

行业数据|5月投资、销售环比增幅逾16%，新开工面积增速创两年新高

2018年6月14日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

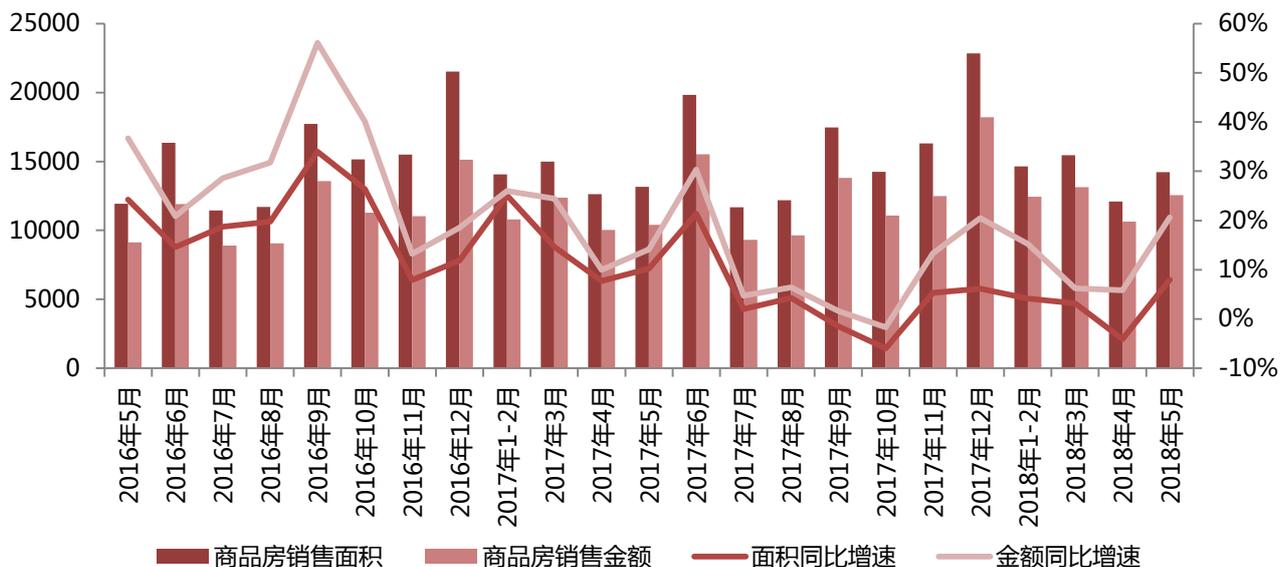
研究员/杨科伟、李思潼

今日，国家统计局公布了2018年1-5月全国房地产行业的各项数据：前5月商品房销售面积、金额同比分别增2.9%和11.9%，单月增速创去年7月以来新高。房地产开发投资额同比累计增速10.2%，整体持续高位运行；新开工面积、土地购置面积增速上行，总体保持快速增长。

5月销售面积、金额环比涨18%、同比分别增8%和21%，增速创去年7月以来新高

1-5月份，商品房销售面积56409万平方米，同比增长2.9%，增速比1-4月份提高1.6个百分点。其中，住宅销售面积增长2.3%。商品房销售额48778亿元，增长11.8%，增速提高2.8个百分点。其中，住宅销售额增长12.8%。

全国月度商品房销售面积、销售金额及其同比走势（单位：万平方米、亿元）



数据来源：国家统计局

点评：

5月份，全国商品房销售面积、销售金额环比涨幅在18%左右，同比分别增长8%和21%，增速创2017年7月以来新高，整体商品房均价继续高位运行。前5月，全国商品房销售面积、金额累计同比增速也双双反弹，市场出现一定程度回暖。主要在货币政策微调效应下，一线和二线城市供应增加，三四线城市供求持续上扬等多方因素叠加，诸如西安、重庆等市基本都处于“无房可卖”的状态，另外西安、武汉、郑州“抢人大战”热度不减，助力楼市行情向好。

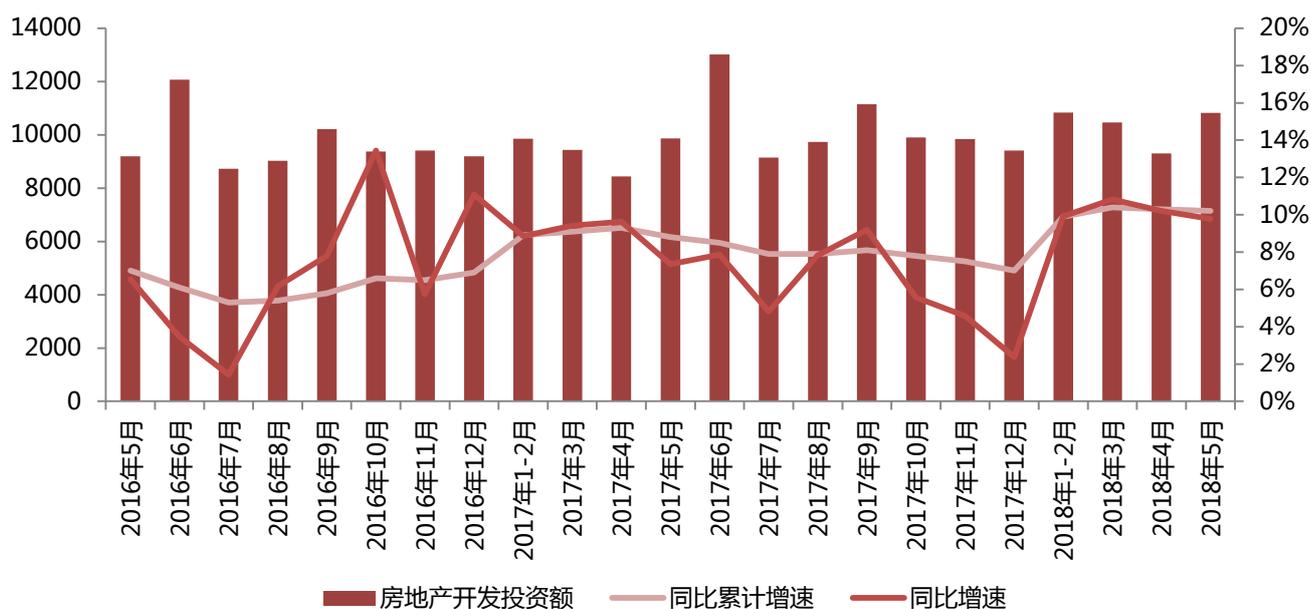
从销售区域来看，东部地区市场热度继续减退，但降幅有所收窄；而中部、西部、东北部同比全面上升，特别是东北地区销售面积增速提高 1.2 个百分点，涨势不容小觑，受国际局势变化影响明显。近期朝鲜半岛局势缓和，东北地区因地缘优势提升了市场预期，譬如丹东等地就吸引了一部分投资需求前来买房置业，但我们预计可持续性不高，未来该区市场热度回落为大概率事件。

总体而言，随着多城升级调控，在政策不断延伸至三四线城市的情况下，销售规模和增速将受到限制。但就 6 月来说，由于冲击半年度业绩，政府和房企僵持的局面一定程度会被打破，供应放量将带动成交环比上涨，6 月销售面积和销售金额有望再创新高。

5 月开发投资额环同比分别增 16.4%和 9.8%，三季度仍将高位运行

2018 年 1-5 月份，全国房地产开发投资 41420 亿元，同比名义增长 10.2%，增速比 1-4 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资 29037 亿元，增长 14.2%，增速与 1-4 月份持平。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.1%。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

点评：

5 月份，全国房地产开发投资额为 10828 亿元，环比上涨 16.4%，同比增加 9.8%，投资开发额创去年四季度以来单月新高，但同比增速较上月有所放缓；从 1-5 月来看，整体投资热情未减，房企信心较足，开发投资额累计增速保持高位运行，同比累计增速比 1-4 月份回落 0.1 个百分点。**究其原因，投资增速保持高位主要是受新开工增速和土地购置面积上涨所致。**并且由于本轮调控政策时间周期较长、力度未减，资金收缩全面铺开，开发企业加快出货速度、抢收业绩而带动开发投资额稳步增长。

从区域来看，中部、西部区域增速回落，东部地区与1-4月份持平。而东北区域增长19.9%，增速大幅提高了9.2个百分点，可能一定程度上是受东北亚区域前景地缘预期较好影响，其持续性还有待观察。

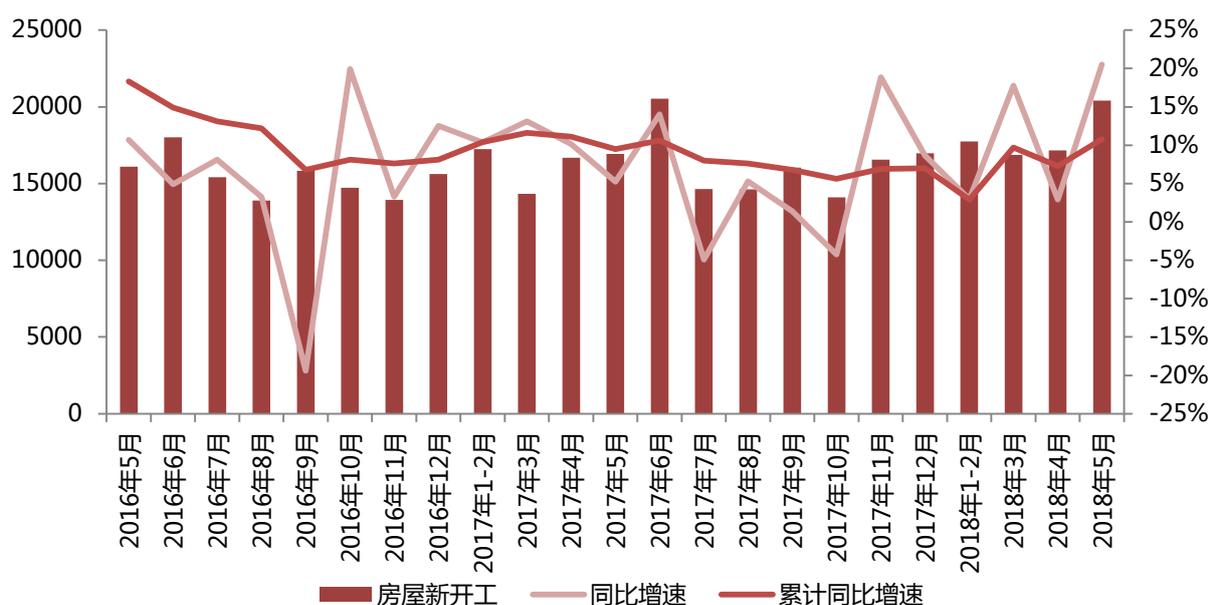
目前金融去杠杆力度有增无减，后期更为严格的政策有逐步加码和落地的可能性，以及销售增速可能放缓，我们认为，房地产开发投资额增速将维持高位运行并小幅增长，预计下半年开发投资额增速仍保持平稳增长趋势。

5月新开工面积达两年内第二高、增速创近两年新高，土地购置维持量升价跌

1-5月份，房屋新开工面积72190万平方米，增长10.8%，增速提高3.5个百分点。其中，住宅新开工面积53098万平方米，增长13.2%。

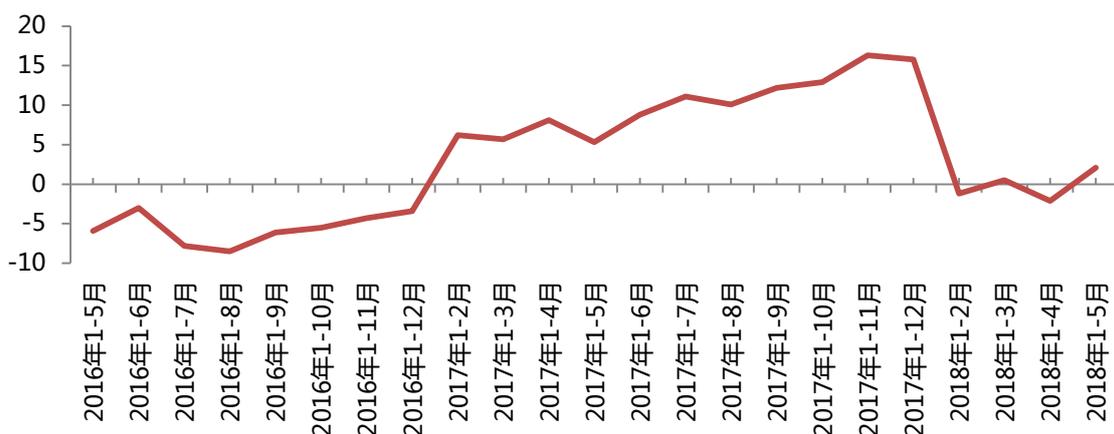
1-5月份，房地产开发企业土地购置面积7742万平方米，同比增长2.1%，1-4月份为下降2.1%；土地成交价款3522亿元，增长16.0%，增速提高2.4个百分点。

房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

全国房地产开发企业土地购置面积增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

点评：

5月，新开工面积2.04亿平方米，绝对量处在2016年以来第二高位（峰值2.05亿平方米），同、环比分别大涨20.5%和18.9%，1-5月累计同比增幅达10.8%，也创今年新高，房企新开工意愿十分强烈，一方面是补库存的普遍需要，另一方面也说明对未来市场谨慎乐观，加快周转以抢收业绩。

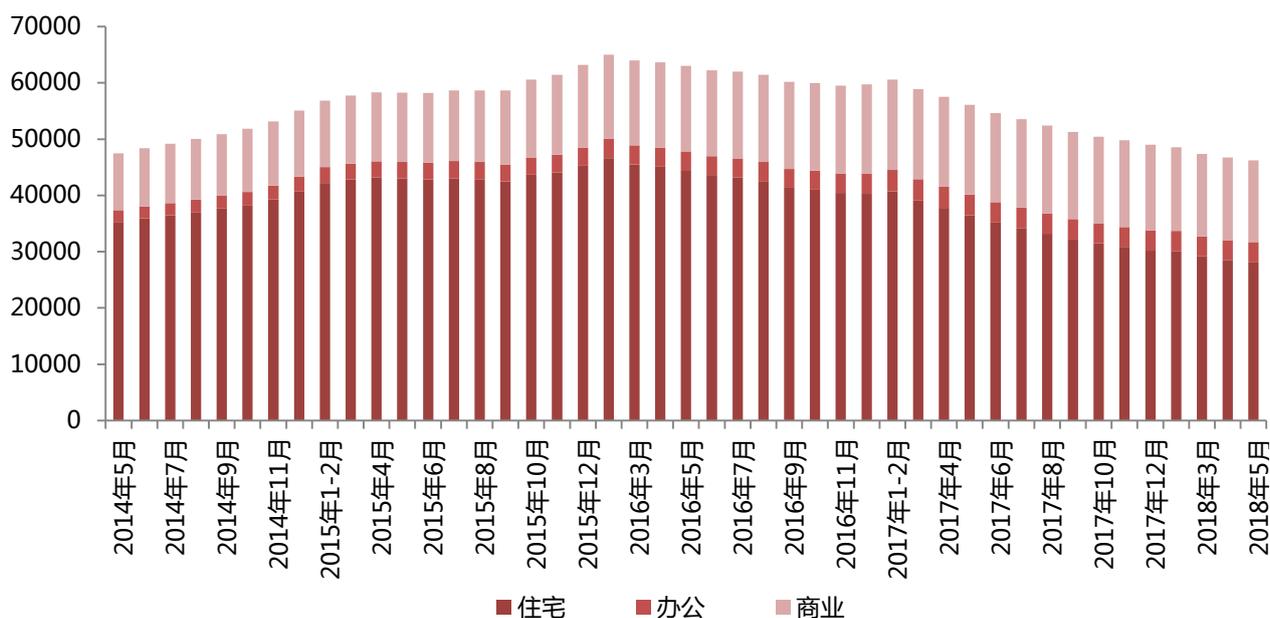
一方面诸多一线和热点二三线城市经历着价格管控，但目前很多城市操作都有“松动”，房企为了冲刺年中业绩，稳步加紧推盘进度，因而新开工面积显著增长，CRIC监测的68个重点城市5月新增供应量同比上升了16%。另一方面二线城市的人才新政和三四线城市的棚改拆迁，催生购房需求持续释放，市场热度整体处在高位维持，为了抢收业绩，预计房企新开工量仍将保持快速增长。

前5月全国土地购置面积同比增长2.1%，较前4月上升了4.2个百分点，增速由负转正重新回到上升轨道，主要是三四线城市的土地成交量持续走高带动整体成交面积上行，同时与住宅成交量上行房企补库存意识增强也有关联。但城市间表现有明显分化，其中一、二线仅上海、广州两市有土地成交，成交规模几乎触底，三四线城市放量增长。预计短期内三四线土地市场面积增速会进一步增长，但土地成交金额由于地价较低的三四线占比大，增速将有所放缓，整体维持成交量上升而成交均价下跌格局。

商品房待售面积继续小幅下降，库存下滑趋势仍将持续

5月末，商品房待售面积56010万平方米，比4月末减少677万平方米。其中，住宅待售面积减少466万平方米，办公楼待售面积增加32万平方米，商业营业用房待售面积减少196万平方米。

全国商品房各类物业累积待售面积（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

点评：

在5月单月商品房销售面积环比增加8%下，待售面积环比小幅下滑1%继续稳步下降中，降幅虽有收窄但整体库存量仍处于下降通道，去库存效果持续。受供应放量以及部分城市相继出台人才新政影响，5月商品住宅成交全线回暖，整体去化加速，住宅待售面积继续下降，较4月末减少了466万平方米。预计进入年中房企业绩冲刺期，待售面积下滑的趋势仍将持续，特别是重庆、西安、徐州等近期热点城市。但当前市场商办存量较大，结构性风险依然存在。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居·克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。