

易居月报系列

全国房地产业报告

3月房地产开发投资单月数据已同比转增，预计二季度房地产业各项指标将继续好转

2020年4月17日

3月房地产开发投资单月数据已同比转增， 预计二季度房地产业各项指标将继续好转

核心观点：

- 3月房地产业多项指标明显转好，其中房地产开发投资单月数据已同比转增。单月数据来看，3月房企土地购置面积、新开工面积、销售面积等同比降幅均较前两月大幅收窄，说明房地产业复工复产进度加快，效果显著。3月全国房地产开发投资环比大幅增长134.3%，同比增长1.2%。3月开发投资数据已实现正增长，说明全国房地产开发投资已经有很明显的好转。
- 西部地区一季度商品房销售情况最好，东北地区最差。从分地区的商品房销售数据来看，一季度西部地区商品房销售面积同比降幅最小，东北地区和中部地区同比降幅最大，考虑到中部地区受湖北省影响，实际上东北地区的商品房销售情况更差。

一、2020年一季度土地成交面积同比下降22.6%，成交均价同比上涨5.7%

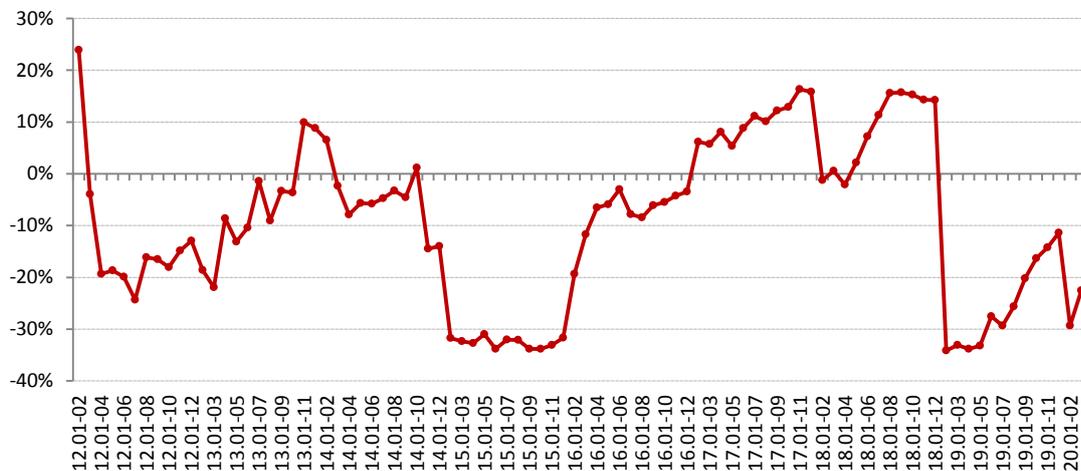
1、2020年一季度全国土地购置面积同比下降22.6%

2020年1-3月，房地产开发企业土地购置面积1969万平方米，同比下降22.6%，降幅比1-2月份收窄6.7个百分点。单月数据来看，3月全国房地产开发企业土地购置面积877万平方米，环比增长60.6%，同比下降12.1%。

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。3月随着全国复工复产速度加快，各地土地出让节奏加快，土地购置面积同比降幅收窄。预计二季度后土地购置面积同比降幅将继续收窄。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

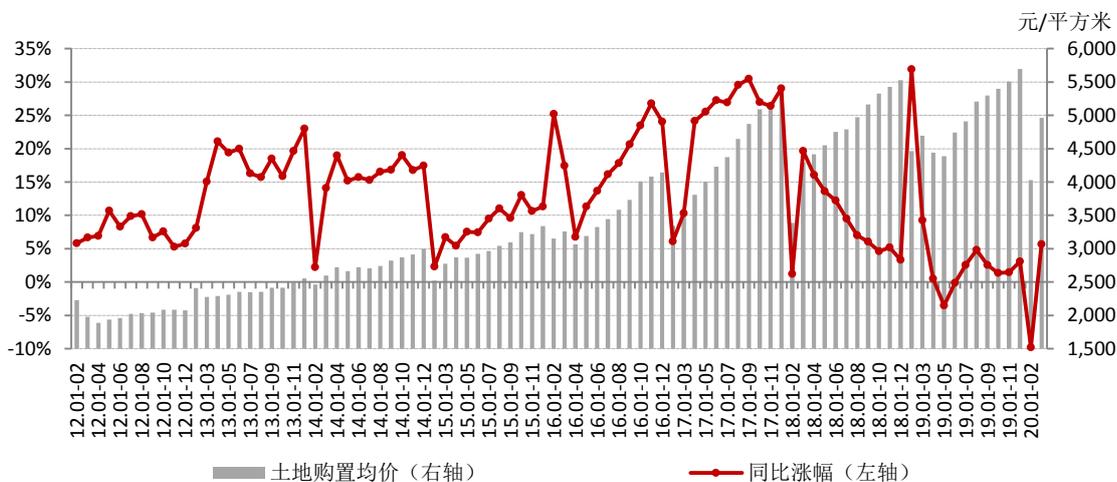


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年一季度全国土地购置均价同比上涨5.7%

2020年一季度，全国房地产开发企业土地购置均价4962元/平方米，同比上涨5.7%，1-2月为同比下跌9.8%。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，3月土地购置均价由跌转涨恢复正常。

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 年一季度房地产开发投资同比下降 7.7%，房屋新开工面积同比下降 27.2%

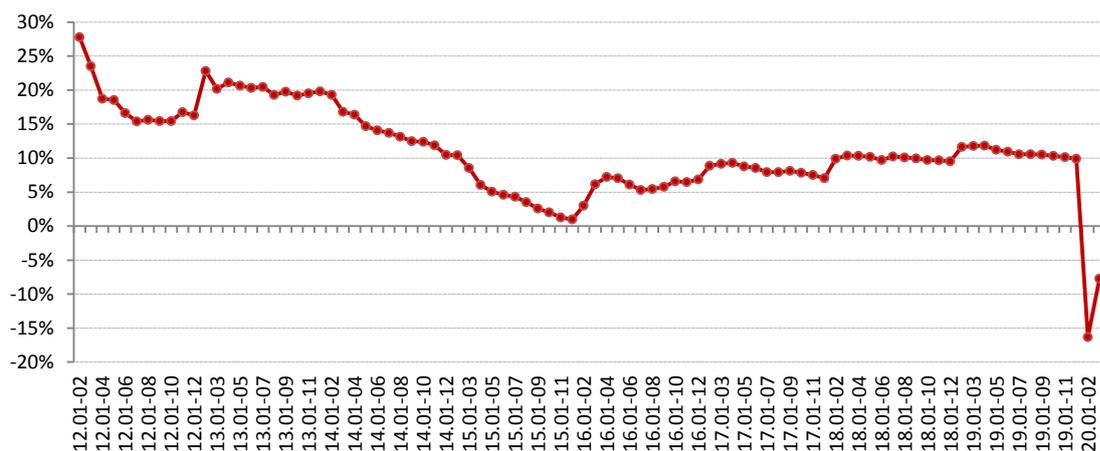
1、2020 年一季度全国房地产开发投资同比下降 7.7%

2020 年 1-3 月，全国房地产开发投资 21963 亿元，同比下降 7.7%，降幅比 1-2 月收窄 8.6 个百分点。1-3 月全国固定资产投资同比下降 16.1%，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。

单月数据来看，3 月全国房地产开发投资 11848 亿元，环比大幅增长 134.3%，同比增长 1.2%。3 月开发投资数据已实现正增长，说明全国房地产开发投资已经有很明显的好转。

从结构来看，住宅投资同比下降 7.2%，办公投资同比下降 10.8%，商业营业用房投资同比下降 14.8%，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

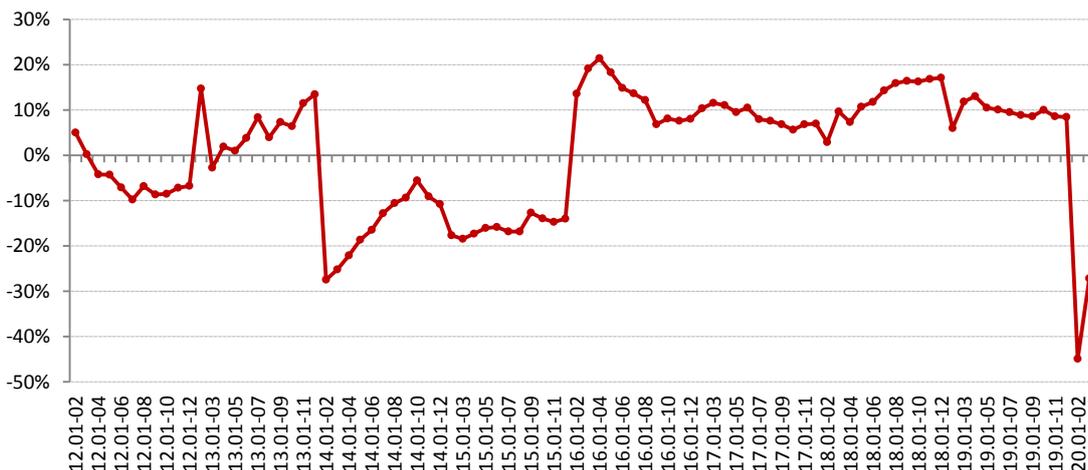


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020 年一季度房屋新开工面积同比下降 27.2%

2020 年 1-3 月，房屋新开工面积 28203 万平方米，下降 27.2%。其中，住宅新开工面积 20799 万平方米，下降 26.9%。进入 3 月以来，企业复工复产速度明显加快，单月数据来看，3 月房屋新开工面积 17833 万平方米，环比增长 243.9%，同比下降 10.4%。预计二季度房屋新开工面积同比降幅将继续收窄。

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 年一季度商品房销售面积同比下降 26.3%，成交均价同比上涨 2.2%

1、2020 年一季度全国商品房销售面积同比下降 26.3%

2020 年 1-3 月，商品房销售面积 21978 万平方米，同比下降 26.3%，降幅比 1-2 月份收窄 13.6 个百分点。其中，住宅销售面积下降 25.9%，办公楼销售面积下降 36.2%，商业营业用房销售面积下降 35.1%。单月数据来看，3 月商品房销售面积环比增长 218.7%，同比下降 14.1%，同比降幅相对 1-2 月已明显收窄，说明各地 3 月份以来商品房销售已开始逐步恢复。

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，3 月随着各地房企复工复产速度加快，商品房销售逐渐恢复，同比降幅收窄。预计随着商品房销售逐步恢复正常，前期积压的购房需求也将逐渐释放，二季度商品房销售面积同比降幅将继续收窄。

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，2020年1-3月，东部地区商品房销售面积8803万平方米，同比下降24.3%，降幅比1-2月份收窄10.6个百分点；中部地区商品房销售面积5706万平方米，下降32.8%，降幅收窄12.4个百分点；西部地区商品房销售面积6824万平方米，下降21.9%，降幅收窄19.4个百分点；东北地区商品房销售面积645万平方米，下降32.8%，降幅收窄8.2个百分点。

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大幅下降，3月降幅收窄。

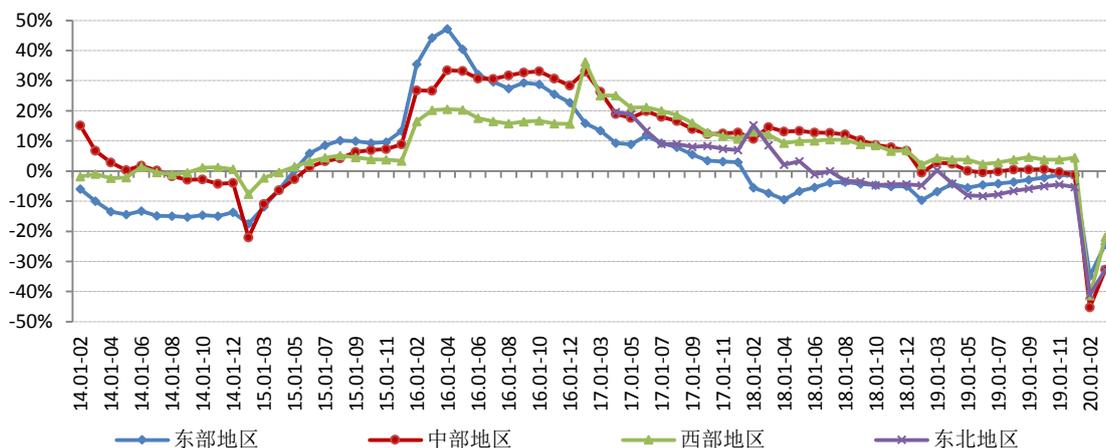
中部地区2016年初大幅回升，2016年全年小幅震荡，基本保持30%以上的增速，2017年3月开始震荡下行，2019年2月年初异动进入负区间，3月回正，4月和5月增速连续收窄，6月份至年底在0轴附近小幅震荡。2月湖北省基本处于停工停产状态，受此影响，2020年1-2月中部地区销售面积同比降幅最大，3月同比降幅收窄。

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1-3月销售面积同比降幅是所有地区中最小的，可见一季度西部地区商品房销售情况仍强于其他地区。

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 1-3 月销售面积同比降幅与中部地区相同，大于东部和西部地区，但中部地区受湖北影响很大，可见东北地区实际商品房销售是四类地区中最弱的。

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



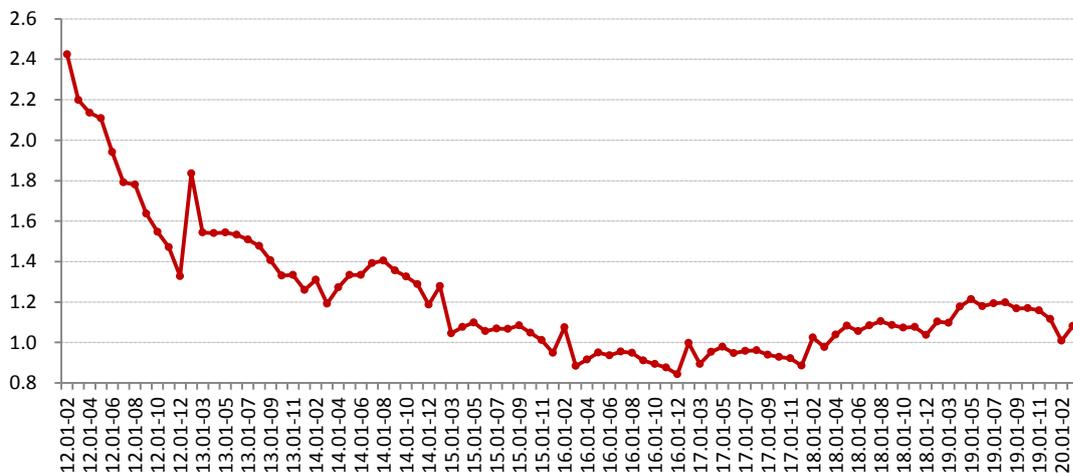
数据来源：国家统计局、易居研究院

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后的供求比。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，新开工与销售面积比值下降。3 月随着企业大面积复工复产后新开工面积同比降幅

大幅收窄，此比值重新转为上升。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



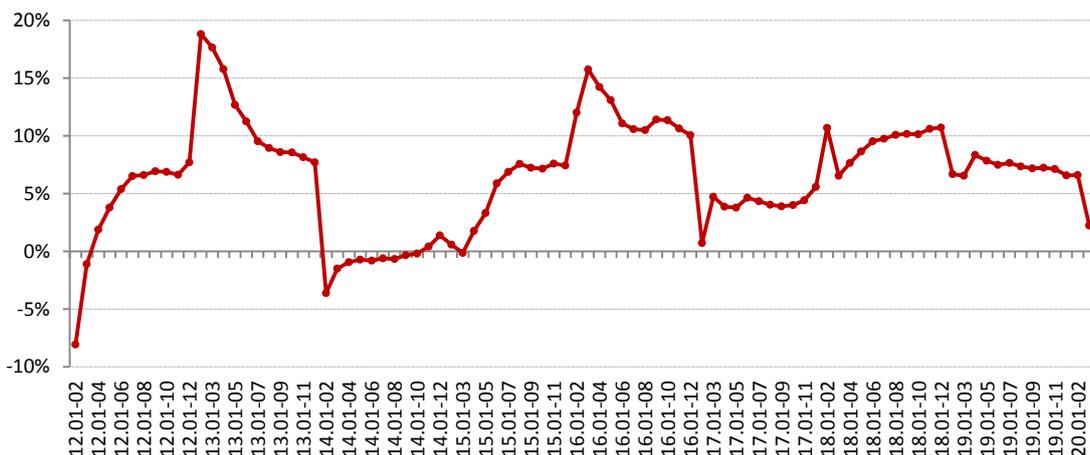
数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020 年一季度全国商品房成交均价同比上涨 2.2%

2020 年 1-3 月，全国商品房成交均价 9266 元/平方米，同比上涨 2.2%，涨幅比上月收窄 4.4 个百分点，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 9324 元/平方米，同比上涨 4.1%；商业营业用房成交均价同比下跌 7.3%；办公楼成交均价同比下跌 0.9%。

分地区来看，东北和东部地区涨幅较高，为 6.6%和 4.6%，西部地区小幅下跌 0.3%，中部地区同比下跌 4.8%。

图 8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



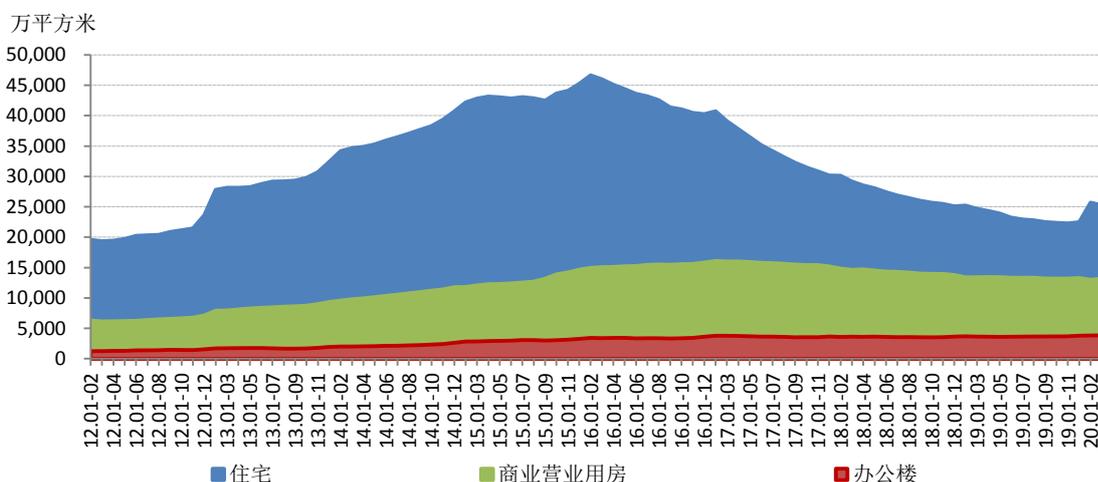
数据来源：国家统计局、易居研究院

四、三类物业库存均进入上行周期

1、商品房待售面积环比小幅下降，办公楼库存创历史新高

2020年3月末，商品房待售面积52727万平方米，比2月末下降0.5%，相比去年同期增长2.1%。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，3月虽环比小幅下降，但库存拐点大概率已经出现；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，3月末比2月末增长1.3%；办公楼待售面积2017年初达到最高点后，基本维持横盘走势，3月末比2月末增长0.5%，库存再创历史新高。

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

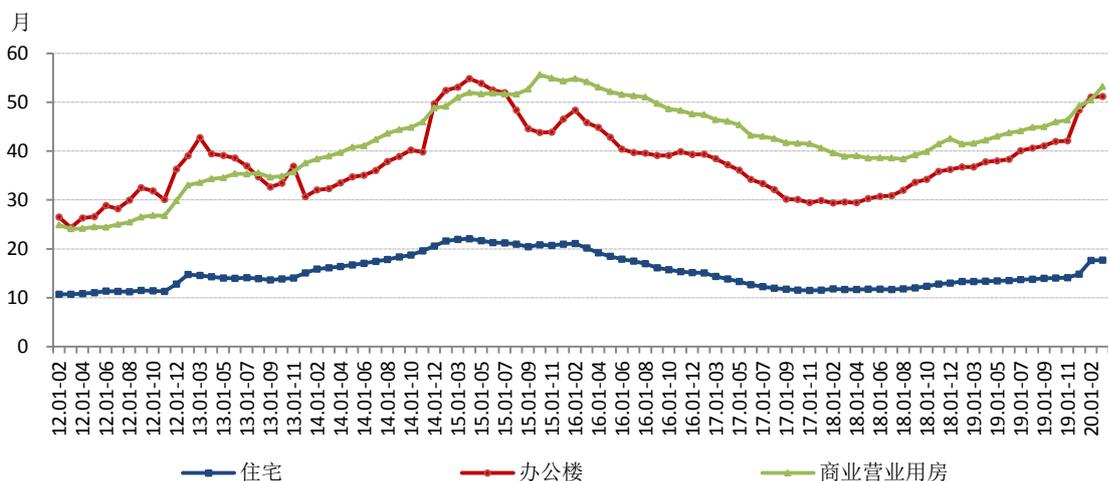
现房存销比以“待售面积/现房销售面积”的公式进行计算。两组数据皆来自统计局，其中待售面积指代现房可售面积；而销售面积按过去一年的月均现房销售面积计算。

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3月末，全国商品房现房存销比为27.1月，相比2月末上升1.8%。其中，住宅现房存销比为17.7月，相比2月末上升0.5%；办公楼现房存销比为51.2月，相比2月末上升0.2%；商业营业用房现房存销比为53.2月，相比2月末上升5.5%。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 年一季度房企到位资金同比下降 13.8%

2020 年 1-3 月，房地产开发企业到位资金 33566 亿元，同比下降 13.8%，降幅比 1-2 月份收窄 3.7 个百分点。其中，国内贷款 6716 亿元，下降 5.9%；利用外资 19 亿元，下降 42.5%；自筹资金 10755 亿元，下降 8.8%；定金及预收款 9542 亿元，下降 22.4%；个人按揭贷款 5228 亿元，下降 7.4%。受疫情影响，1-3 月商品房销售面积同比大幅下降，定金及预收款大幅下降。可以看到，在各类资金中，国内贷款同比降幅最小，说明年内多次降准和定向降准后，房地产业融资环境已略转宽松。

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，3 月小幅上行。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速



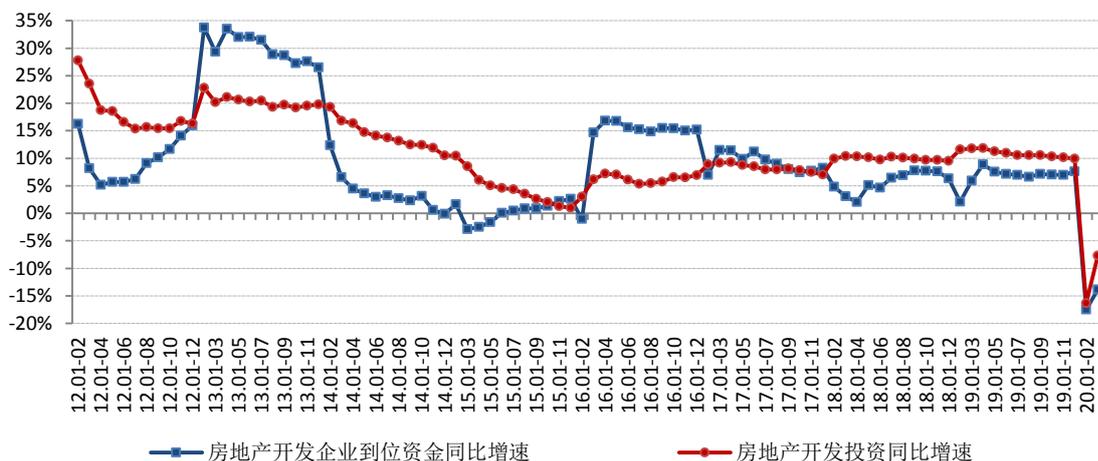
数据来源：国家统计局、易居研究院

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 3 月开口为 6.1 个百分点。

疫情发生以来，央行已多次向市场释放流动性，市场资金成本走低，融资环境相对去年更宽松。从 3 月单月数据来看，房企国内贷款同比增长 0.5%，在境内沪深两市及银行间债券融资同比增长 74.14%，缓和了由于定金和预收款大幅下降导致的房企资金紧张局面。但年后央行已多次强调“房住不炒”，预计短期内融资政策也难以大幅放松。

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继续收窄

2020 年一季度，受新冠肺炎疫情疫情影响，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 22.6%，土地购置均价同比上涨 5.7%；房地产开发投资同比下降 7.7%，房屋新开工面积同比下降 27.2%；商品房销售面积同比下降 26.3%，成交均价同比上涨 2.2%；商品房库存相比 2019 年年底小幅增长，库存拐点极有可能已经出现。

近日，央行金融市场司司长邹澜表示，2016 年以来，央行为抑制资金过度流向房地产行业做了一些工作，取得比较明显的效果。房地产行业特点是资本密集型行业，而且周期很长，央行一直非常注重政策的稳定性、连续性和一致性。

房地产市场的“三稳”（稳地价、稳房价、稳预期）基调中，稳预期尤其重要，预期不稳反而对经济伤害更大，下一步还是按照中央总体要求和精神，围绕“三稳”目标做好工作。目前来看，在“房住不炒”大基调不变的情况下，房地产业融资环境短期内还不会大幅放松。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，多地发布的刺激需求端政策出现“一日游”，说明目前政策面仍难放松。

住建部数据显示，截至4月1日，全国房屋建筑和市政基础设施工程在建项目复工率为85%，全国售楼处复工率达92.7%。预计二季度商品房销售面积、土地成交面积、房地产投资、新开工面积等指标降幅将继续收窄。

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。