

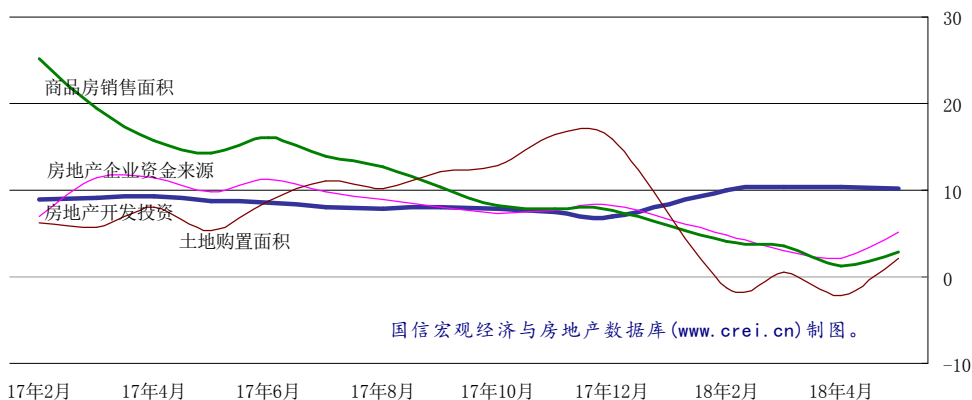
## 投资平稳 销售回升 房价涨幅加快

### ——2018年1-5月全国房地产数据点评

国家信息中心信息化和产业发展部

2018年1-5月，全国房地产市场投资增长平稳，企业资金来源、土地购置面积和商品房销售面积出现企稳回升的迹象，房价平均涨幅继续上升，房地产调控政策亟待升级。

2017-2018年全国房地产主要指标走势图（当年累计值增速）



与上年同期（2017年1-5月）相比，房地产开发投资增速提高1.4个百分点，新开工面积增速加快1.3个百分点，平均房价涨幅加快4.9个百分点，其余各项指标均出现不同程度的回落，尤其是国内贷款、个人按揭贷款、商品房竣工面积、商品房销售面积增速等指标与上年同期相比回落明显，回落幅度超过10个百分点。

与上月（2018年1-4月）相比，除房地产开发投资、国内贷款增速出现平稳回落外，其余各项指标增速均出现回升，其中房地产企业资金来源、个人按揭贷款、新开工面积、土地购置面积等指标增速回升幅度较快，均超过3个百分点。

2017年5月-2018年5月房地产主要指标变化情况

指标名称	2017年 1-5月	1-12月	2018年 1-2月	1-3月	1-4月	1-5月	增速与上年 同期相比	增速与上月 相比
房地产投资额	8.8	7.0	9.9	10.4	10.3	10.2	1.4	-0.1
资金来源	9.9	8.2	4.8	3.1	2.1	5.1	-4.8	3.1
国内贷款	17.4	17.3	0.3	0.9	-1.6	-2.8	-20.2	-1.3
个人按揭贷款	8.6	-2.0	-4.2	-6.8	-6.7	-3.6	-12.3	3.1
商品房施工面积	3.1	3.0	1.5	1.5	1.6	2.0	-1.1	0.4
新开工面积	9.5	7.0	2.9	9.7	7.3	10.8	1.3	3.4
商品房竣工面积	5.9	-4.4	-12.1	-10.1	-10.7	-10.1	-16.0	0.6
销售面积	14.3	7.7	4.1	3.6	1.3	2.9	-11.4	1.6
商品房销售额	18.6	13.7	15.3	10.4	9.0	11.8	-6.9	2.8
土地购置面积	5.3	15.8	-1.2	0.5	-2.1	2.1	-3.2	4.2
商品房平均销售价格涨幅	3.8	5.6	10.7	6.6	7.6	8.6	4.9	1.0

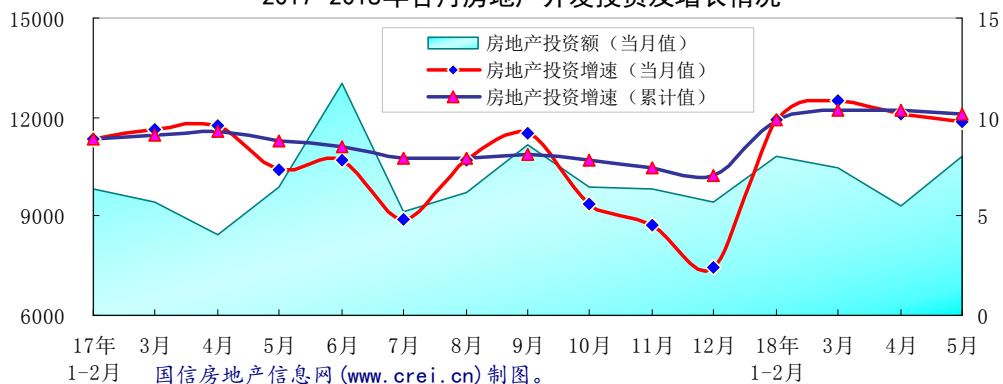
数据来源：国家统计局，国信宏观经济与房地产数据库 ([www.crei.cn](http://www.crei.cn)) 制表。

具体来看，当前房地产市场呈现以下四个特征：

### 1. 房地产投资增速平稳，但投资“虚火”不减，中东部地区贡献较大

2018年1-5月，全国房地产开发投资41420亿元，同比增长10.2%，增速与2017年同期相比，加快1.4个百分点，与1-4月相比小幅回落0.1个百分点。

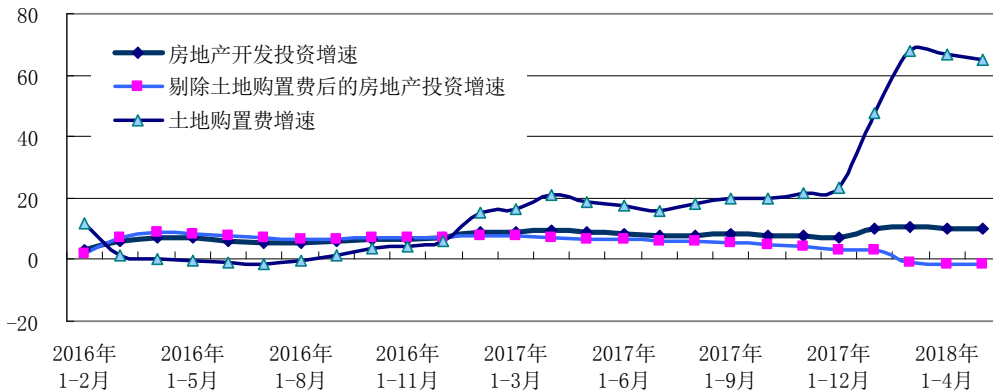
2017-2018年各月房地产开发投资及增长情况



在房地产开发投资增速加快的背后，“虚火”继续，土地购置费是投资加快的根本原因。根据“国家信息中心宏观经济与房地产研究组”的测算，2018年1-4月，土地购置费的增长对同期房地产开发投资的贡献率达到112.4%，为房地产开发增速贡献了11.6个百分点，建筑安装工程的贡献率为-12.7%，拉低投资增速1.3个百分点。

如果剔除土地购置费对房地产开发投资增速的影响，自 2018 年 3 月份起房地产开发投资实际已出现负增长。

2016-2018年房地产投资与土地购置费增速



制图：国信宏观经济与房地产数据库（www.crei.cn）。

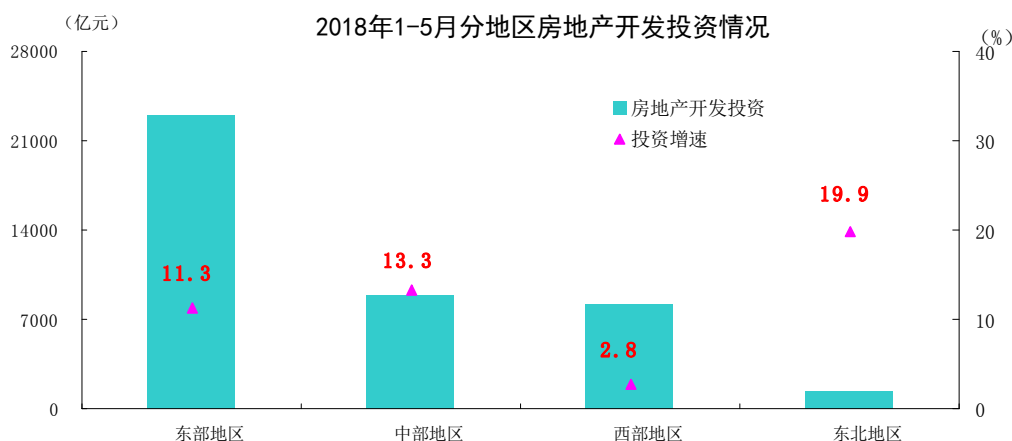
在房地产开发投资增速保持较快增长的同时，不同房屋类型、不同区域的投资则出现了迥异的走势特征。从房屋类型看，商业营业用房和办公楼投资分别下降 9.3% 和 7.8%，降幅继续扩大，住宅投资仍较为亮眼，前 5 个月完成投资 29037 亿元，增长 14.2%。

2018年5月房地产开发投资完成额及构成情况

指标名称	单位	当月值	当年累计	当月增长	当年累计增长
房地产开发投资完成额	亿元	10828	41420	9.8	10.2
按区域分：					
东部地区	亿元	5811	22992	11.3	11.3
中部地区	亿元	2291	8895	9.2	13.3
西部地区	亿元	2156	8136	1.5	2.8
东北地区	亿元	570	1397	36.0	19.9
按工程用途分：					
商品住宅	亿元	7706	29037	14.1	14.2
办公楼	亿元	539	2185	-15.1	-7.8
商业营业用房	亿元	1257	5150	-13.7	-9.3
其他	亿元	1326	5048	30.0	22.4

数据来源：国家统计局，国信宏观经济与房地产数据库（www.crei.cn）制表。

从区域看，除西部地区增速较慢外，其余地区均保持较快增长，特别是东北地区投资开始发力，前 5 个月增速达 19.9%，在各地区中最快。



制图：国家信息中心宏观经济与房地产数据库(www.crei.cn)。

## 2. 资金来源增速回升，国内贷款延续负增长，企业自筹、定金预收款、个人住房按揭增速回升明显

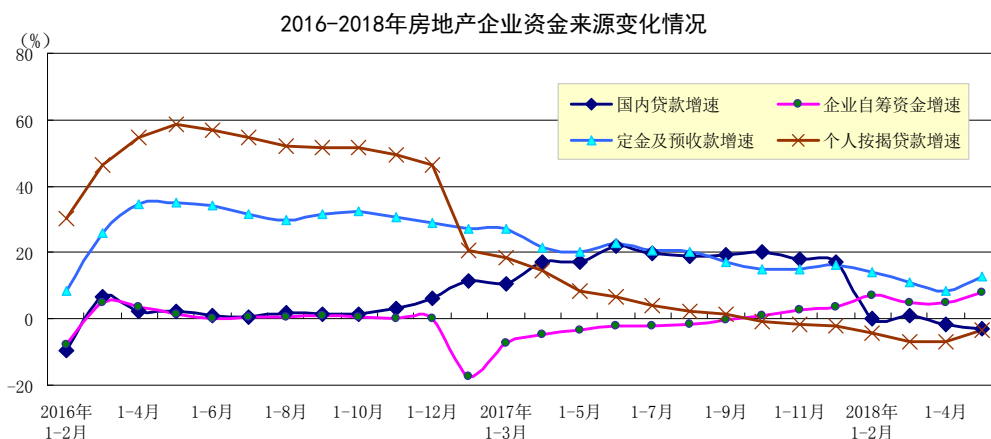
2018年1-5月，房地产开发企业本年资金来源达62003亿元，同比增长5.1%，增幅比2017年1-4月加快3个百分点。

2018年5月房地产企业资金来源及构成情况

指标名称	单位	当月值	当年累计	当月增长	当年累计增长
房地产企业资金来源	亿元	13811	62003	17.4	5.1
#国内贷款	亿元	1564	10201	-9.2	-2.8
利用外资	亿元	4	21	-75.0	-76.2
自筹资金	亿元	4579	19473	20.8	8.1
定金及预收款	亿元	5135	20122	28.2	12.7
个人按揭贷款	亿元	2102	9250	8.5	-3.6
其他资金来源	亿元	427	2936	45.7	-0.3

数据来源：国家统计局，国信宏观经济与房地产数据库(www.crei.cn)制表。

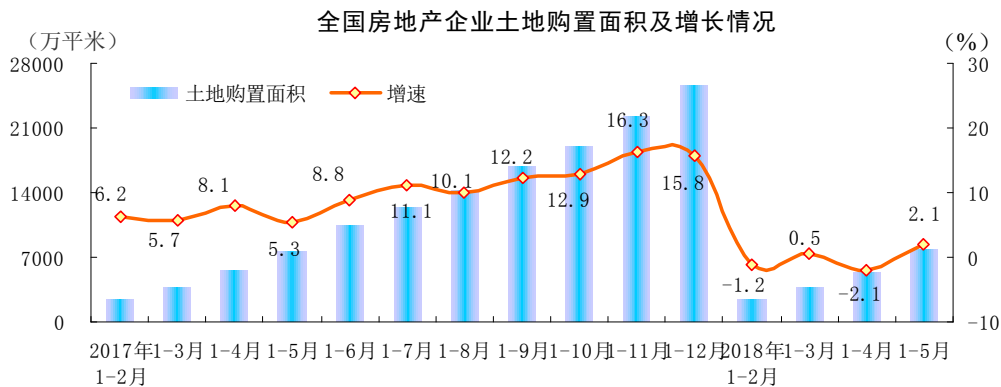
分渠道看，国内贷款、利用外资、个人按揭贷款和其他资金来源增速均出现负增长，只有企业自筹资金、定金和预收款保持正增长。从规模上看，定金及预收款占比最高，为32.5，其次是企业自筹资金，占31.4，二者共占企业资金来源的63.9%。从各项资金来源增速时间序列变化情况看，5月份，除国内贷款增速继续下降外，其余主要资金来源增速都出现回升，特别是企业自筹资金、定金及预收款及个人按揭贷款三项指标增速回升幅度均超过3个百分点，房地产企业的资金压力有所缓解。



制图：国信宏观经济与房地产数据库

### 3. 土地购置面积回升，再次由正转负，新开工面积增速波动明显

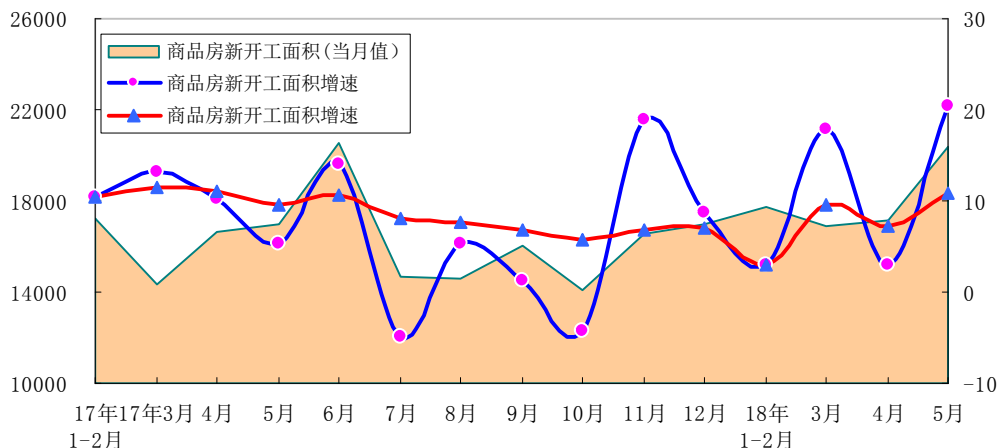
2018年1-5月，房地产开发企业土地购置面积为5412万平方米，同比下降2.1%，增速与2017年的两位数增速相比出现较大反差。但其背后主要是基数的原因，从土地购置面积绝对值上来看，预计2018年土地购置绝对值基本与2017年持平，保持平稳增长。



制图：国家信息中心宏观经济与房地产数据库 (www.crei.cn)

2018年1-5月，全国商品房新开工面积为72190万平方米，增长10.8%，增速较1-4月加快3.5个百分点，其中主要是由住宅新开工面积增速加快引起。从近期各月商品房新开工面积当月增速来看，波动十分明显，基本呈“过山车”式变化，表明当前市场预期并不稳定。

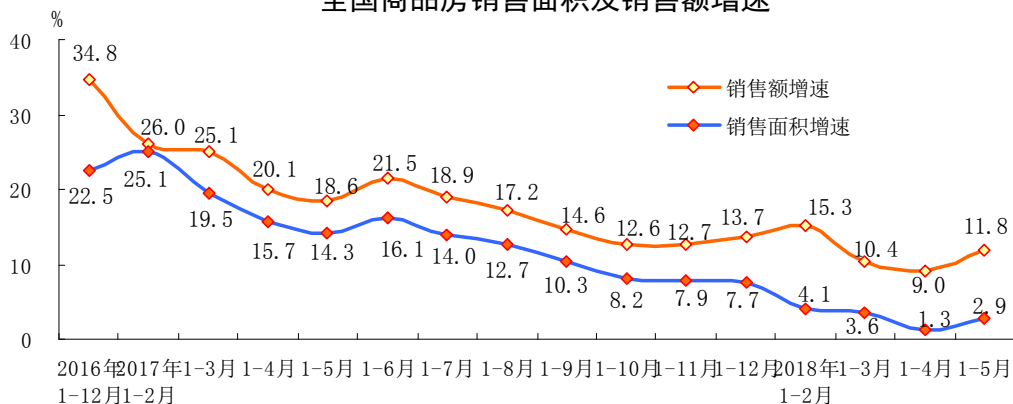
2017-2018年各月商品房新开工面积及增长情况



#### 4. 房屋销售面积增幅企稳回升，东部地区延续负增长，中部地区增长最快

2018年1-5月，全国商品房实现销售面积56409万平方米，同比增长2.9%，实现销售额48778亿元，同比增长11.8%，增速较1-4月分别加快1.6和2.8个百分点。房屋销售形势出现企稳回升迹象，但在政策层面偏紧，市场预期复杂多变的情况下，未来走势能否持续仍待观察。

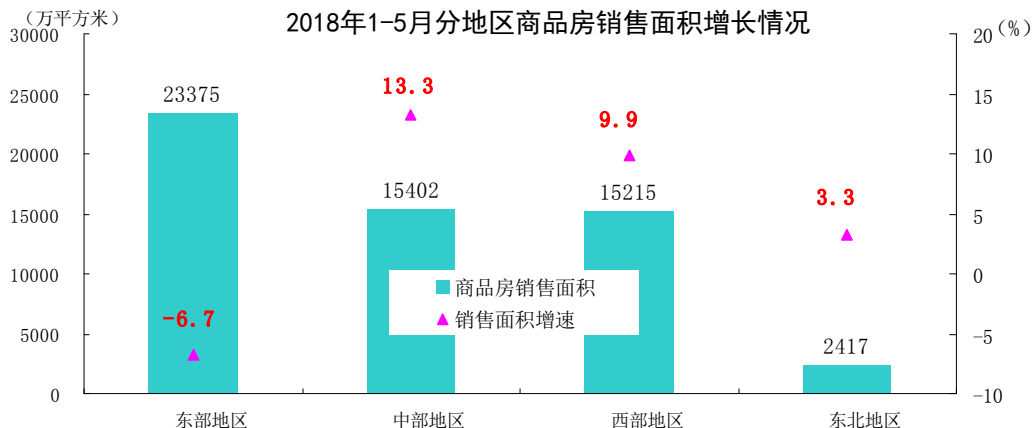
全国商品房销售面积及销售额增速



制图：国信宏观经济与房地产数据库（[www.crei.cn](http://www.crei.cn)）

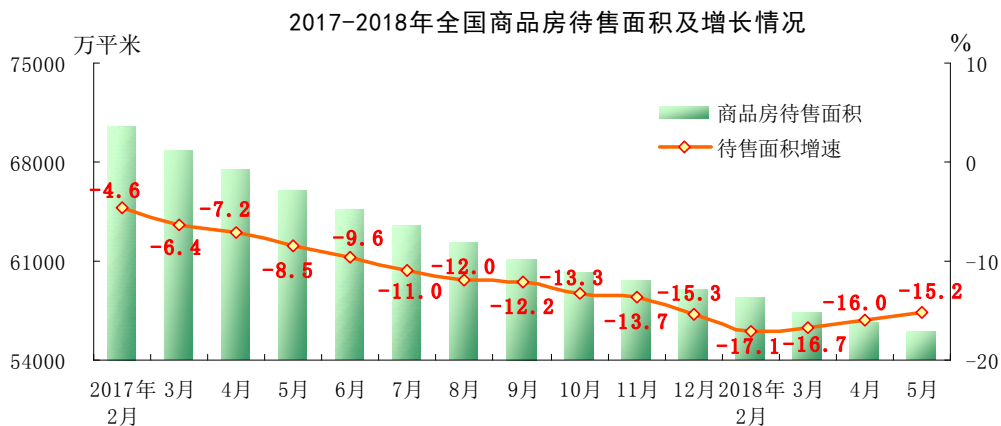
分地区看商品房销售面积，中部地区增长最快，西部地区次之，东部地区出现较明显下降，东北地区有增长，但增速较低。1-5月，东部地区实现商品房销售面积23375万平方米，同比下降6.7%，在四大区域中增速最慢。中部地区实现销售面积15402万平方米，增长13.2%，增速在所有区域中最高。东北地区实现销售面积2417万平方米，增长3.3%，增幅较1-4月加快1.2个百分点。从5月份当月数据来看，各地区

商品房销售面积均出现正增长，其中中西部地区增速超过 10%。



制图：国家信息中心宏观经济与房地产数据库(www.crei.cn)。

从待售面积看，截至 2018 年 5 月末全国商品房待售面积为 5.60 亿平方米，同比下降 15.2%，连续 18 个月保持下降，但降幅继续收窄，比上月收窄 0.8 个百分点。从商品住宅待售面积来看，4 月末为 2.81 亿平方米，同比下降 23.1%，连续 21 个月保持下降。



数据来源：国信宏观经济与房地产数据库(www.crei.cn)

2018年5月商品房销售与待售情况

指标名称	单位	当月值	当年累计	当月增长	当年累计增长
商品房销售面积	万平方米	14217	56409	8.0	2.9
东部地区	万平方米	5933	23375	2.5	-6.7
中部地区	万平方米	3846	15402	14.1	13.3
西部地区	万平方米	3619	15215	12.0	9.9
东北地区	万平方米	819	2417	5.7	3.3
商品房销售额	亿元	12556	48778	20.6	11.8
东部地区	亿元	6740	26570	14.0	2.1
中部地区	亿元	2689	10239	29.8	26.9
西部地区	亿元	2562	10214	32.3	26.8
东北地区	亿元	564	1755	15.6	18.9
商品房平均销售价格	元/平方米	8832	8647	11.7	8.6
商品房待售面积（月末值）	万平方米		56010		-15.2

数据来源：国家统计局，国信宏观经济与房地产数据库 ([www.crei.cn](http://www.crei.cn)) 制表。

### 5、房屋平均房价涨幅有所上升，部分城市房价上涨压力较大

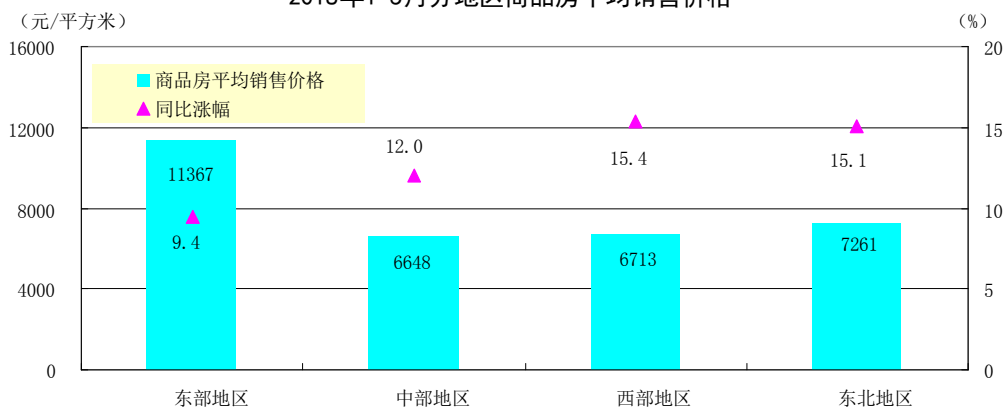
2018年1-5月，全国商品房平均销售价格为8647元/平方米，同比上涨688元，上涨8.6%，涨幅较2017年全年加快3个百分点，较1-4月加快1个百分点。当前房价水平已连续6个月涨幅超过5%，且最近3个月呈明显的涨幅加快趋势，未来房价上涨压力较大，房地产调控必须及时跟进。



分地区看，东部地区房价平均水平最高，为11367元/平方米，中部地区最低，为6648元/平方米。从各地区商品房平均销售价格涨幅来看，基本接近或超过10%，特别是西部地区和东北地区，房价平均涨幅超过15%。



2018年1-5月分地区商品房平均销售价格



制图：国信宏观经济与房地产数据库(www.crei.cn)。

## 重要声明

本报告由国家信息中心信息化和产业发展部和国信房地产信息网研究撰写，本报告版权归本单位所有。转载或引用时，请注明“来源：国信房地产信息网”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我们对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和观点仅反映本部门于发布本报告时的判断，不保证所包含的观点在后期不发生变化。

本报告仅供参考，不构成任何投资建议。