





5 月销售表现转弱 投资增速有所下滑

——2023 年 5 月房地产行业运行情况报告

分析师 唐晓琳、闫骏

核心观点：

-  **销售端：**5 月，全国商品房销售面积为 8804.1 万平方米，同比下降 3.0%，环比增长 14.5%；全国商品房销售额为 10036.2 亿元，同比增长 6.8%，环比增长 9.0%。楼市表现明显转弱，全国商品房销售面积同比增速由正转负，30 大中城市日均成交套数与上月基本持平；新建商品住宅价格上涨乏力，二手住宅价格下跌趋势已现。
-  **投资端：**5 月房地产开发投资完成额为 10187.0 亿元，同比下降 10.5%，投资增速降幅持续扩大；全国房地产新开工面积、施工面积和竣工面积分别为 8502.8 万平方米、8235.4 万平方米和 4148.2 万平方米，新开工面积和施工面积同比分别下降 27.3%和 41.2%，竣工面积同比增长 24.4%。新开工面积和施工面积保持同比双位数的大幅负增，竣工面积增速略有下降但绝对水平较为稳定，“保交楼”持续推进；土地市场供大于求，但二三线城市成交情况有所好转。
-  **政策端：**二季度以来经济修复动力稳中偏弱，楼市也再度出现转弱勢头。在此背景下，6 月 20 日，央行下调 5 年期 LPR 报价，是继 2022 年 8 月以来 LPR 的首次调整。我们认为，在当前市场环境下，下调 LPR 报价具有较强的信号意义，有利于提高购房意愿、提振市场信心，对下一步楼市回暖形成利好。
-  **我们判断，**在二季度楼市转弱的情况下，下半年政策会持续宽松，为楼市回暖积蓄力量。高频数据显示，6 月 1 日-24 日 30 大中城市单日平均商品房成交套数为 3131 套，去年同期为 4968 套，二季度销量转弱的局势已基本确定。伴随 5 年期 LPR 报价的下调，预期下半年对楼市的扶持政策会有所加强。整体来看，本轮楼市回暖进程有所拉长，但下半年重回趋势性回暖进程仍值得期待。

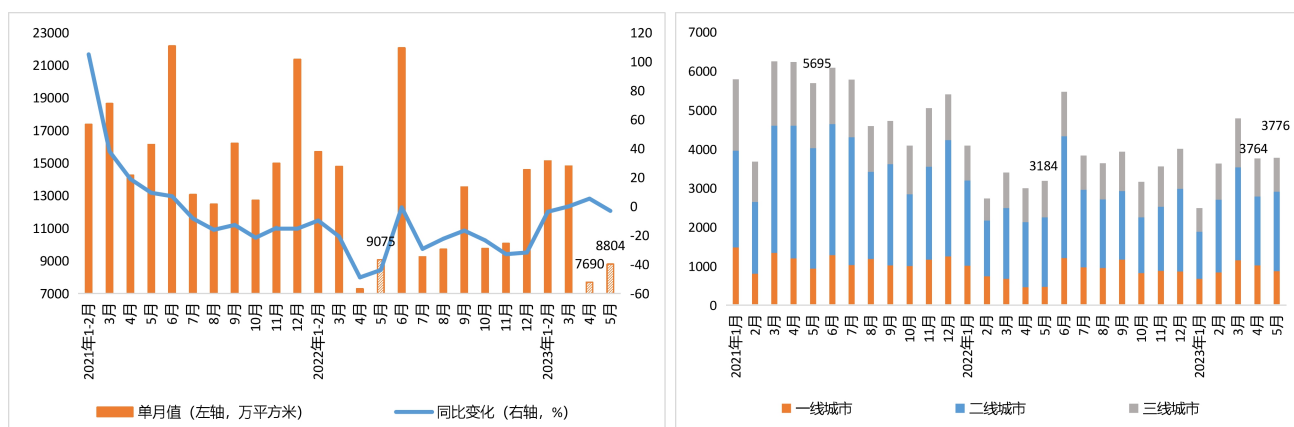
报告正文：

一、销售端：5 月楼市表现明显转弱。全国商品房销售面积同比增速由正转负，30 大中城市日均成交套数与上月基本持平；新建商品住宅价格上涨乏力，二手住宅价格下跌趋势已现。

1. 销售情况

5月，全国商品房销售面积为8804.1万平方米，同比下降3.0%，环比增长14.5%；全国商品房销售额为10036.2亿元，同比增长6.8%，环比增长9.0%。我们认为，销售面积和销售额的环比数据由负转正主要系4月基数较低所致，并不代表5月销售情况有所提升；销售额同比保持正增长，主要是全国商品房销售均价同比提升10.1%所带来的影响；销售面积同比增速由正转负，表明5月真实销售情况并不乐观。此外，从绝对水平来看，5月销售面积也处于较低水平。

图表 1-2： 2021 年-2023 年 5 月全国商品房销售面积（左图）和 30 大中城市商品房日均成交套数（右图，单位：套）



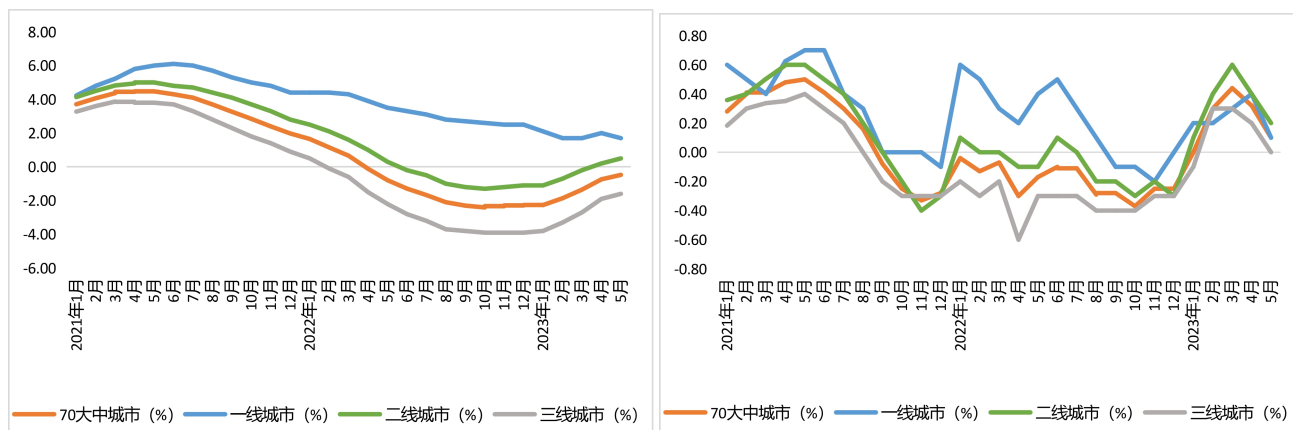
数据来源： Wind，东方金诚整理

从 30 大中城市商品房成交数据来看，5 月 30 大中城市商品房日均成交套数为 3776 套，同比增长 18.6%（去年同期为 3184 套），但环比下降 0.3%（4 月为 3764 套），绝对水平仍保持低位。整体来看，5 月楼市有明显转弱的迹象。

2. 价格表现

5 月，70 城新建商品住宅价格环比下降城市数量有明显增多，环比增速有所放缓。70 大中城市中价格环比上涨城市数量由 4 月的 62 个减少至 46 个，环比下降城市数量由 7 个增至 24 个。具体看，5 月 70 城新建商品住宅价格同比下降 0.5%，降幅较 4 月收窄约 0.3 个百分点；环比上涨 0.1%，涨幅较上月收窄约 0.2 个百分点。分城市能级看，一二线城市 5 月价格环比分别上涨 0.1% 和 0.2%，均已连续上涨 5 个月，但涨幅较上月分别缩小 0.3 个百分点和 0.2 个百分点，三线城市价格与上月持平。整体来说，5 月新建商品住宅价格上涨压力持续加大，各能级城市出现了不同程度的上涨乏力。

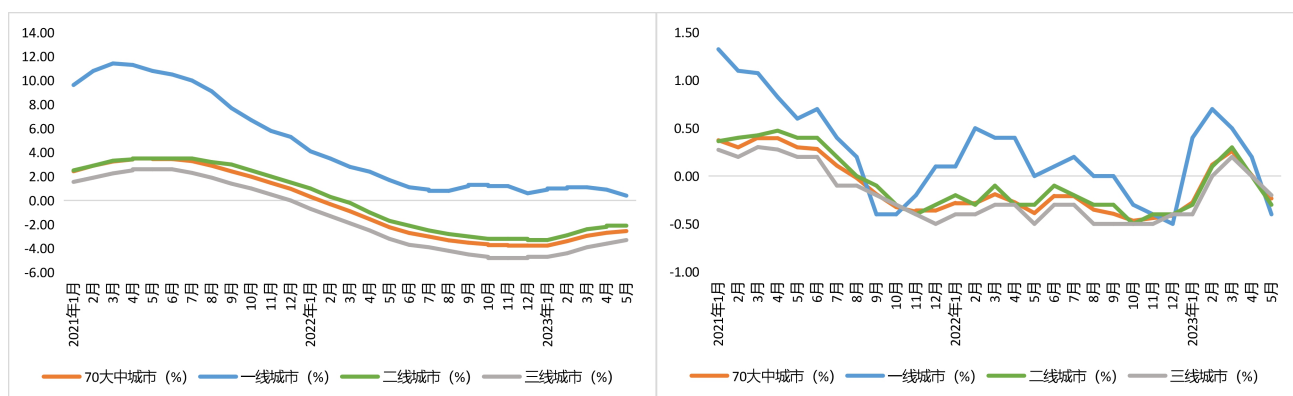
图表 3-4： 2021 年-2023 年 5 月 70 大中城市新建商品住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）



数据来源：iFind，东方金诚整理

二手房住宅价格下降趋势明显，价格环比下降的城市占据主流。5月环比下降城市数量由上月的34个增至55个，环比上涨城市数量由上月的36个降至15个。具体看，5月70城二手住宅价格同比下跌2.55%，已连续下跌16个月，跌幅较上月收窄约0.15个百分点；5月价格环比下跌0.23%，其中一线城市5月价格环比下跌0.4%（上月为环比增长0.2%），二三线城市价格环比分别下跌0.3%和0.2%（上月均为环比持平）。整体来看，受二季度以来楼市转弱的影响，二手房住宅价格出现下跌势头。

图表 5-6：2021 年-2023 年 5 月 70 大中城市二手住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）

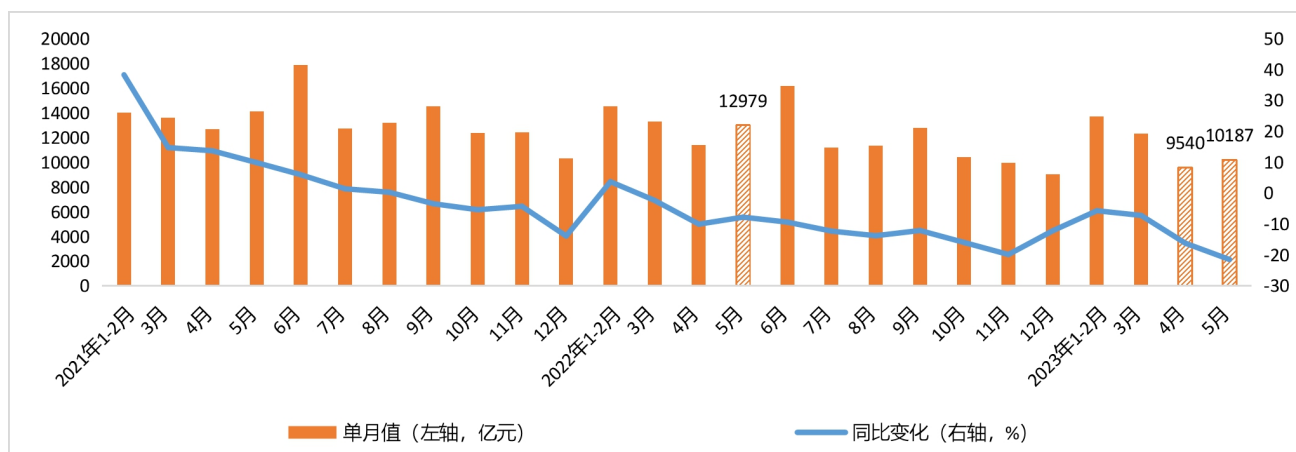


数据来源：iFind，东方金诚整理

二、投资端：楼市转弱，带动投资信心下降，5月投资增速降幅持续扩大。新开工面积和施工面积保持同比双位数的大幅负增，竣工面积增速略有下降但绝对水平较为稳定，“保交楼”持续推进；土地市场供大于求，但二三线城市成交情况有所好转。

5月投资增速持续下降。当月房地产开发投资完成额为10187.0亿元，同比下降10.5%，降幅较上月扩大3.3个百分点，带动1-5月房地产开发投资完成额同比跌幅扩大至7.2%（1-4月为6.2%）。

图表 7：2021 年至 2023 年 5 月全国房地产开发投资完成额及同比变化

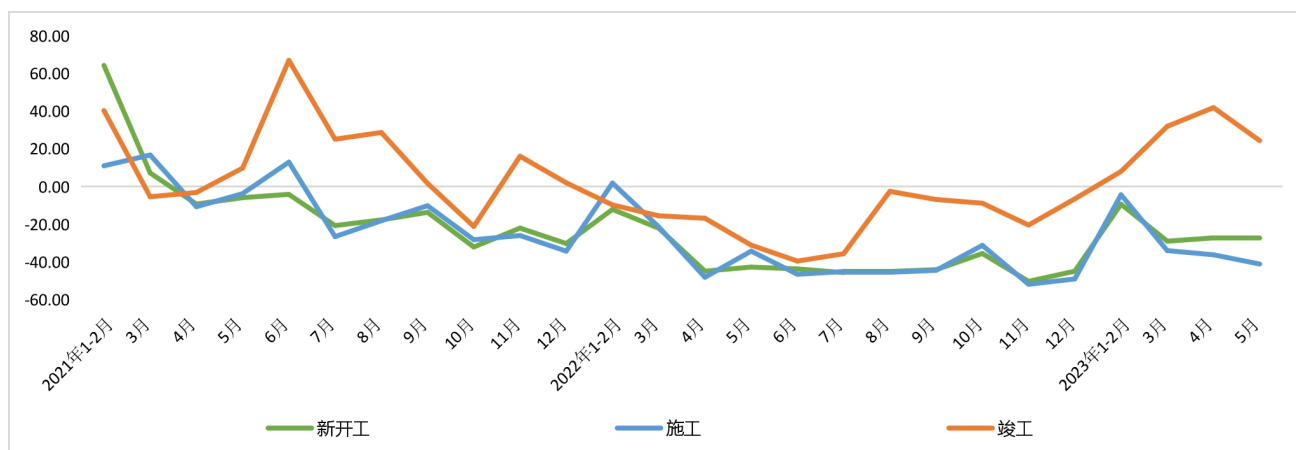


数据来源: Wind, 东方金诚

1. 开工情况

5月全国房地产新开工面积、施工面积和竣工面积分别为8502.8万平方米、8235.4万平方米和4148.2万平方米,新开工面积和施工面积同比分别下降27.3%和41.2%,竣工面积同比增长24.4%。具体看,新开工面积降幅与上月基本持平,施工面积降幅较上月扩大4.9个百分点,竣工面积增速较上月缩小约17.6个百分点。我们认为,二季度以来楼市转弱,投资信心受到负面影响,是导致新开工面积和施工面积增速保持同比双位数的大幅负增的主要原因之一;5月竣工面积增速虽然有所下降,但绝对水平与上月相差不大,整体来看,“保交楼”工作仍在正常推进。

图表 8: 2021 年-2023 年 5 月全国房屋新开工、施工和竣工面积单月同比变化 (单位: %)



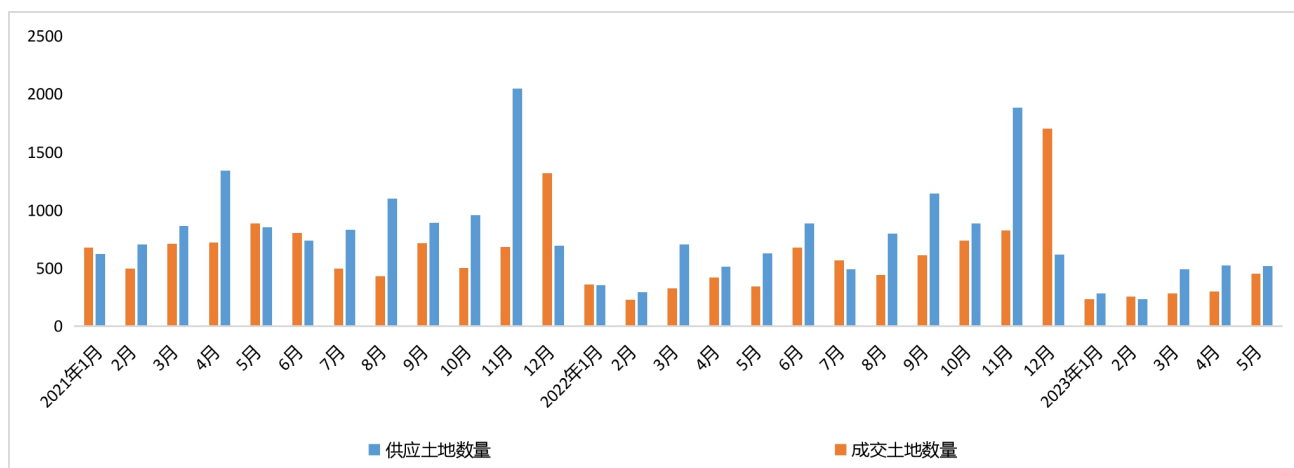
数据来源: iFind, 东方金诚

2. 土地市场

土地市场表现为供大于求,但土地成交数量有显著增长。我们跟踪了100大中城市土地供应和成

交情况，5月100大中城市供应土地516宗，成交土地452宗，土地供地数量与上月基本持平，但成交数量有显著提升。具体看，一二三线城市供应数量分别为9宗、144宗和363宗，一线城市和三线城市环比增长50%和5%，二线城市环比下降16%；一二三线城市成交土地数量分别为4宗、149宗和299宗，其中二三线城市土地成交数量有显著增长。

图表9：2021年-2023年5月100大中城市土地供应和成交情况（单位：宗）



数据来源：Wind，东方金诚

三、政策端：二季度以来经济修复动力稳中偏弱，楼市也再度出现转弱勢头。在此背景下，6月20日，央行下调5年期LPR报价，是继2022年8月以来LPR的首次调整，对楼市形成利好。

6月20日，央行公布贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.55%，下调10个基点，5年期以上LPR为4.20%，同样下调10个基点。这是继2022年8月以来LPR的首次调整。我们认为，本次LPR报价下调的宏观背景是二季度以来经济修复动力稳中偏弱，楼市也再度出现转弱勢头，需要宏观政策适度加大逆周期调节力度，其中引导实体经济融资成本下调，进一步加大房地产行业支持力度，是当前提振经济修复动能的一个重要发力点。此次LPR报价下调，将带动企业和居民贷款利率、特别是居民房贷利率更大幅度下行。在当前市场环境下，有较强的信号意义，有利于提高购房意愿、提振市场信心，对下一步楼市回暖形成利好。

我们判断，在二季度楼市转弱的情况下，下半年政策会持续宽松，为楼市回暖积蓄力量。高频数据显示，6月1日-24日30大中城市单日平均商品房成交套数为3131套，去年同期为4968套，二季度销量转弱的局势已基本确定。伴随5年期LPR报价的下调，预期下半年对楼市的扶持政策会有所加

强。整体来看，本轮楼市回暖进程有所拉长，但下半年重回趋势性回暖进程仍值得期待。

权利及免责声明：

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以任何方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以任何方式使用本研究报告，东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方/及发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论，是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断，遵循了客观、公正的原则，未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息，也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。