

易居月报系列

5月单月全国商品房销售面积同比增长9.2%，增速回落至个位数，1-5月全国房企土地购置面积同比下降7.5%

2021年6月16日

## 5月单月全国商品房销售面积同比增长9.2%，增速回落至个位数

### 1-5月全国房企土地购置面积同比下降7.5%

#### 核心观点：

- 1-5月全国商品房销售面积同比增长36.3%，5月单月同比增长9.2%，增速回落至个位数。1-5月份，全国商品房销售面积66383万平方米，同比增长36.3%；比2019年1-5月份增长19.6%，两年平均增长9.3%。其中，住宅销售面积增长39%，办公楼销售面积增长10.5%，商业营业用房销售面积增长8.2%。单月数据来看，5月商品房销售面积同比增长9.2%，增速已由两位数回落至个位数，部分城市商品房销售有所降温，其中住宅销售面积同比增长11.2%。
- 1-5月全国房企土地购置面积同比下降7.5%，5月单月同比下降31.6%。1-5月份，房地产开发企业土地购置面积4396万平方米，同比下降7.5%，1-4月为同比增长4.8%。单月数据来看，5月房企土地购置面积1095万平方米，环比增长9.5%，同比下降31.6%。6月截止15日已有苏州、合肥、郑州、长沙、成都等城市完成首批出让，厦门已完成第二批集中供地，月内还有上海、武汉等城市将完成首批出让，预计6月全国房企土地购置面积相比5月将有所增长。

## 一、1-5月土地成交面积同比下降7.5%，成交均价同比下跌14.1%

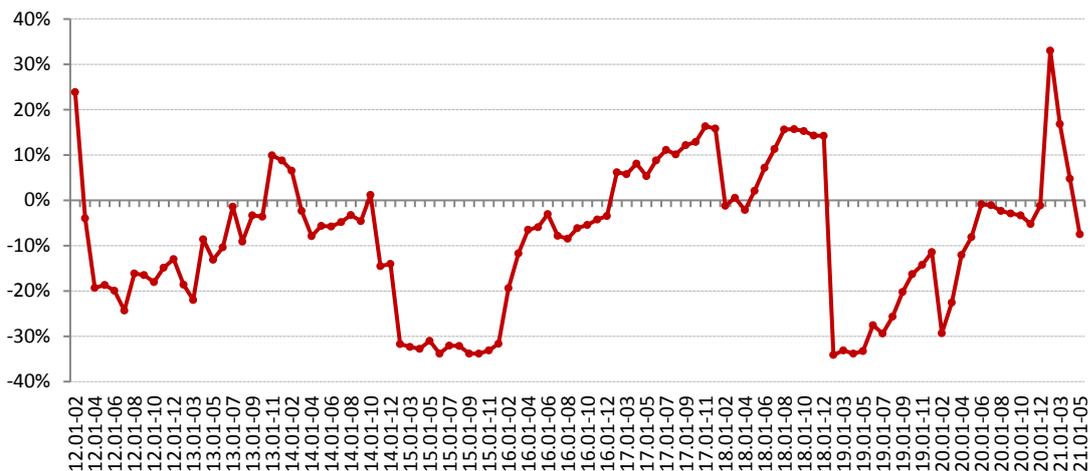
### 1、1-5月全国土地购置面积同比下降7.5%，5月单月同比下降31.6%

2021年1-5月份，房地产开发企业土地购置面积4396万平方米，同比下降7.5%，1-4月为同比增长4.8%。单月数据来看，5月房企土地购置面积1095万平方米，环比增长9.5%，同比下降31.6%。

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，2017年同比增速震荡提高。2018年初，土地购置面积同比增速跳水，二季度后逐渐走高。2019年初，土地购置面积同比增速大幅跳水，二季度后降幅逐渐收窄。受疫情影响，2020年春节后多城市土地出让延迟，1-2月全国土地购置面积同比大幅下降，3月份后随着全国复工复产，各地土地出让节奏加快，土地购置面积同比降幅持续收窄，下半年地市降温，降幅持续小幅扩大。

2021年1-2月,由于去年同期的低基数,全国土地购置面积同比增速创2012年以来新高,3月以来增速持续回落,5月由正转负。6月截止15日已有苏州、合肥、郑州、长沙、成都等城市完成首批出让,厦门已完成第二批集中供地,月内还有上海、武汉等城市将完成首批出让,预计6月全国房企土地购置面积相比5月将有所增长。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

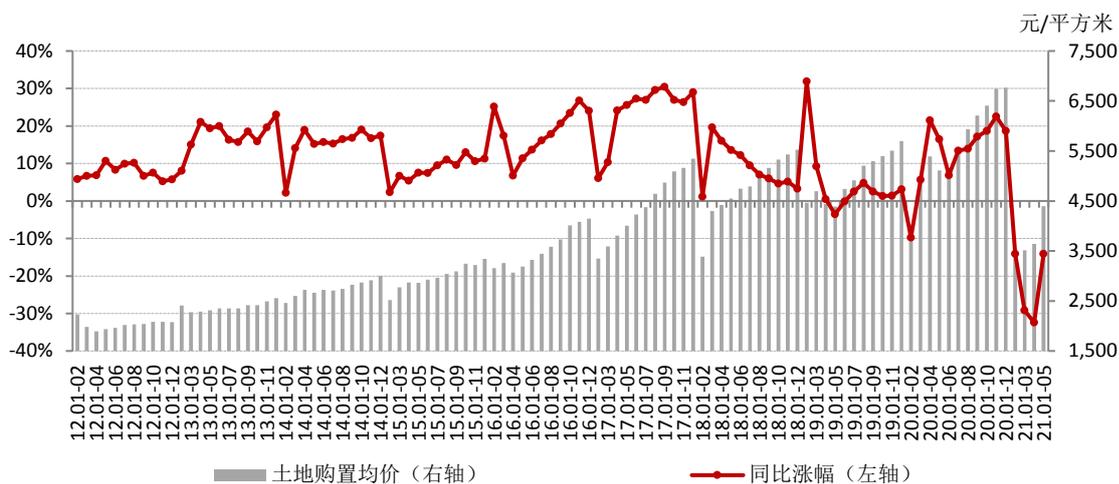


数据来源: 国家统计局、易居研究院

## 2、1-5月全国土地购置均价同比下跌14.1%

2021年1-5月,全国房地产开发企业土地购置均价4393元/平方米,同比下跌14.1%,较上月收窄18.3个百分点。可见5月北京、杭州、南京、厦门等高地价城市完成首批集中供地后,土地购置均价明显回升。6月随着苏州、合肥、成都、上海、武汉等城市陆续集中供应和成交,预计全国土地购置均价将继续回升。

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

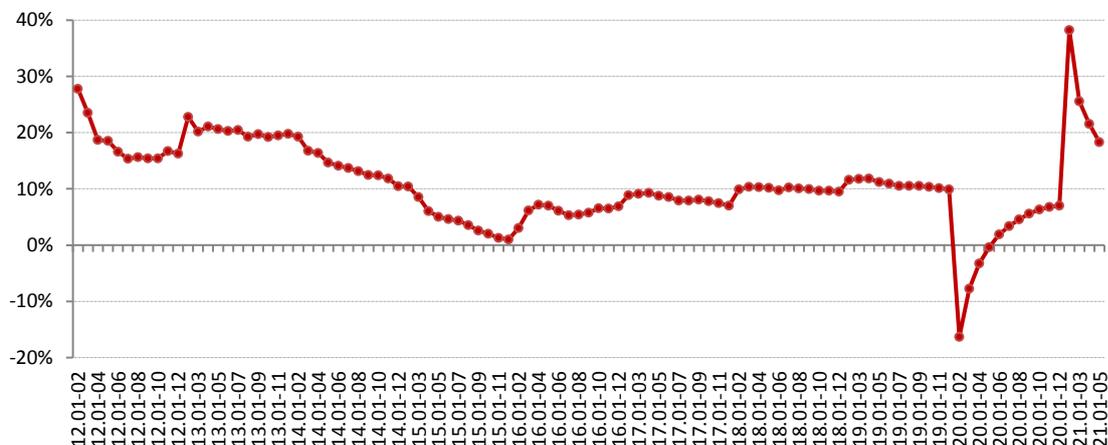
## 二、1-5月房地产开发投资同比增长18.3%，房屋新开工面积同比增长6.9%

### 1、1-5月全国房地产开发投资同比增长18.3%，住宅投资同比增长20.7%

1-5月份，全国房地产开发投资54318亿元，同比增长18.3%；比2019年1-5月份增长17.9%，两年平均增长8.6%。其中，住宅投资40750亿元，增长20.7%。单月数据来看，5月房地产开发投资额同比增长9.8%，增速已经下降至个位数。

从结构来看，住宅投资同比增长20.7%，办公楼投资同比增长6.2%，商业营业用房投资同比增长6.1%。受库存量过大影响，商业营业用房是三类物业中增速最低的，住宅投资则是最高的。

图3 全国年初累计房地产开发投资同比增速

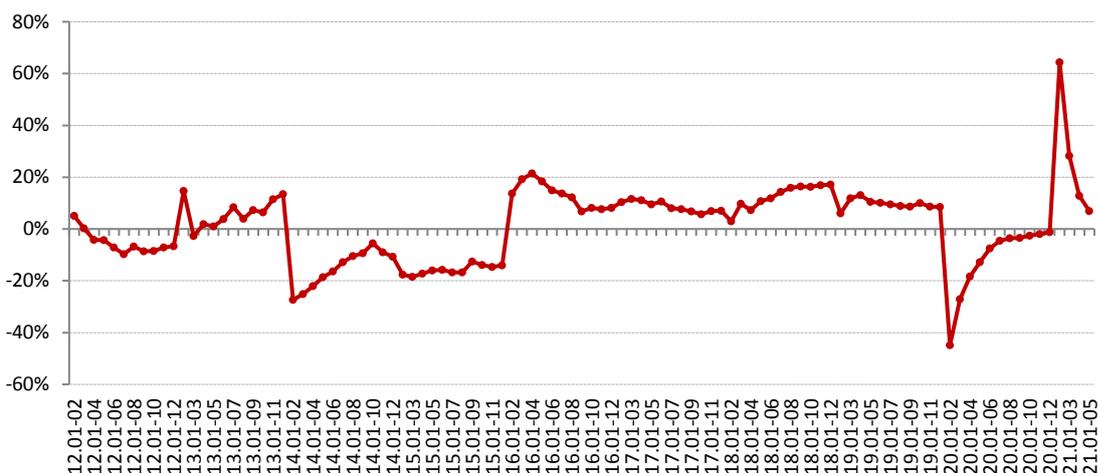


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、1-5月房屋新开工面积同比增长6.9%，比2019年同期下降6.8%

1-5月份，房屋新开工面积74349万平方米，增长6.9%，相比2019年同期下降6.8%。其中，住宅新开工面积55515万平方米，增长9.1%，相比2019年同期下降6.1%。近几个月新开工面积累计同比增速回落较快，主要是受房企购地的影响，3月以来全国累计土地购置面积同比增速快速回落，5月由正转负。

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、1-5月商品房销售面积同比增长36.3%，成交均价同比上涨11.8%

1、1-5月全国商品房销售面积同比增长36.3%，5月单月同比增速回落至个位数

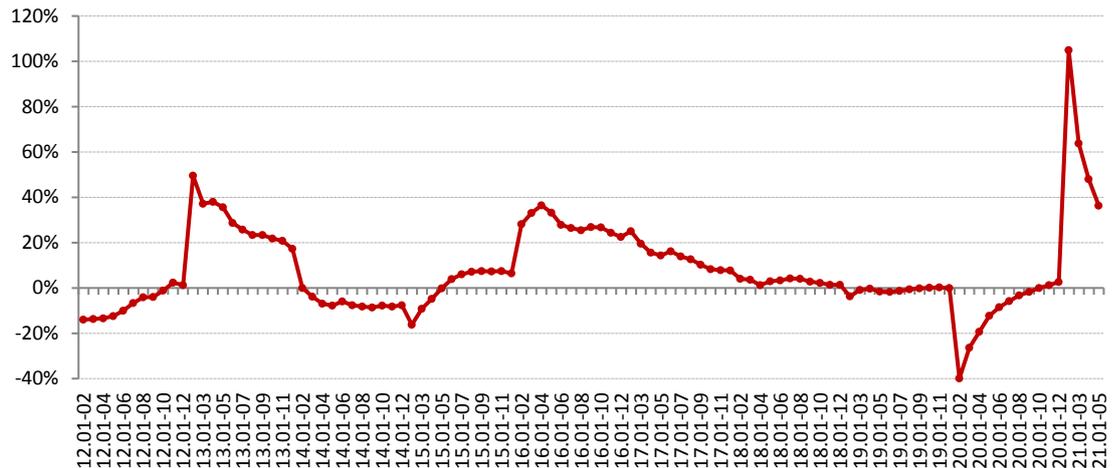
1-5月份，商品房销售面积66383万平方米，同比增长36.3%；比2019年1-5月份增长19.6%，两年平均增长9.3%。其中，住宅销售面积增长39.0%，办公楼销售面积增长10.5%，商业营业用房销售面积增长8.2%。单月数据来看，5月商品房销售面积同比增长9.2%，增速已由两位数回落至个位数，其中住宅销售面积同比增长11.2%。

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年同比增速继续小幅震荡回落。2019年同比增速一直在0轴附近小幅震荡，全年同比微降0.1%。受疫情影响，2020年1-2月全国商品房销售面积同比大幅下降，3

月后随着各地房企复工复产，商品房销售逐渐恢复正常，同比降幅持续收窄，11月同比转增，全年商品房销售面积同比增长2.6%。

2021年1-2月，由于去年同期的低基数，全国商品房销售面积同比大幅增长1倍以上，3月以来增速持续回落。随着去年同期基数的提高，预计下半年全国商品房年初累计销售面积同比增速将继续回落。

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，1-5月，东部地区商品房销售面积28385万平方米，同比增长42.5%；中部地区商品房销售面积18003万平方米，增长41.3%；西部地区商品房销售面积17890万平方米，增长24.9%；东北地区商品房销售面积2106万平方米，增长22.2%。

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，2019年2月年初异动降幅扩大，3月份以后降幅逐渐收窄。2020年1-2月东部地区销售面积同比大幅下降，3月份后降幅持续收窄，8月转增，全年增长7.1%。2021年1-2月东部地区销售面积同比大幅增长1.14倍，3月以来增速持续回落，2020年下半年以来增速一直是四类地区中最高的，主要是去年以来长三角和大湾区的部分城市成交持续火热。

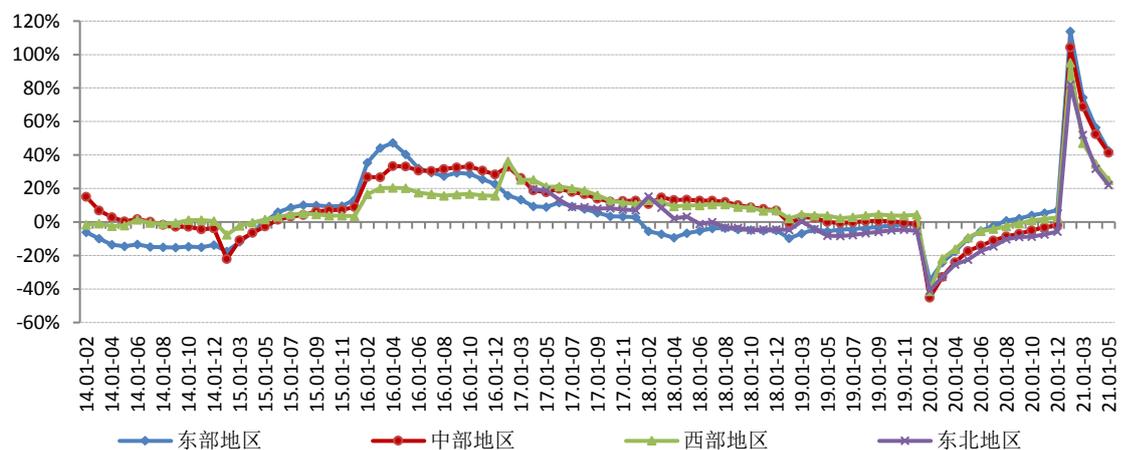
中部地区2016年初大幅回升，全年小幅震荡，基本保持30%以上的增速，2017年3月开始震荡下行，2019年2月年初异动进入负区间，此后至年底一直在0轴附近小幅震荡。2020年1-2月中部地区销售面积同比降幅最大，主要是2

月湖北省基本处于停工停产状态，3月后同比降幅逐渐收窄，全年同比小幅下降1.9%。2021年1-2月，中部地区销售面积同比增长1.04倍，3月以来增速持续回落，目前增速仅次于东部地区，且和东部地区的差距逐渐缩小。

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月后降幅逐渐收窄，10月转增，全年小幅增长2.6%。2021年1-2月，西部地区销售面积同比增长95.1%，3月以来增速持续回落。

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月至年底降幅持续小幅收窄。2020年1-2月东北地区销售面积同比大幅下降，3月份后降幅逐渐收窄，全年下降5.8%。2021年1-2月，东北地区销售面积同比增长82%，3月以来增速持续回落。1-5月，东北地区商品房成交面积同比增长22.2%，是四类城市中增速最低的；比2019年同期下降5.2%，是四类城市中唯一下降的，可见随着人口流出和经济持续不景气，东北地区楼市成交走弱。

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

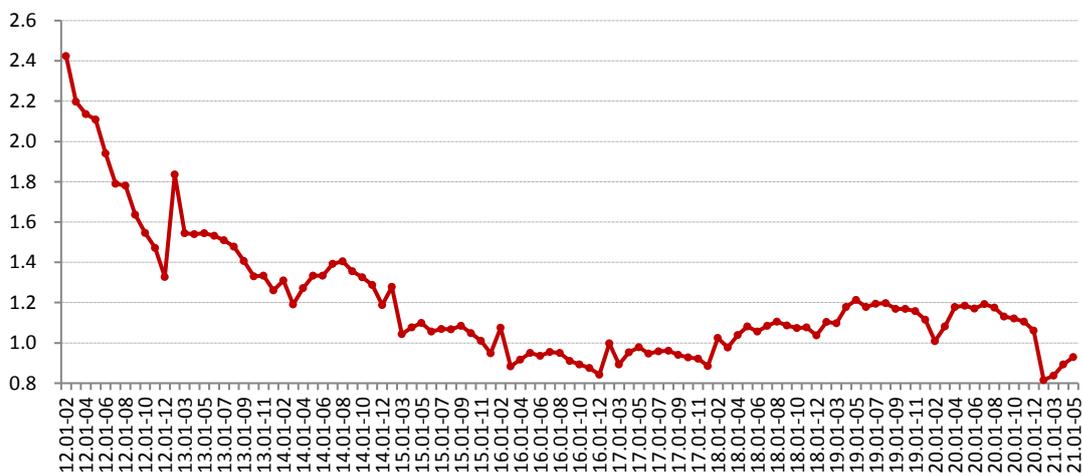
## 2、1-5月住宅新开工面积与销售面积的比值小幅回升至93%

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，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，4-7月比值在120%附近小幅震荡，8月份后连续小幅下降。

2021年1-2月，由于住宅新开工面积的增速（68.5%）远小于销售面积的增速（108.4%），新开工与销售面积比值大幅下降至81.6%，3月以来该比值持续小幅上升，5月为93%，仍处于近10年来的低位。这一方面是由于2018年初以来，住宅新开工面积与销售面积的比值都在100%以上，期房库存不断增加，房企放慢新开工速度；另一方面2019年、2020年以及今年1-5月全国房企土地购置面积均同比下降，拖累新开工面积增速。随着后续土地供应的增加，预计新开工面积与销售面积的比值将上升。

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、1-5月全国商品房成交均价同比上涨11.8%，涨幅小幅收窄

1-5月，全国商品房成交均价10625元/平方米，同比上涨11.8%。其中住宅成交均价10817元/平方米，同比上涨12.6%；商业营业用房成交均价同比小幅

上涨 1.9%；办公楼成交均价同比上涨 13.1%。1-5 月商品住宅成交均价同比涨幅较大主要是成交结构原因导致，易居研究院监测的 40 城 1-5 月新建商品住宅成交数据显示，一线城市成交同比增长超 1 倍，明显高于二三四线城市。后续随着一线城市成交增速的回落，二三线城市成交比重将提升，预计全国房价涨幅将会继续收窄。

分地区来看，东部地区涨幅最高为 13.5%，中部地区和西部地区分别上涨 9.9% 和 4.9%，东北地区则与去年同期持平。

图 8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



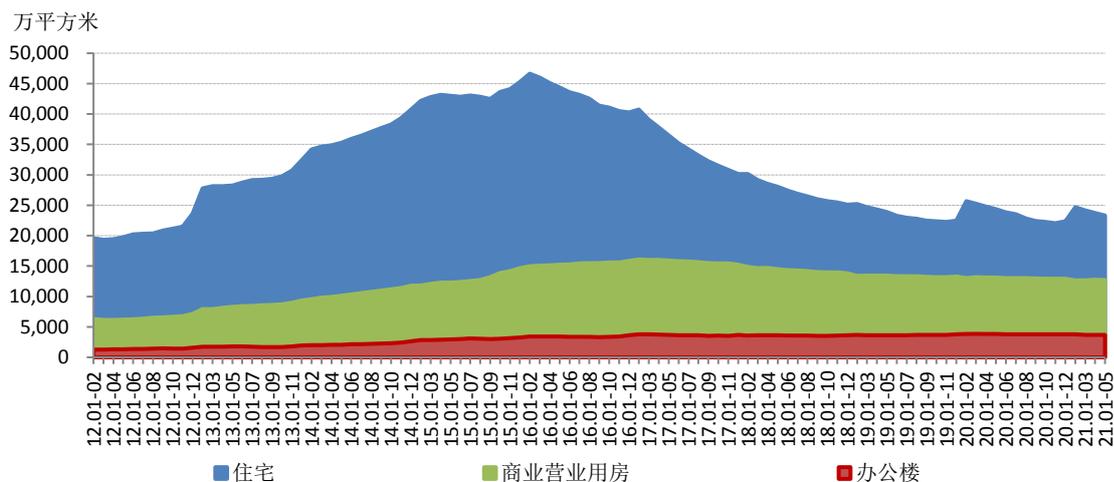
数据来源：国家统计局、易居研究院

#### 四、5 月末商品房待售面积环比下降 0.8%，商品房现房存销比环比下降 0.7%

##### 1、5 月末商品房待售面积环比下降 0.8%

2021 年 5 月末，商品房待售面积 51026 万平方米，比 4 月末下降 0.8%，同比下降 1.4%。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 年年末以来住宅待售面积不再持续下降，进入相对平稳的状态，2021 年 2 月末比去年年末大幅增长 10.3%，3 月以来持续小幅下降，5 月末环比下降 1.7%。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，2021 年 5 月末环比小幅下降 0.1%。办公楼待售面积 2017 年初达到最高点后，基本维持横盘走势，2021 年 5 月末环比小幅下降 0.4%。

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。

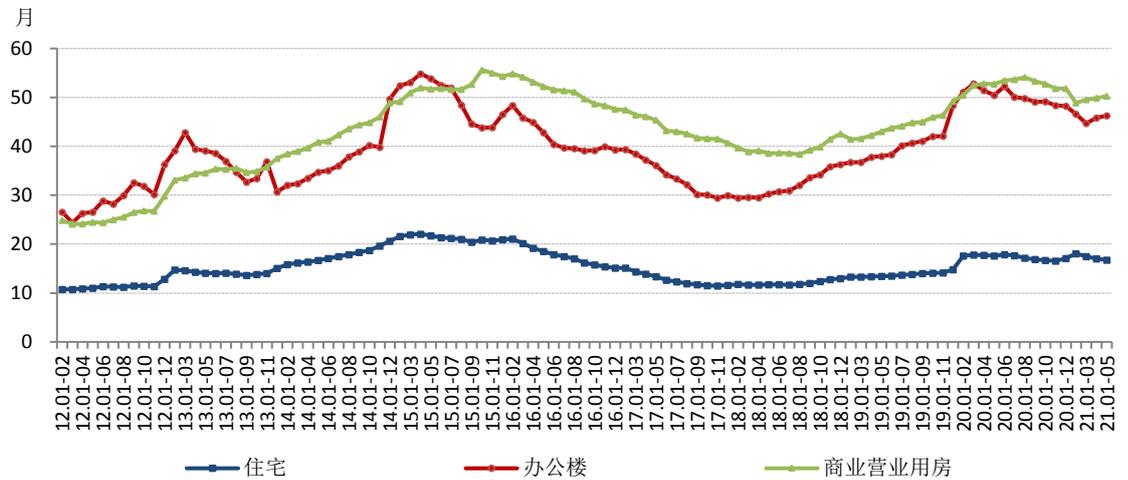
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在20个月左右，办公物业去化周期在2015年年初达到54个月，2015年平均也在46个月左右，商业物业去化周期在2015年年末达到59个月的历史最高点。

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。

2021年5月末，全国商品房现房存销比为26月，环比下降0.7%。其中，住宅现房存销比为16.7月，环比下降1.9%；办公楼现房存销比为46.3月，环比上升1.1%；商业营业用房现房存销比为50.3月，环比上升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，2020年下半年以来存销比虽持续小幅下行，但仍高于低点较多；商业营业用房2018年9月以来持续震荡上升，2020年四季度以来小幅震荡下降；住宅现房存销比自2018年8月以来连续小幅震荡上行，2020年初以来一直在17-18个月之间小幅震荡。近几年商品房新开

工面积一直保持高位，一旦未来商品房销售出现下滑，现房存销比短期下降后仍有可能上升，尤其是商办类物业。

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

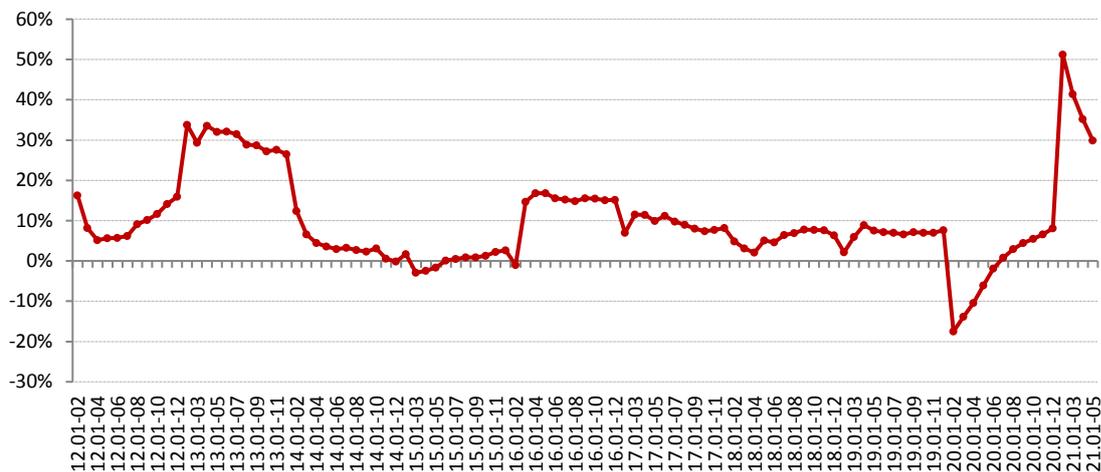
## 五、1-5 月房企到位资金同比增长 29.9%，定金及预收款增速最高

1-5 月份，房地产开发企业到位资金 81380 亿元，同比增长 29.9%；比 2019 年 1-5 月份增长 22%，两年平均增长 10.5%。其中，国内贷款 10873 亿元，增长 1.6%；利用外资 25 亿元，下降 26.5%；自筹资金 22686 亿元，增长 12.8%；定金及预收款 31738 亿元，增长 62.9%；个人按揭贷款 13400 亿元，增长 32.0%。

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 月份后持续上行，7 月由降转增，全年增长 8.1%。

2021 年 1-2 月，由于去年同期的低基数，房企到位资金同比大幅增长 51.2%，3 月以来增速持续回落，5 月回落至 29.9%，其中定金及预收款增速最高，主要是今年 1-5 月商品房销售额增速较高。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

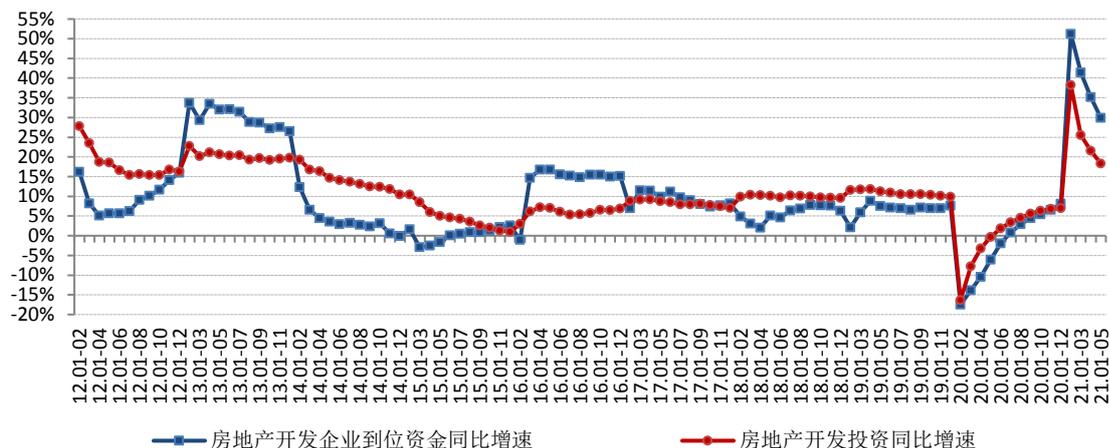


数据来源：国家统计局、易居研究院

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。2020 年 1-12 月，开发企业到位资金同比增速时隔 3 年再次超过房地产开发投资同比增速，2021 年 1-5 月两者差值为 11.6 个百分点，差值已连续 2 个月收窄。

可以看到，在货币政策常态化以及房地产调控长效机制逐渐形成的情况下，1-5 月房企到位资金中的国内贷款同比增速已降至 1.6%，房企自筹资金同比增速也仅为 12.8%。企业到位资金增速较高，主要是定金及预收款和个人按揭贷款增速较高，而一旦商品房销售增速回落，定金及预收款和个人按揭贷款的增速也将明显回落，房企到位资金同比增速有可能仍会被开发投资同比增速反超，不会造成房地产市场持续过热的现象。

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、预计下半年房地产业多项指标增速将继续回落，全年将平稳健康发展

2021年1-5月，由于去年同期的低基数，房地产业多项指标增速较高，但相比4月均明显回落。其中，房地产开发企业土地购置面积同比下降7.5%，累计增速由正转负，成交均价同比下跌14.1%；房地产开发投资同比增长18.3%，房屋新开工面积同比增长6.9%；商品房销售面积同比增长36.3%，成交均价同比上涨11.8%；5月末商品房待售面积环比下降0.8%；房企到位资金同比增长29.9%。

近日，中国住房与城乡建设部主管的中国房地产报刊登题为“炒房者是时候放弃幻想了”称，郭树清一直被称为金融风险的吹哨人，也时不时谈论起本质上属于金融行业的房地产。郭树清讲话核心在于传递一个信号：监管层对未来的房地产价格调控上的信心是很坚定的，不排除还会有政策陆续出台。房产作为资产增值套利的工具时代，即将正式结束。近日已有南京、无锡、苏州、南昌、东莞5个城市相继出台相关政策，限制房企多个“马甲”抢地，这类政策将会提升行业的规范性，给土拍市场降温，进而给楼市降温。二季度以来，广州、深圳、杭州、南京等热点城市房贷利率均有所上调，预计本轮房贷利率加息可能还会蔓延至更多城市。

展望未来，随着更多城市完成首批集中供地以及部分城市开始第二批集中供地，预计6月全国房企土地购置面积相比5月将有所增长。6月是房企集中冲刺半年度业绩的关键期，预计市场供应规模有望维持在较高水平，但在调控层层加码以及房贷利率上升的情况下，部分城市成交将有所降温。预计2021年房地产市场还是以平稳健康发展为主，随着去年同期基数的提高，预计下半年房地产开

发投资、新开工面积、商品房销售面积、房企到位资金等多项指标增速将继续回落。

执笔人：上海易居房地产研究院高级研究员沈昕

邮 箱：shenxin@ehousechina.com

电 话：021-60868811

## 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。