

易居月报系列

全国房地产业报告

5月商品房销售面积和新开工面积单月数据年内首次同比转增，房地产行业已基本恢复正常

2020年6月15日

5月商品房销售面积和新开工面积单月数据年内首次同比转增， 房地产行业已基本恢复正常

核心观点：

- 1-5月房地产业多项指标降幅继续收窄，房地产业稳步回暖。其中，房地产开发企业土地购置面积同比降幅收窄，土地购置均价同比涨幅收窄；房地产开发投资同比降幅收窄，房屋新开工面积同比降幅收窄；商品房销售面积同比降幅收窄，成交均价同比涨幅小幅扩大；商品房待售面积环比小幅下降，同比增长，库存拐点很有可能已经出现。
- 从5月单月数据来看，房地产行业已基本摆脱疫情影响恢复到正常状态了。继4月房地产开发企业土地购置面积和房地产开发投资同比转增后，5月房屋新开工面积、商品房销售面积以及房地产开发企业到位资金也同比转增。各项数据相继同比转增，说明房地产行业已基本摆脱疫情影响恢复到正常状态了。

一、2020年1-5月土地成交面积同比下降8.1%，成交均价同比上涨16.5%

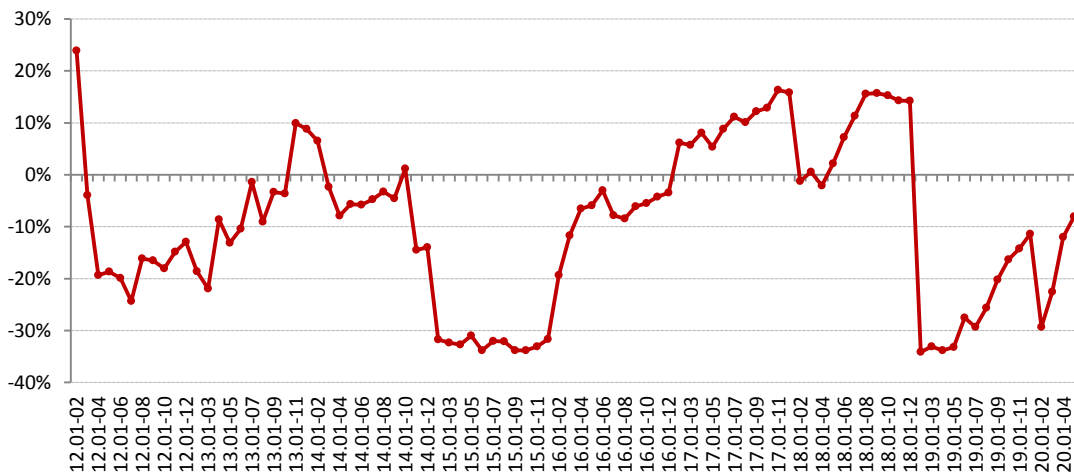
1、2020年1-5月全国土地购置面积同比下降8.1%，5月同比增长0.8%

2020年1-5月，房地产开发企业土地购置面积4752万平方米，同比下降8.1%，降幅比1-4月份收窄3.9个百分点。单月数据来看，5月全国房地产开发企业土地购置面积1601万平方米，环比增长35.4%，同比增长0.8%。

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月份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，4月和5月继续收窄。预计未来几个月土地购置面积同比降幅还将继续收窄。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

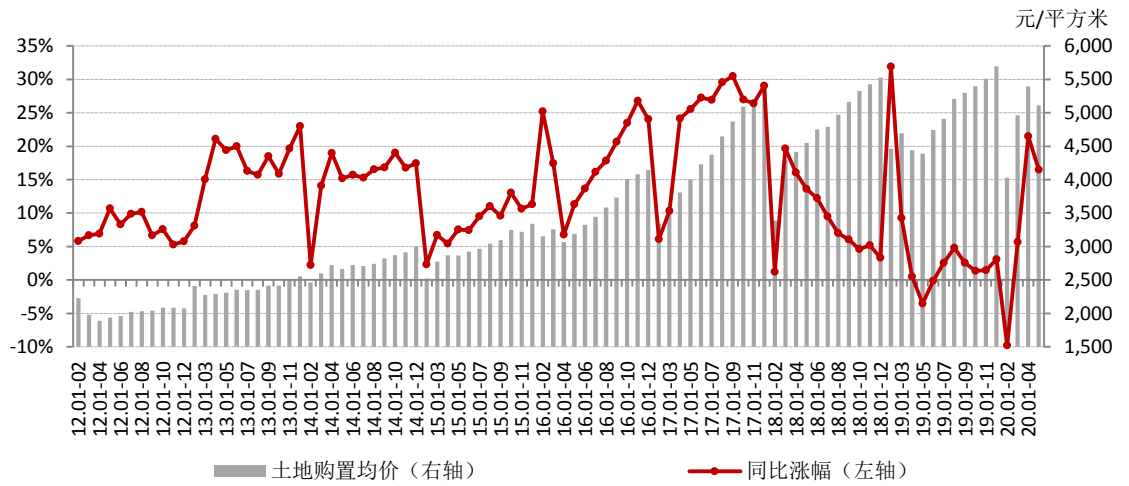


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-5月全国土地购置均价同比上涨16.5%，涨幅收窄

2020年1-5月，全国房地产开发企业土地购置均价5112元/平方米，同比上涨16.5%，比1-4月收窄5个百分点。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。4月土地购置均价涨幅扩大较多，可能是4月一二线城市土地成交量增长较多，结构性因素将整体均价拉高，5月成交均价涨幅收窄。预计未来几个月成交均价涨幅还会继续收窄。

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1-5月房地产开发投资同比下降0.3%，房屋新开工面积同比下降12.8%

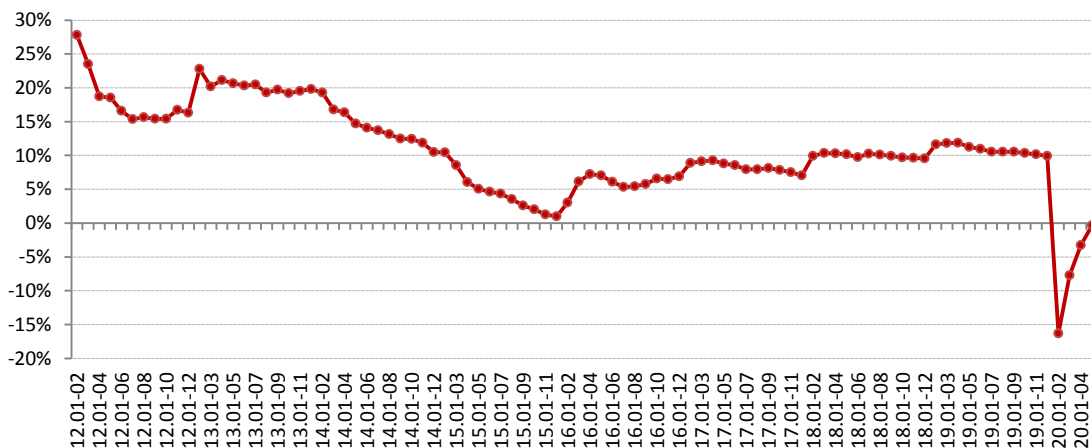
1、2020年1-5月全国房地产开发投资同比下降0.3%，降幅收窄

2020年1-5月，全国房地产开发投资45920亿元，同比下降0.3%，降幅比1-4月份收窄3.0个百分点。其中，住宅投资33765亿元，同比持平，1-4月份为下降2.8%。1-5月全国固定资产投资同比下降6.3%，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，5月全国房地产开发投资12817亿元，同比增长8.1%。3月以来开发投资数据已连续3个月实现正增长，说明全国房地产开发投资已经明显好转。

从结构来看，住宅投资同比持平，办公投资同比下降1.2%，商业营业用房投资同比下降6.9%。住宅投资是三类物业中最好的，同比即将转正。

图3 全国年初累计房地产开发投资同比增速

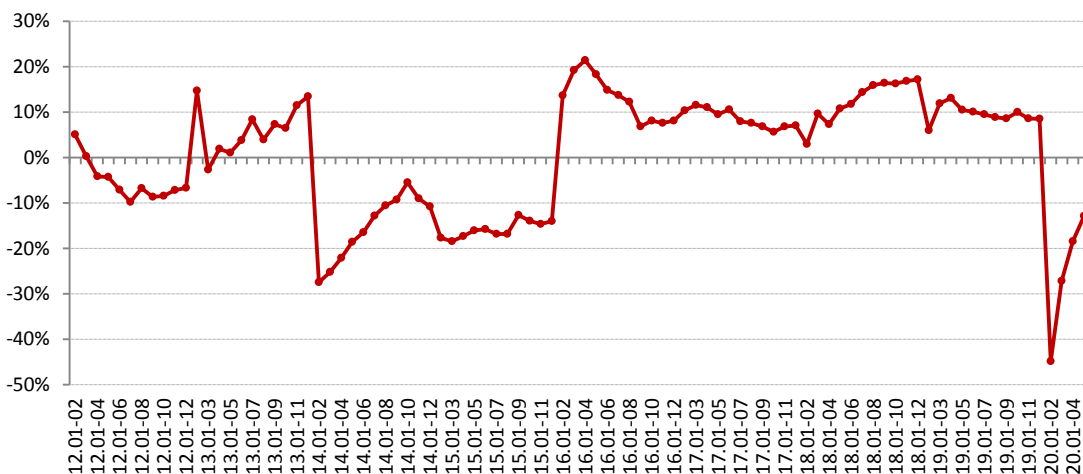


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-5月房屋新开工面积同比下降12.8%，降幅收窄

2020年1-5月，房屋新开工面积69533万平方米，下降12.8%，降幅收窄5.6个百分点。其中，住宅新开工面积50888万平方米，下降13.9%。单月数据来看，5月房屋新开工面积21765万平方米，环比增长11.2%，同比增长2.5%。预计未来几个月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1-5月商品房销售面积同比下降12.3%，成交均价同比上涨1.9%

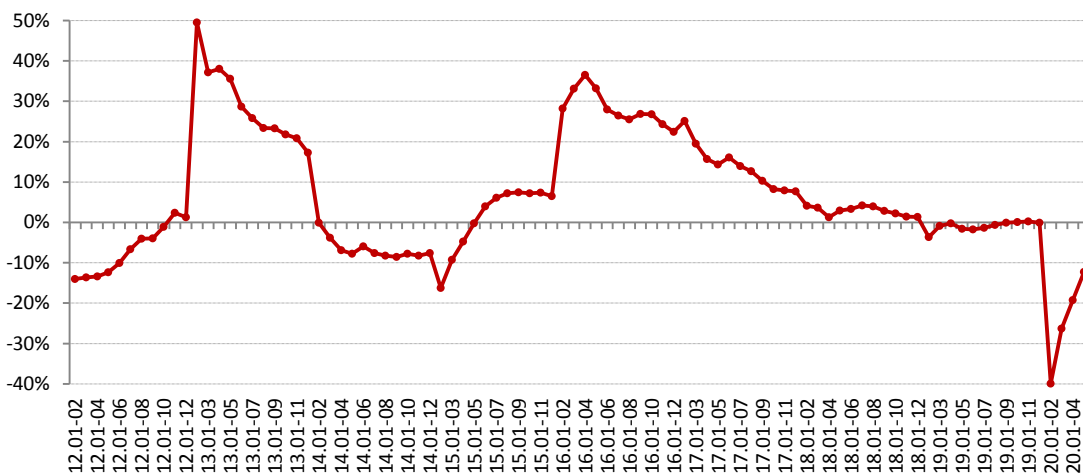
1、2020年1-5月全国商品房销售面积同比下降12.3%，5月单月销售面积同比转增

2020 年 1-5 月，商品房销售面积 48703 万平方米，同比下降 12.3%，降幅比 1-4 月份收窄 7.0 个百分点。其中，住宅销售面积下降 11.8%，办公楼销售面积下降 26.7%，商业营业用房销售面积下降 21.7%。单月数据来看，5 月商品房销售面积环比增长 22.8%，同比增长 9.7%，年内首次同比转增，说明 5 月各地商品房销售已基本回到正轨。

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，4 月和 5 月同比降幅继续收窄。预计 6 月房企为冲刺半年度业绩，会加快推盘节奏、加大营销力度，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 1-5 月，东部地区商品房销售面积 19916 万平方米，同比下降 9.9%，降幅比 1-4 月份收窄 7.6 个百分点；中部地区商品房销售面积

12743 万平方米，下降 17.3%，降幅收窄 6.8 个百分点；西部地区商品房销售面积 14321 万平方米，下降 9.3%，降幅收窄 6.9 个百分点；东北地区商品房销售面积 1724 万平方米，下降 22.4%，降幅收窄 2.9 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 月份以来降幅持续收窄。

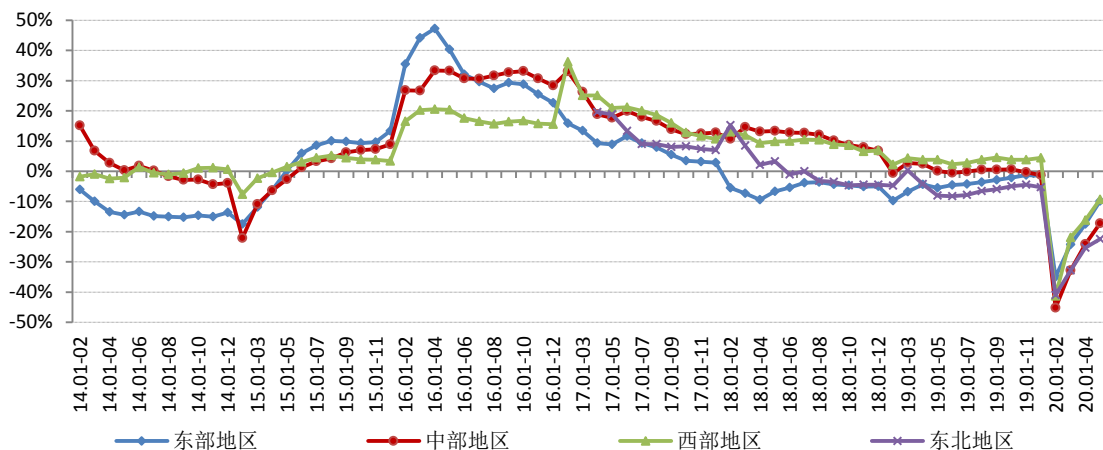
中部地区 2016 年初大幅回升，2016 年全年小幅震荡，基本保持 30%以上的增速，2017 年 3 月开始震荡下行，2019 年 2 月年初异动进入负区间，3 月回正，4 月和 5 月增速连续收窄，6 月份至年底在 0 轴附近小幅震荡。2 月湖北省基本处于停工停产状态，受此影响，2020 年 1-2 月中部地区销售面积同比降幅最大，3 月份以来同比降幅逐渐收窄。

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，此后持续震荡下行。2020 年 1-2 月西部地区销售面积同比大幅下降，3 月份以来降幅逐渐收窄，1-5 月销售面积同比降幅是所有地区中最小的，可见目前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 1-5 月，东北地区销售面积同比降幅是四类地区中最大的。

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



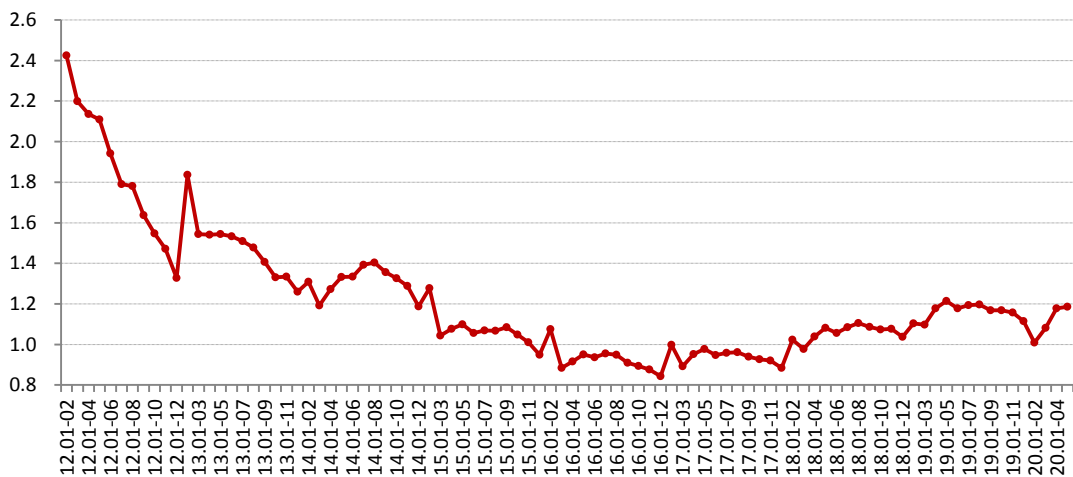
数据来源：国家统计局、易居研究院

2、2020年1-5月住宅新开工面积与销售面积的比值为118.5%，小幅上升

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。从住宅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，住宅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，新开工面积受到的影响则更大，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，4月和5月继续上升至2019年平均水平。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 住宅年初累计新开工面积与销售面积比值



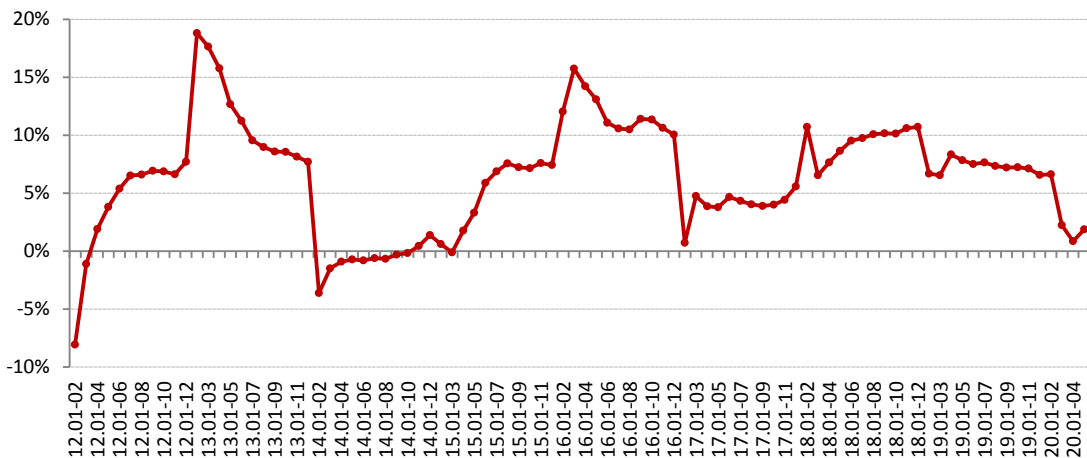
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、2020年1-5月全国商品房成交均价同比上涨1.9%，涨幅小幅扩大

2020年1-5月，全国商品房成交均价9500元/平方米，同比上涨1.9%，涨幅比上月扩大1.1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9606元/平方米，同比上涨3.9%；商业营业用房成交均价同比下跌6.1%；办公楼成交均价同比下跌11.7%。

分地区来看，东北和东部地区涨幅较高，为3.8%和2.4%，西部地区小幅上涨0.3%，中部地区同比下跌1.4%。

图8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



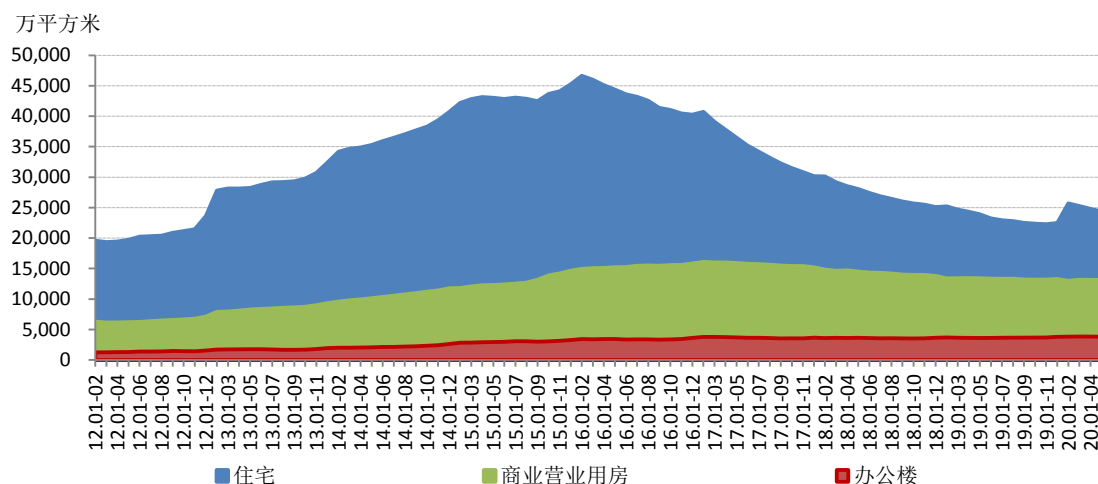
数据来源：国家统计局、易居研究院

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

2020年5月末，商品房待售面积51771万平方米，比4月末下降0.9%，同比去年同期增长1.7%。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月份以来虽环比持续小幅下降，但仍高于去年低点较多，库存拐点很有可能已经出现；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，5月末比4月末小幅下降0.2%；办公楼待售面积2017年初达到最高点后，基本维持横盘走势，5月末比4月末小幅下降0.5%。

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

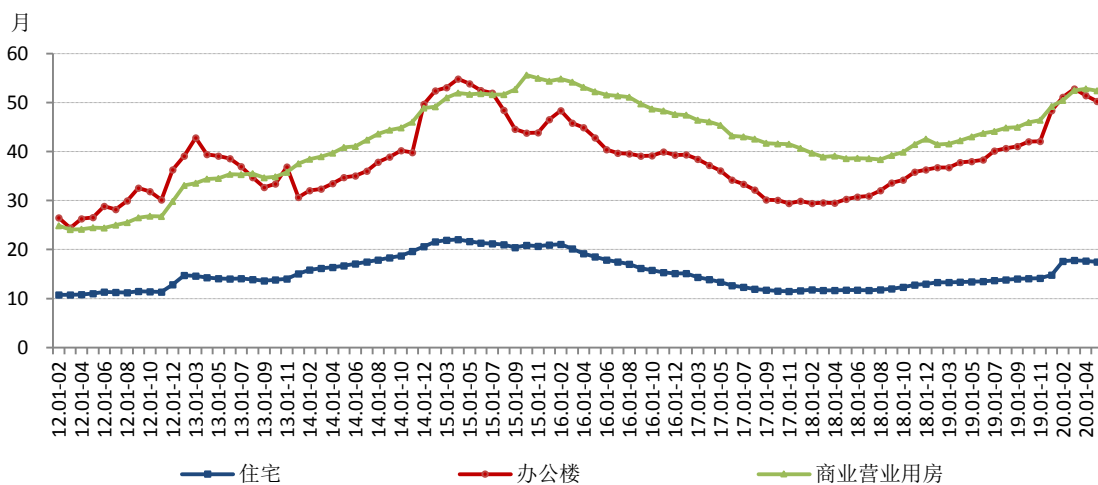
现房存销比以“待售面积/现房销售面积”的公式进行计算。两组数据皆来自统计局，其中待售面积指代现房可售面积；而销售面积按过去一年的月均现房销售面积计算。

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5月末，全国商品房现房存销比为26.9月，相比4月末下降0.9%。其中，住宅现房存销比为17.5月，相比4月末下降1.2%；办公楼现房存销比为50.2月，相比4月末下降2.3%；商业营业用房现房存销比为52.4月，相比4月末下降0.8%。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月以来持续震荡上升；住宅现房存销比自2018年8月以来连续小幅震荡上行，整体来看三类物业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

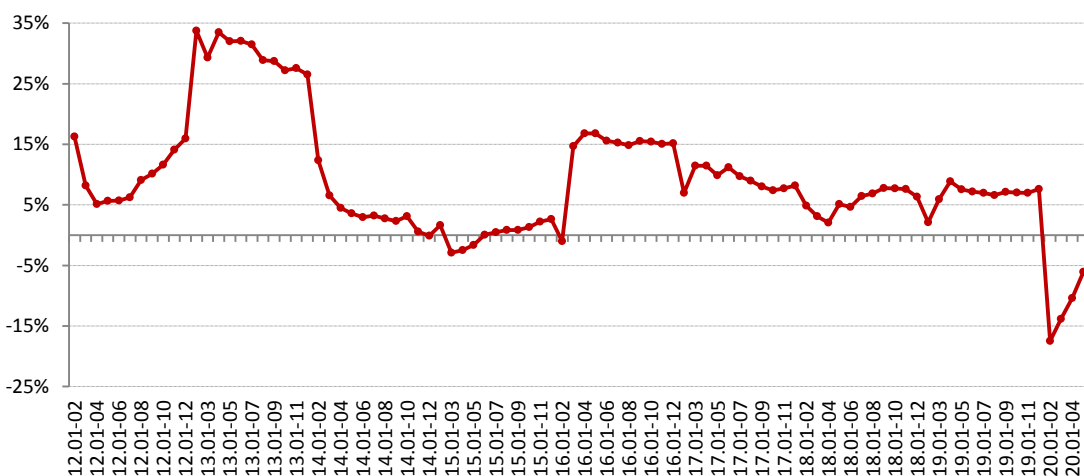
五、2020年1-5月房企到位资金同比下降6.1%

2020年1-5月，房地产开发企业到位资金62654亿元，同比下降6.1%，降幅比1-4月份收窄4.3个百分点。其中，国内贷款10703亿元，下降0.5%；利用外资34亿元，增长15.3%；自筹资金20106亿元，下降0.8%；定金及预收款19479亿元，下降13.0%；个人按揭贷款10154亿元，下降0.9%。可以看到，在各类资金中，定金及预收款降幅最大，主要是受疫情影响，今年1-5月商品房销

售额降幅较大。除利用外资外，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和2019年，曲线在2%-9%之间小幅震荡。受疫情影响，2020年2月曲线大幅下行，3月份以来持续小幅上行。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

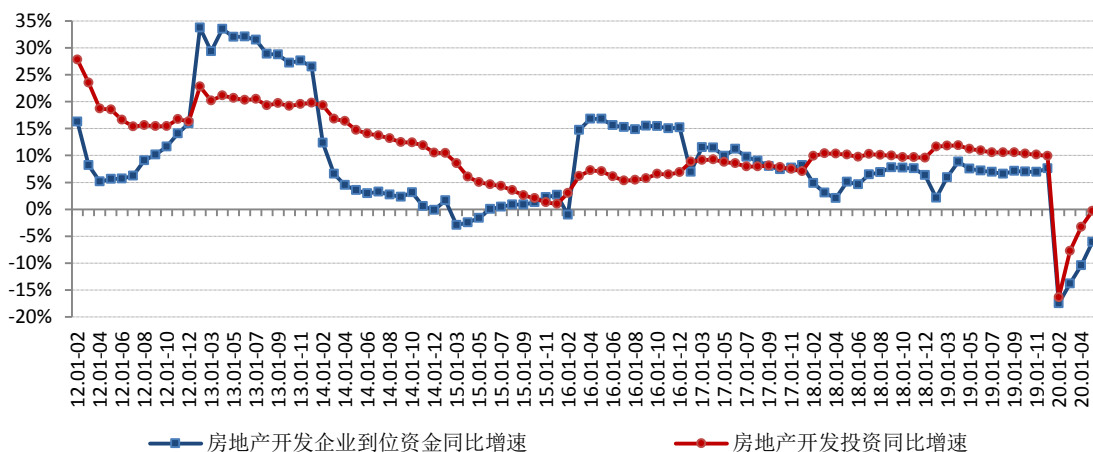


数据来源：国家统计局、易居研究院

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5月开口为5.7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5月单月数据来看，房企国内贷款同比增长9.2%，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。但年后中央和央行已多次强调“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6月全国多项指标降幅将继续收窄

2020年1-5月，全国房地产业多项指标相比1-4月降幅继续收窄，房地产业正在稳步回暖中。其中，房地产开发企业土地购置面积同比降幅收窄，土地购置均价同比涨幅收窄；房地产开发投资同比降幅收窄，房屋新开工面积同比降幅收窄；商品房销售面积同比降幅收窄，成交均价同比涨幅小幅扩大；商品房待售面积环比小幅下降，同比增长，库存拐点很有可能已经出现。

单月数据来看，继4月房地产开发企业土地购置面积和房地产开发投资同比转增后，5月房屋新开工面积、商品房销售面积以及房地产开发企业到位资金也同比转增，说明房地产行业已基本摆脱疫情影响恢复到正常状态了。

从目前的政策环境来看，中央对房地产的调控基调并未随疫情发生而改变。今年两会的政府工作报告中再次强调要坚持“房住不炒”，这是自2018年政府工作报告中首次提出“房住不炒”后的再次重申，可见政府在保障住房市场平稳健康发展上的决心。央行5月29日发布《中国区域金融运行报告（2020）》，《报告》指出，下一步，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。同时从购房需求端来看，目前疫情已在全球多国蔓延，全球经济存在严重的衰退风险，对我国外贸出口行业造成很大影响。受疫情影响，外贸、旅游、餐饮、服务等相关行业居民收入存在下降风险，一定程度上会抑制购房置业需求。

疫情发生后，部分城市降低了预售条件，加快预售证审批，预计6月房企为冲刺半年度业绩，会加快推盘节奏、加大营销力度，楼市成交继续回暖的概率较大，房地产业各项指标降幅也将继续收窄。

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。