

易居月报系列

# 全国房地产业报告

**受疫情影响，1-2月房地产业多项指标大幅下降，全国商品房库存拐点大概率已经到来**

2020年3月16日

## 受疫情影响，1-2月房地产业多项指标大幅下降

### 全国商品房库存拐点大概率已经到来

#### 核心观点：

- 1-2月东部地区商品房销售面积同比降幅最小，中部地区同比降幅最大。受疫情影响，1-2月全国各地区商品房销售面积同比均大幅下降，中部地区受湖北省影响同比降幅最大。东部地区是本轮调整时间最长的地区，若没有疫情，即将进入探底复苏阶段，其他三类地区目前来看还处于震荡下行过程中。
- 全国商品房库存拐点大概率已经到来。2020年2月末，商品房待售面积2016年11月以来首次出现同比增长，其中住宅待售面积2016年8月以来首次同比转正，办公楼待售面积创历史新高。整体来看，三类物业存销比均已进入上升通道，楼市渐趋供大于求。

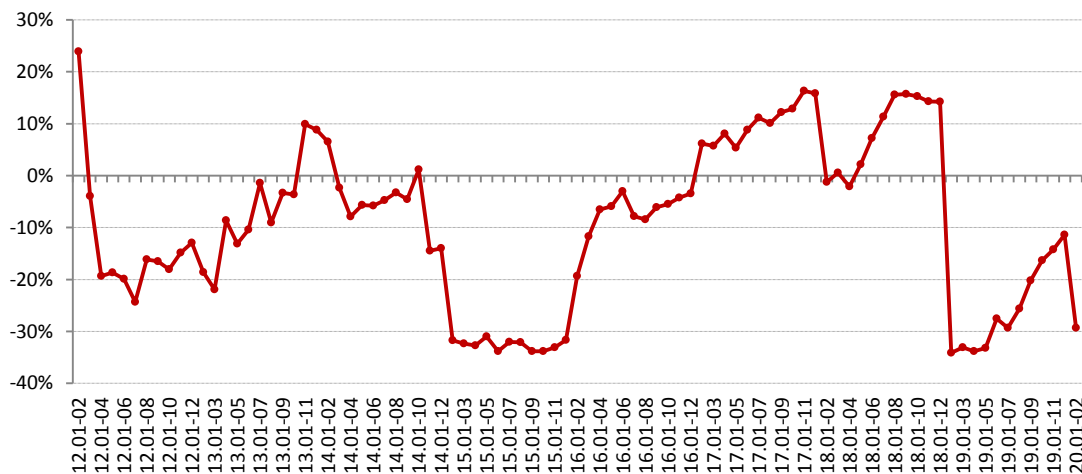
## 一、2020年1-2月土地成交面积同比下降29.3%，成交均价同比下跌9.8%

### 1、2020年1-2月全国土地购置面积同比下降29.3%

2020年1-2月，房地产开发企业土地购置面积1092万平方米，同比下降29.3%，降幅比2019年1-12月份扩大17.9个百分点。

从土地购置面积增速走势看，2016年9月份降幅开始收窄后，曲线持续上行，到2017年初重新回到正增长；此后年初累计增速在5-13%内震荡上行，11月同比增速升至16.3%，为2012年3月以来的近五年来最高位；12月有所回调。2018年初，土地购置面积同比微降，此后两个月小幅震荡，5月份开始连续回升，9-12月份增速高位盘整。2019年1-2月，土地购置面积同比大幅下降，降幅创2012年以来新高，3-5月份低位盘整，6月份至年底降幅逐渐收窄。受新冠肺炎疫情影响，多城市土地出让延迟，2020年1-2月全国土地购置面积同比大幅下降。预计随着疫情影响的逐渐消除，二季度后土地购置面积同比降幅将收窄。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

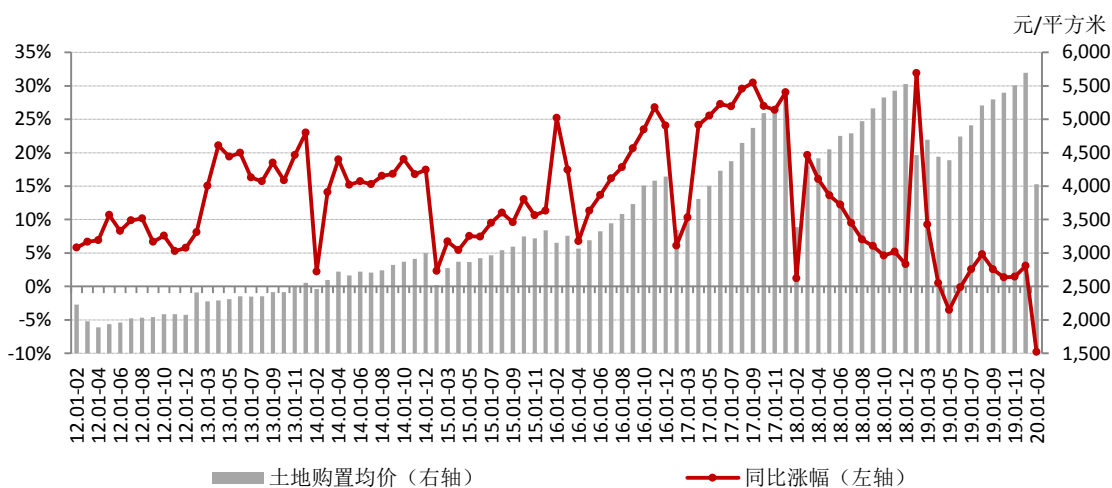


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、2020年1-2月全国土地购置均价同比下跌9.8%

2020年1-2月，全国房地产开发企业土地购置均价4029元/平方米，同比下跌9.8%，去年1-12月为同比上涨3.2%，去年同期为同比上涨31.9%。2020年1-2月土地购置均价下跌，与去年同期年初异动大幅上涨导致的基数较高有关，去年3月后同比涨幅恢复正常，预计3月份后土地购置均价跌幅将收窄，直至转正。

图2 全国房地产开发企业土地购置均价与涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

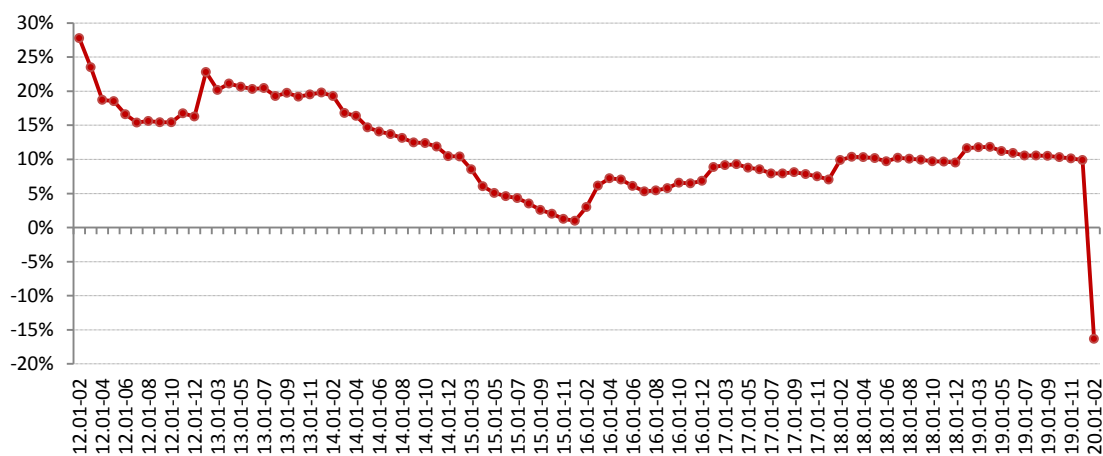
## 二、2020年1-2月房地产开发投资同比下降16.3%，房屋新开工面积同比下降44.9%

### 1、2020年1-2月全国房地产开发投资同比下降16.3%

2020年1-2月，全国房地产开发投资10115亿元，同比下降16.3%。1-2月全国固定资产投资同比下降24.5%，可见房地产开发投资同比降幅小于固定资产投资同比降幅。

从结构来看，住宅投资同比下降16%，办公投资同比下降17.8%，商业营业用房投资同比下降25.6%，住宅投资同比降幅是三类物业中最小的。

图3 全国年初累计房地产开发投资同比增速

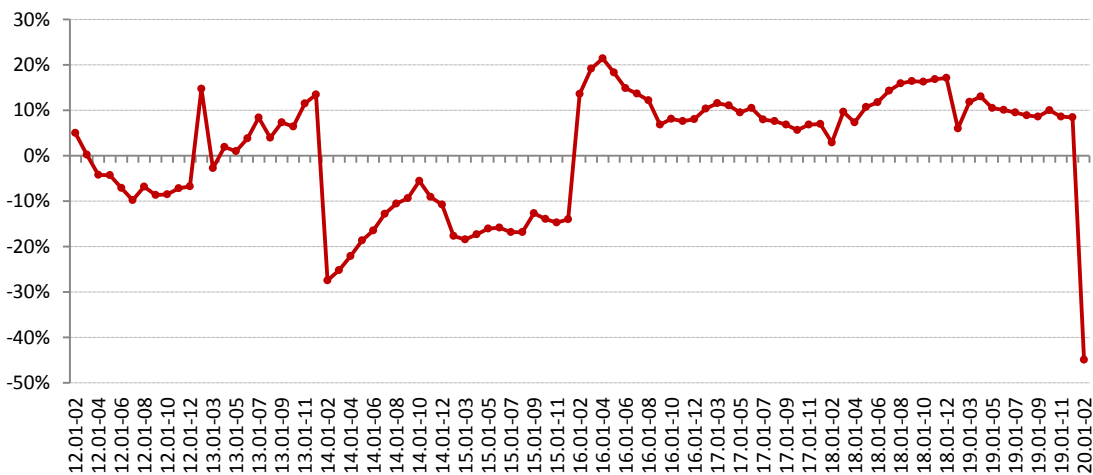


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、2020年1-2月房屋新开工面积同比下降44.9%

2020年1-2月，房屋新开工面积10370万平方米，下降44.9%。其中，住宅新开工面积7559万平方米，下降44.4%。进入3月以来，企业复工复产速度明显加快，预计二季度后房屋新开工面积同比降幅将逐渐收窄。

图4 全国年初累计房屋新开工面积同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

### 三、2020年1-2月商品房销售面积同比下降39.9%，成交均价同比上涨6.6%

#### 1、2020年1-2月全国商品房销售面积同比下降39.9%

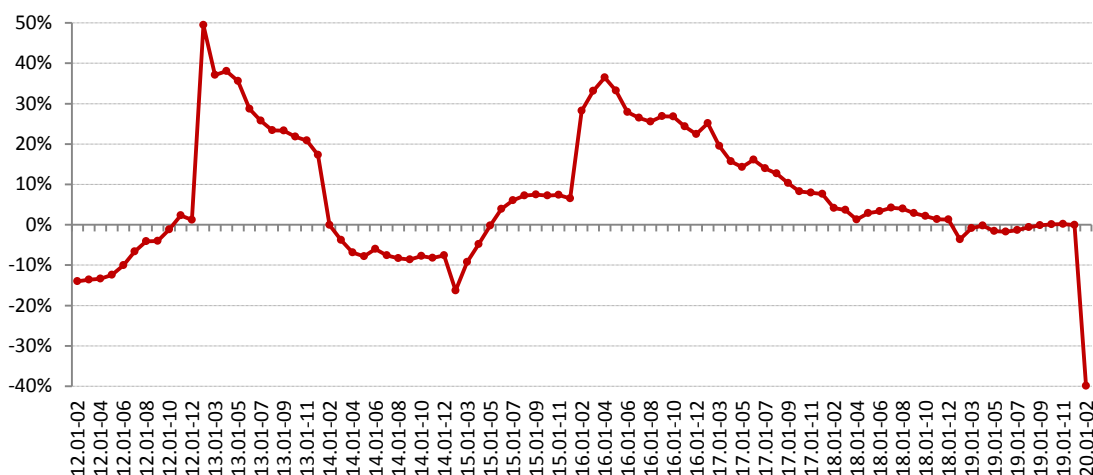
2020年1-2月，商品房销售面积8475万平方米，同比下降39.9%。其中，住宅销售面积下降39.2%，办公楼销售面积下降48.4%，商业营业用房销售面积下降46.0%。

2020年1-2月，东部地区商品房销售面积3537万平方米，同比下降34.9%；中部地区商品房销售面积2139万平方米，下降45.2%；西部地区商品房销售面积2565万平方米，下降41.3%；东北地区商品房销售面积234万平方米，下降41%。受湖北影响，1-2月中部地区商品房销售面积同比降幅最大。

从商品房销售面积同比增速走势看，2016年年初大幅回升，5月以后增速逐步趋稳回落，全年基本保持20%以上增速，2017年增速进一步回落。2018年1-4月份商品房成交面积同比增速继续回落，二季度由于部分二线与三四线城市成交明显增长，5-7月商品房成交面积同比增速有所反弹，8月份至年底商品房成交面积同比增速再次回落。2019年1-2月商品房成交面积同比开始转跌，3月和4月部分城市成交回暖出现“小阳春”，商品房销售面积同比降幅小幅收窄，5月份至年底同比降幅一直在0轴附近小幅震荡，全年同比微降0.1%。

受新冠肺炎疫情影响，2020年2月全国大部分城市售楼处关闭，1-2月全国商品房销售面积同比大幅下降。预计二季度后随着疫情影响的逐渐消除，商品房销售面积同比降幅将逐渐收窄。

图5 全国商品房年初累计销售面积同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

分地区来看，东部地区销售面积同比增速 2016 年初开始大幅回升，且涨幅最大，最先于 2016 年 4 月达到本轮行情最高点，其后震荡下行，于 2018 年初进入负区间并保持至今，2019 年 2 月年初异动降幅扩大，3-11 月降幅逐渐收窄，12 月降幅小幅扩大。2020 年 1-2 月东部地区销售面积同比降幅最小。

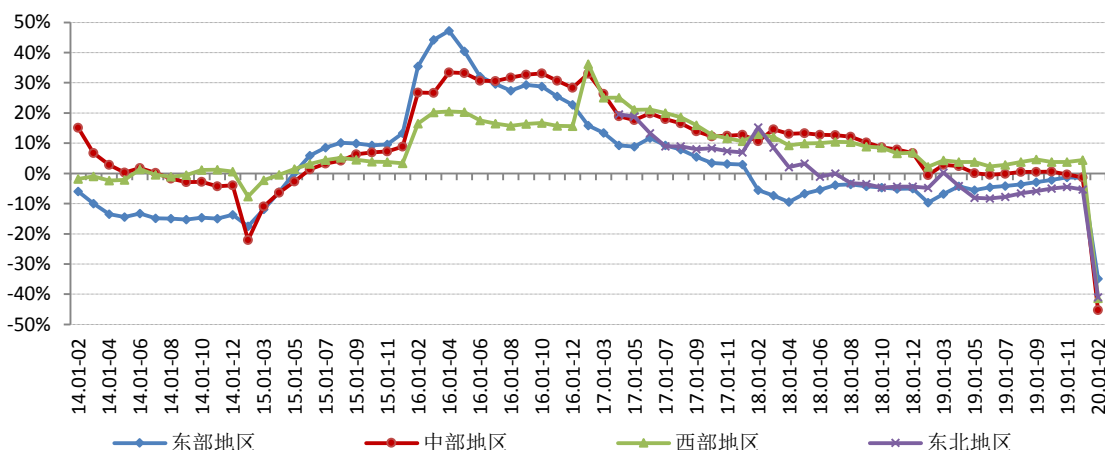
中部地区 2016 年初大幅回升，2016 年全年小幅震荡，基本保持 30% 以上的增速，2017 年 3 月开始震荡下行，2019 年 2 月年初异动进入负区间，3 月回正，4 月和 5 月增速连续收窄，6 月份至年底在 0 轴附近小幅震荡。2 月湖北省基本处于停工停产状态，受湖北省影响，2020 年 1-2 月中部地区销售面积同比降幅最大。

西部地区 2016 年初有所回升，此后增速小幅震荡下行，2017 年年初再次大幅回升，此后震荡下行至今。2020 年 1-2 月销售面积同比降幅大于东部和东北地区，小于中部地区。

东北地区 2017 年 4 月至年底震荡下行，2018 年年初有所回升，此后开始震荡下行，并于 2018 年 6 月开始进入负区间，2019 年 6-11 月降幅持续小幅收窄，12 月降幅小幅扩大。2020 年 1-2 月销售面积同比降幅大于东部地区，小于中西部地区。

如果不考虑新冠肺炎疫情影响，目前来看，东部地区调整时间最长，2018 年年初以来就一直是同比下降，即将进入探底复苏阶段；中部地区降温时间晚于东部地区，处于震荡下行过程中；西部地区最晚启动，降温时间也最晚，处于震荡下行过程中；东北地区处于震荡下行和筑底过程中。

图6 分地区商品房年初累计销售面积同比增速



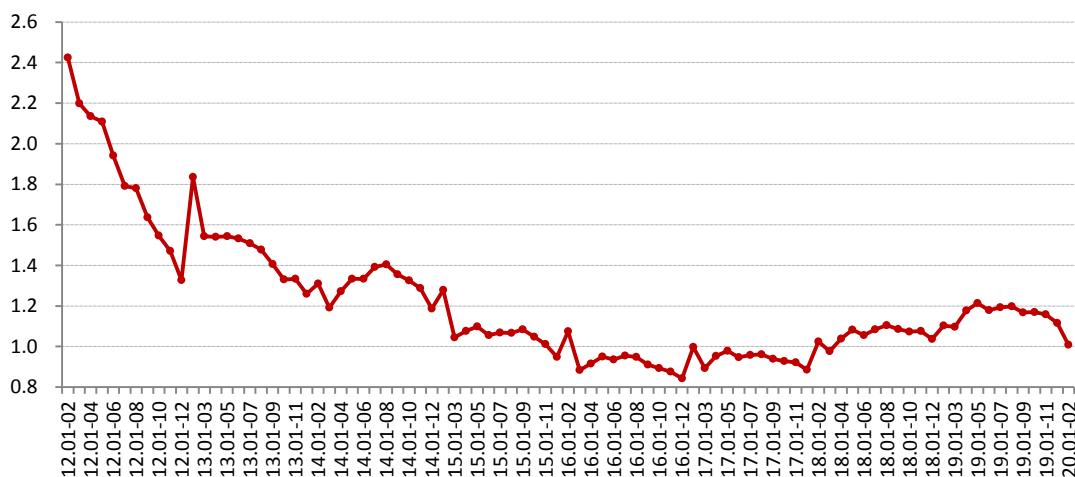
数据来源：国家统计局、易居研究院

新开工面积反映的是未来的楼市供应，假设未来一段时间维持目前的销售水平，则当前新开工面积与销售面积的比值一定程度上就可视为未来三个季度左右的供求比。从年初累计新开工面积与销售面积的比值来看，2012年随着楼市的降温，比值大幅下降，2013年年初季节性异动后继续下降，至2015年年底跌破100%。2016年和2017年，比值均在100%以下小幅震荡，即新开工面积低于销售面积。2018年以来随着大部分城市库存降低，房企开始补库存，新开工面积与销售面积的比值回升到100%以上，并持续走高，维持在110%-120%左右水平。

2020年1-2月，受疫情影响，房屋新开工面积和销售面积均大幅下降，由于销售端通过互联网售房等方式有部分弥补，房屋新开工受到的影响则更大。虽然2月新开工面积与销售面积的比值下降至101%，企业大面积复工复产后新开工面积将大幅回升，此比值极有可能继续上升。如果未来销售不能提高的话，供大于求的现象仍将延续或加剧。

图7 年初累计新开工面积与销售面积比值



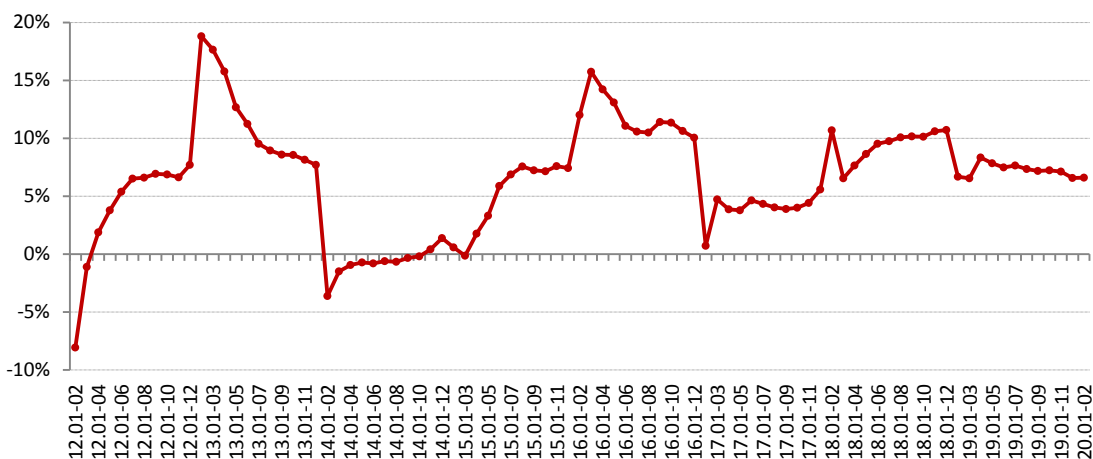


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、2020年1-2月全国商品房成交均价同比上涨6.6%

2020年1-2月，全国商品房成交均价9679元/平方米，同比上涨6.6%，涨幅与2019年1-12月持平，2019年6月份以来同比涨幅处于小幅震荡下行的过程中。其中住宅成交均价9611元/平方米，同比上涨7.4%；商业营业用房成交均价同比下降0.2%；办公楼成交均价同比上涨14.9%。分地区来看，东北和东部地区涨幅较高，为14.7%和7.6%，西部地区涨幅为1.2%，中部地区则同比下跌2.3%。

图8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

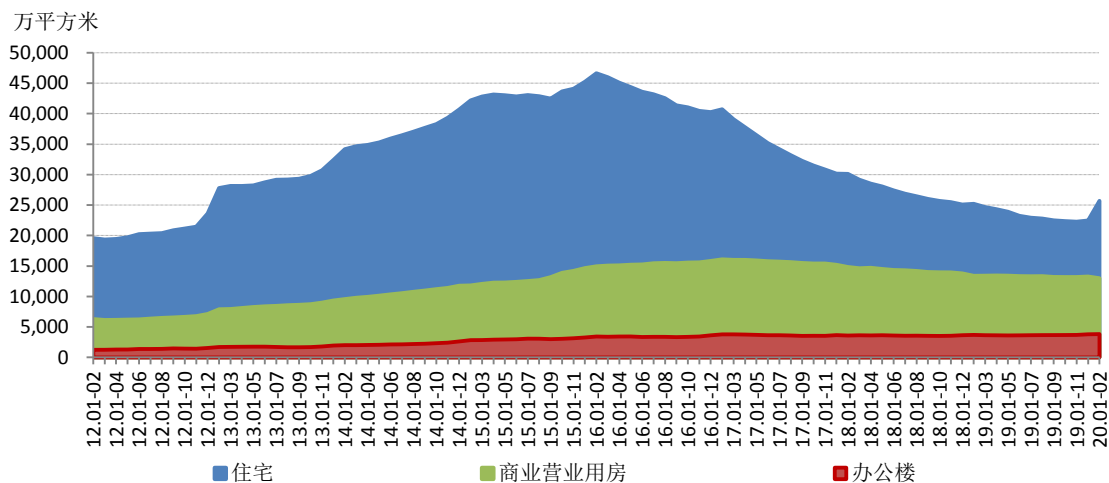
## 四、三类物业库存均进入上行周期



### 1、商品房待售面积 2016 年 11 月来首次同比增长，办公楼库存创历史新高

2020 年 2 月末，商品房待售面积 53004 万平方米，比 2019 年末增长 6.4%，相比去年同期增长 1.4%，2016 年 11 月以来首次出现同比增长。从三类物业的待售面积走势来看，住宅待售面积 2016 年初达到最高点，此后 3 年多来一直震荡下降，2019 年 12 月末环比出现增长，2020 年 2 月同比也出现增长，目前来看库存拐点很可能已经出现；商业营业用房待售面积 2017 年初达到最高点后缓慢下降，下降速度小于住宅，2 月末比 2019 年 12 月末下降 2.1%；办公楼待售面积 2017 年初达到最高点后，基本维持横盘走势，2 月末比 2019 年 12 月末增长 0.8%，库存创历史新高。

图 9 全国商品房分物业待售面积



数据来源：国家统计局、易居研究院

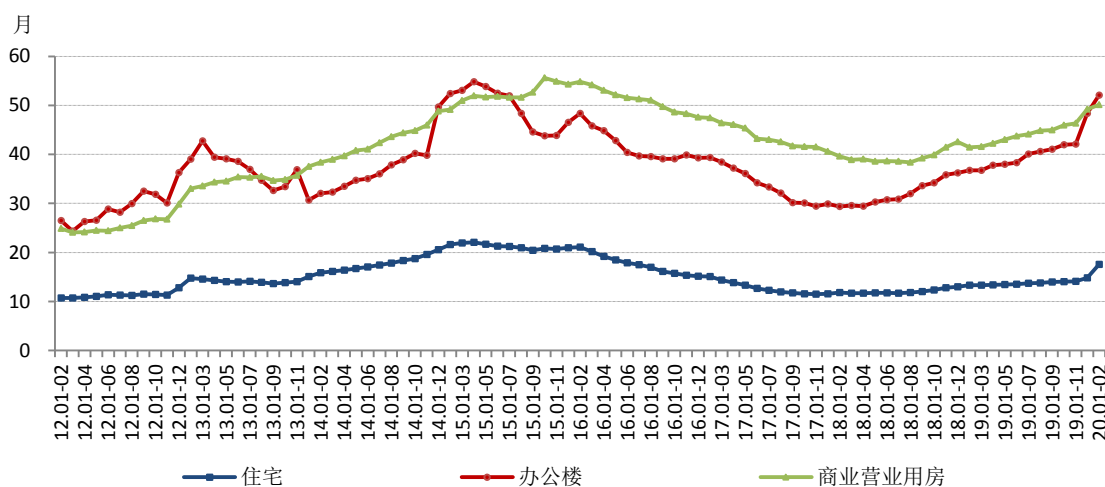
现房存销比以“待售面积/现房销售面积”的公式进行计算。两组数据皆来自统计局，其中待售面积指代现房可售面积；而销售面积按过去一年的月均现房销售面积计算。

根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012 年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015 年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在 20 个月左右，办公物业去化周期在 2015 年年初达到 54 个月，2015 年平均也在 46 个月左右，商业物业去化周期在 2015 年年末达到 59 个月的历史最高点。

历史数据来看，全国住宅去化周期的最高点是2015年12月，正是由于2015年12月中央经济工作会议中将房地产去库存作为重要经济工作目标，地方纷纷推出了去库存具体措施，尤其是鼓励农民工进城买房和加大棚改货币化安置力度等两项措施，大大促进了二三四线城市去库存，取得了重大成果。

2020年2月末，全国商品房现房存销比为26.6月，相比2019年12月末上升10.8%。其中，住宅现房存销比为17.6月，相比2019年12月末上升18.8%；办公楼现房存销比为52.1月，相比2019年12月末上升7.8%；商业营业用房现房存销比为50.2月，相比2019年12月末上升1.9%。值得关注的是，2月三类物业现房存销比上行幅度均有扩大。其中办公楼现房存销比自2018年5月份以来连续震荡上行；商业营业用房2018年9-12月连续4个月上行，2019年2月份小幅下降后又持续小幅上升，整体来看均已进入上行通道；住宅现房存销比自2018年8月以来连续小幅震荡上行，整体来看存销比已进入上升通道，楼市渐趋供大于求。

图 10 全国商品房分物业现房存销比



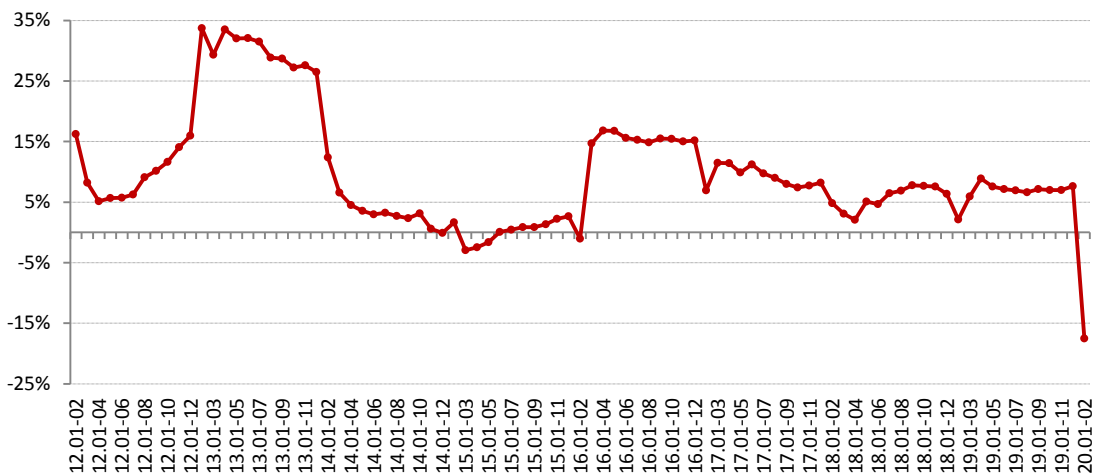
数据来源：国家统计局、易居研究院

## 五、2020年1-2月房企到位资金同比下降17.5%

2020年1-2月，房地产开发企业到位资金20210亿元，同比下降17.5%。其中，国内贷款4547亿元，下降8.6%；利用外资12亿元，下降77.2%；自筹资金6161亿元，下降15.4%；定金及预收款5603亿元，下降23.9%；个人按揭贷

款 3030 亿元，下降 12.4%。受疫情影响，1-2 月商品房销售面积同比大幅下降，定金及预收款大幅下降。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

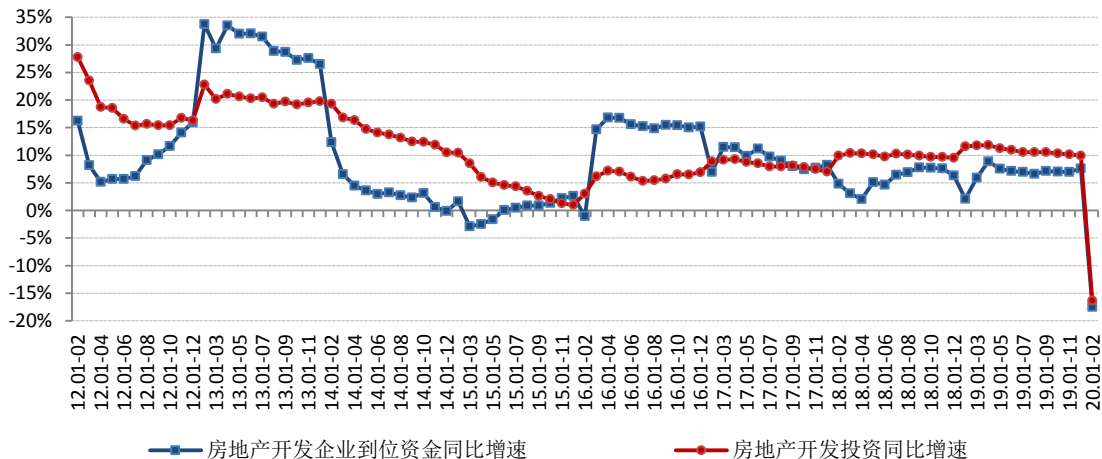
从月度累计情况看，自 2016 年 3 月份大幅回升至正增长区间后，此后几个月房地产开发企业到位资金同比增速基本平稳，始终保持在 15% 左右。2017 年曲线整体振荡回落，年底下行至 8% 附近。2018 年 2 月曲线加速下行，4 月保持回落态势，为 2016 年 2 月以来最低水平，5 月至 9 月小幅震荡上行，10 月至 12 月小幅下行。2019 年 2 月大幅下行，3 月和 4 月上行，5 月至年底小幅震荡。受疫情影响，2020 年 2 月曲线大幅下行。

从企业到位资金与房地产开发投资同比增速情况看，根据 2013 年及其前后年份两曲线对比情况，当企业到位资金增速大于开发投资增速时，预示着房地产市场步入较快发展通道，而当前两曲线自 2015 年底完成交叉后，2016 年 1-2 月份年初异动，1-3 月份再次交叉，此后开口较大，基本平稳。2017 年开口逐渐缩小，年底两条曲线粘合。从 2018 年 1-2 月开始，房地产开发投资同比增速超过企业到位资金同比增速，两条曲线形成剪刀差，这一趋势延续至今，2020 年 2 月开口为 1.2 个百分点。

3 月 3 日央行会同财政部、银保监会召开电视电话会，再次强调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。2 月份以来，央行已多番强调“房住不炒”，房地产业融资环境目前来看还不会大幅放松。考虑到疫情对

一季度房地产销售的影响很大，二季度部分城市可能还会受到影响，房地产企业的资金压力可能还将加剧。

图 12 对比企业到位资金同比增速与房地产开发投资同比增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

## 六、预计二季度全国多项指标降幅将逐渐收窄

2020年1-2月，受新冠肺炎疫情影响，全国房地产业多项指标大幅下降。其中，房地产开发企业土地购置面积同比下降29.3%，土地购置均价同比下降9.8%；房地产开发投资同比下降16.3%，房屋新开工面积同比下降44.9%；商品房销售面积同比下降39.9%，成交均价同比上涨6.6%；商品房库存2016年11月以来首次出现同比增长，库存拐点极有可能已经出现。

3月3日央行会同财政部、银保监会召开电视电话会，再次强调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。2月份以来，央行已多番强调“房住不炒”，房地产业融资环境目前来看还不会大幅放松。疫情发生以来，虽然已有不少城市出台新政支持房地产行业，主要目的是为了稳楼市，刺激需求端的政策不会大面积发布。

3月份后，随着各地复工复产速度的加快，土地成交面积、房地产投资、新开工面积等指标降幅将会逐步收窄。二季度后随着前期购房需求的释放，商品房销售面积同比降幅也将逐渐收窄，预计二季度全国房地产业多项指标降幅将逐渐收窄。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 沈昕

电话：021-60868941

邮箱：shenxin@ehousechina.com

## 联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

### 免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。