一定程度上刺激新房的成交。但另一方面，上半年部分热点城市楼市过热引发调控升级，对其后续市场氛围或将造成持续影响，同时在轮动效应下其他出现过热迹象的城市也将面临调控升级的风险，这也会影响非限购地区楼市投资的热情，预计下半年整体成交量在经历了快速恢复后将有所下滑，全年新房总交易量恐将不及去年。

受惠于城市群、都市圈、大湾区等政策利好，核心城市及其周边区域新房价格仍具上行可能。特别是在核心城市调控升级下需求被迫外溢，核心城市周边的临近板块或将成为新的热点。而对于部分重点城市而言，新房价格往往受到预售及备案管控，各片区新房价格基本上设有天花板，这也意味着未来新房价格上涨受限。

Contacts



林荣杰

大中华区研究部主管

james.shepherd@cushwake.com

张晓端

华南及华西区研究部高级董事

xiaoduan.zhang@cushwake.com

免责声明

©2020本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公开渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。