

易居月报系列

1-2 月全国商品房销售面积同比大增 1.05 倍，成交结构因素致房价同比上涨 14%，2 月末商品住宅现房待售面积比去年末增长 10.3%

2021 年 3 月 15 日

1-2月全国商品房销售面积同比大增1.05倍，成交结构因素致房价同比上涨14%，2月末商品住宅现房待售面积比去年末增长10.3%

核心观点：

- 1-2月全国商品房销售面积同比大幅增长1.05倍，成交均价同比上涨14%。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1.05倍，商品房销售仍然延续了去年年底的热度。全国商品房成交均价11030元/平方米，同比上涨14%。1-2月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1-2月新建商品住宅成交数据显示，一线城市成交同比大增2.5倍，明显高于二三四线城市。
- 2月末商品房待售面积相比去年年末增长5.2%，其中住宅大幅增长10.3%。2021年2月末，商品房待售面积比2020年末增长5.2%，同比小幅下降1.1%，其中住宅待售面积比去年年末大幅增长10.3%。2021年2月末，全国商品房现房存销比为26.9月，相比去年末上升0.7%。其中，住宅现房存销比为18.1月，相比去年末上升5.9%；办公楼现房存销比为46.5月，相比去年末下降3.5%；商业营业用房现房存销比为48.3月，相比去年末下降6.8%。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，现房存销比仍有可能上升，尤其是商办类物业。

一、1-2月土地成交面积同比增长33%，成交均价同比下跌14.1%

1、1-2月全国土地购置面积同比增长33%，比2019年同期下降6%

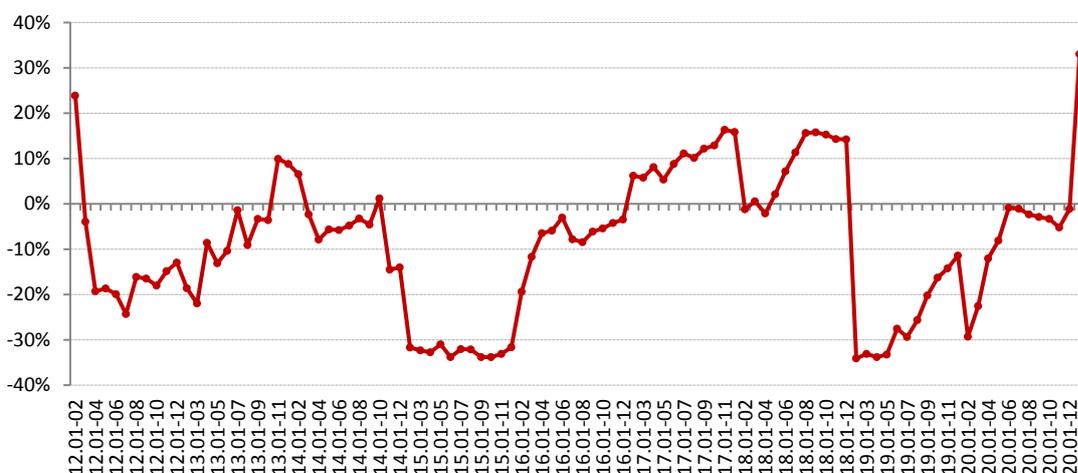
2021年1-2月份，房地产开发企业土地购置面积1453万平方米，同比增长33%，相比2019年1-2月下降6%。

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，不过相比2019年同期小幅下降。2月24日，自然资源部发文对22个重点城市的住宅土地出让方式提出新的监管要求，实施“两集中”，全年不超过3次集中发布出让公告及集中组织出让活动。目前大部分城市还未公布具体的供地时间和计划，预计今后的土地成交将与供应密切相关。

图1 全国年初累计土地购置面积同比增速

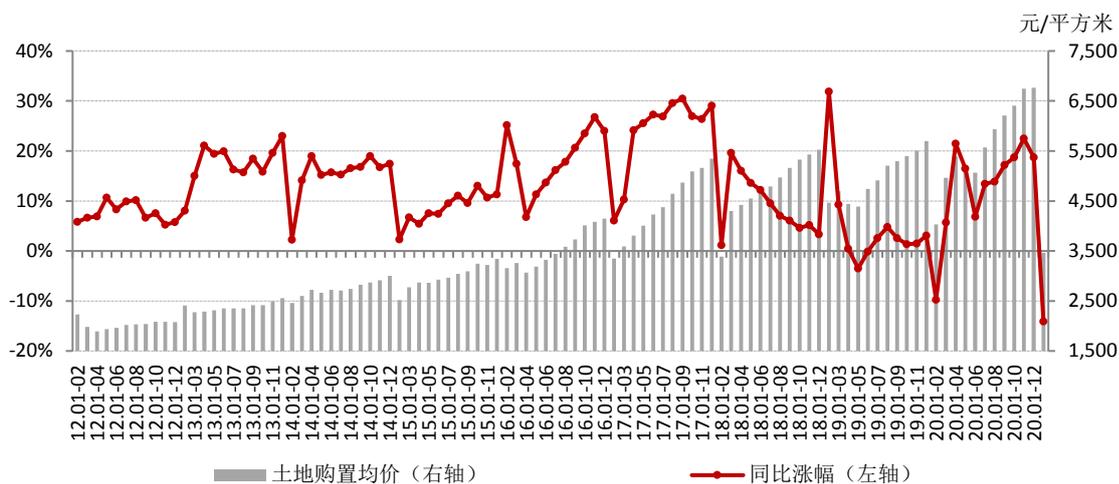


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、1-2月全国土地购置均价同比下跌14.1%

2021年1-2月，全国房地产开发企业土地购置均价3462元/平方米，同比下跌14.1%。1-2月土地购置均价同比跌幅较大，可能与成交结构有关，易居院统计的40城1-2月土地成交数据显示，三四线城市土地成交面积同比增速高于一二线城市。后续随着重点22城土地的集中供应和成交，预计全国土地购置均价将回升。

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

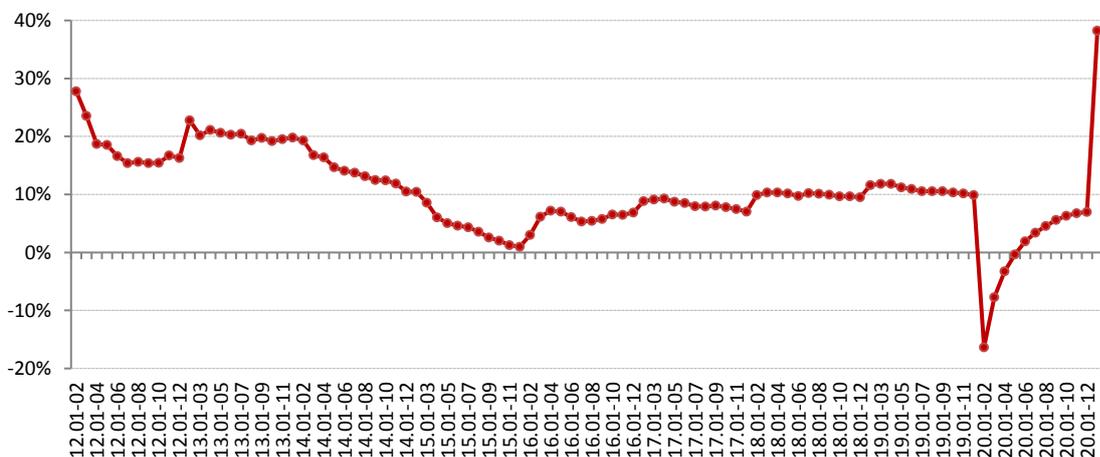
二、1-2月房地产开发投资同比增长38.3%，房屋新开工面积同比增长64.3%

1、1-2月全国房地产开发投资同比增长38.3%，比2019年同期增长15.7%

1-2月份，全国房地产开发投资13986亿元，同比增长38.3%；比2019年1-2月份增长15.7%，两年平均增长7.6%。其中，住宅投资10387亿元，增长41.9%。1-2月全国固定资产投资同比增长35%，可见房地产开发投资增速仍高于固定资产投资增速。

从结构来看，住宅投资同比增长41.9%，办公楼投资同比增长22.8%，商业营业用房投资同比增长27.8%。受库存量过大影响，办公楼投资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

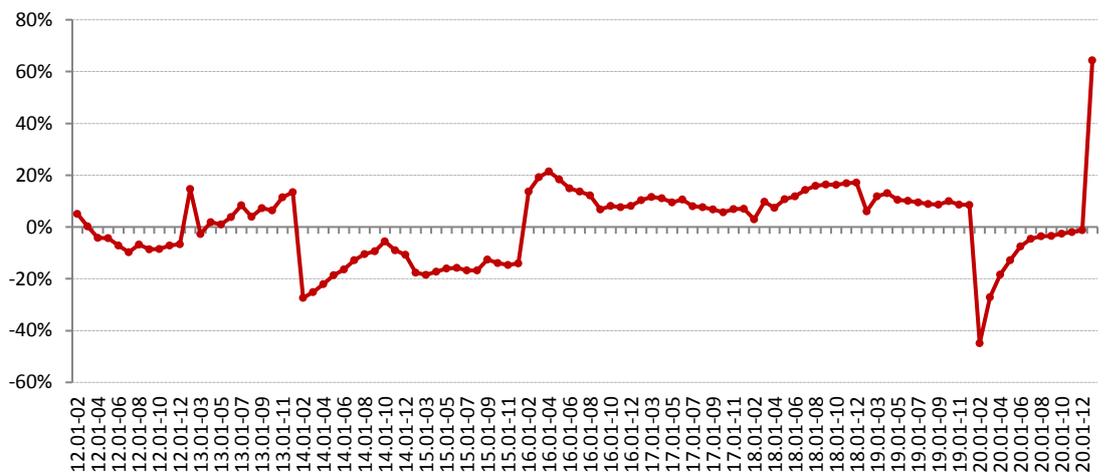


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、1-2月房屋新开工面积同比增长64.3%，相比2019年同期下降9.4%

1-2月份，房屋新开工面积17037万平方米，同比增长64.3%，相比2019年同期下降9.4%。其中，住宅新开工面积12736万平方米，同比增长68.5%，相比2019年同期下降6.3%。可见1-2月房屋新开工面积虽然较去年同期大幅增长，但相比2019年同期仍为下降。

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、1-2月商品房销售面积同比增长1.05倍，成交均价同比上涨14%

1、1-2月全国商品房销售面积同比增长1.05倍，比2019年同期增长23.1%

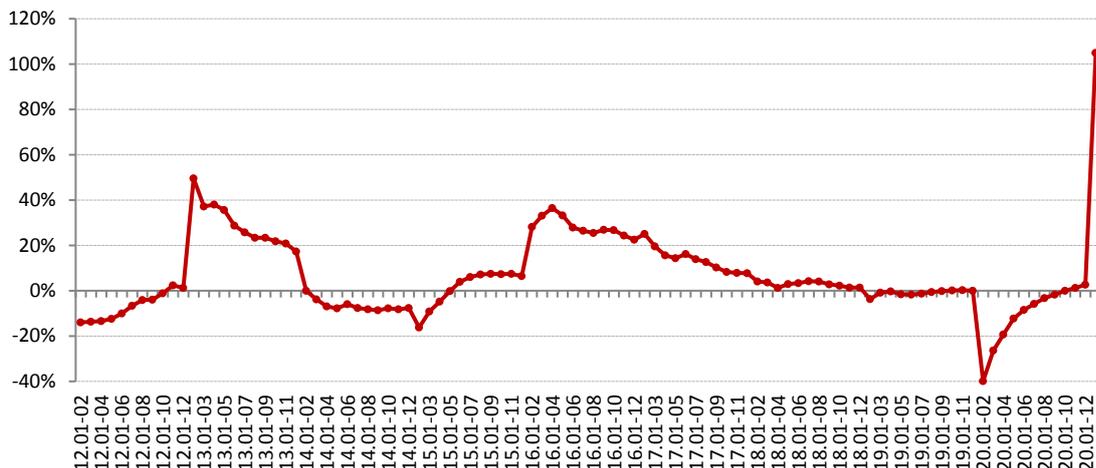
1-2月份，商品房销售面积17363万平方米，同比增长1.05倍；比2019年1-2月份增长23.1%，两年平均增长11.0%。其中，住宅销售面积增长1.08倍，办公楼销售面积增长56.4%，商业营业用房销售面积增长66.4%。

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，1-11月全国商品房销售面积同比转增，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，商品房销售仍然延续了去年底的热度。

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，1-2月，东部地区商品房销售面积7565万平方米，同比增长1.14倍，比2019年同期增长39.1%。中部地区商品房销售面积4369万平方米，同比增长1.04倍，比2019年同期增长12%。西部地区商品房销售面积5004万平方米，同比增长95.1%，比2019年同期增长14.6%。东北地区商品房销售面积425万平方米，同比增长82.0%，比2019年同期增长7.3%。

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，2020年下半年以来增速一直是四类地区中最高的，主要是长三角和大湾区的部分城市成交持续火热。

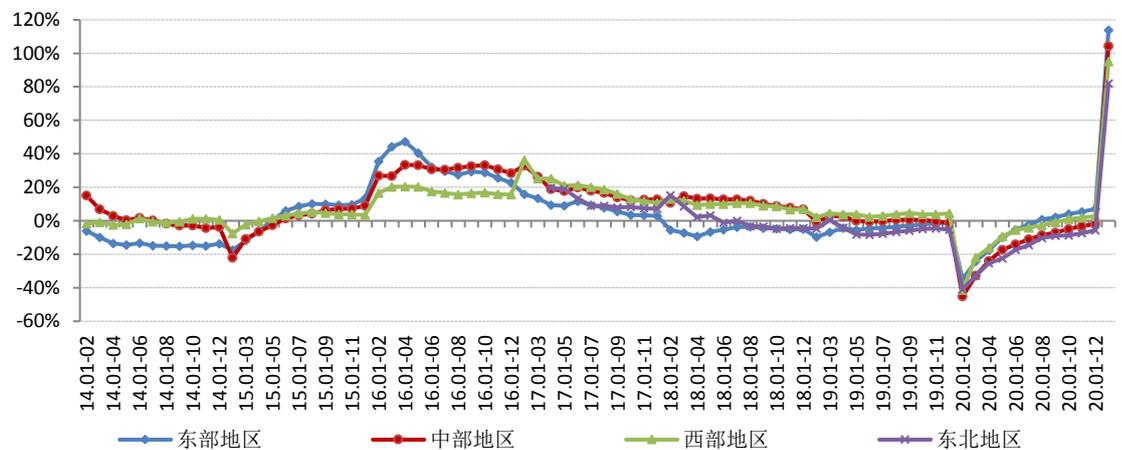
中部地区2016年初大幅回升，2016年全年小幅震荡，基本保持30%以上的增速，2017年3月开始震荡下行，2019年2月年初异动进入负区间，此后至年底一直在0轴附近小幅震荡。2020年1-2月中部地区销售面积同比降幅最大，主要是2月湖北省基本处于停工停产状态，3月后同比降幅逐渐收窄，全年同比

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，增速仅次于东部地区。

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%。

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%。2020 年二季度以来，东北地区销售面积同比降幅一直是四类地区中最大的，2021 年 1-2 月增速也最小，主要是东北地区仅沈阳、长春等少数大城市楼市成交较好，其他大部分城市楼市均表现低迷。

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

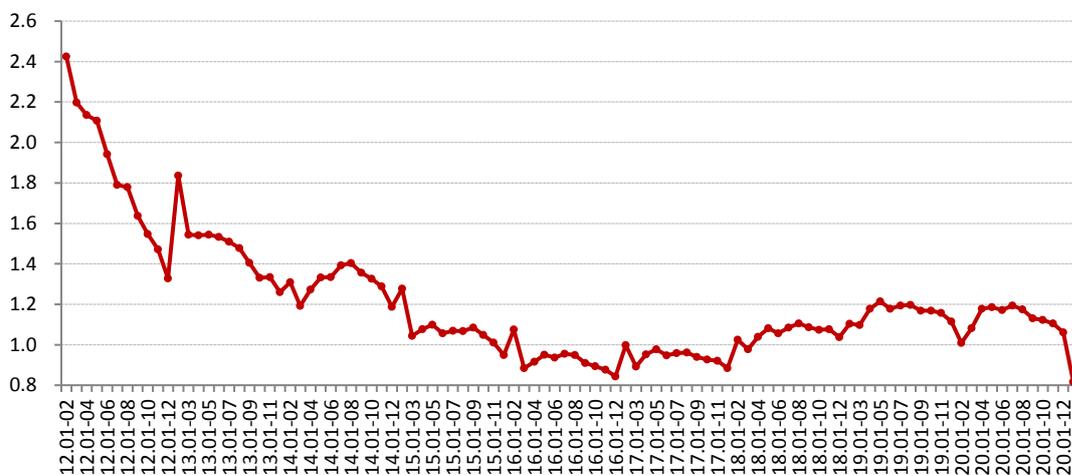
2、1-2 月住宅新开工面积与销售面积的比值大幅下降至 81.6%

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%。这一方面是由于自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年和2020年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

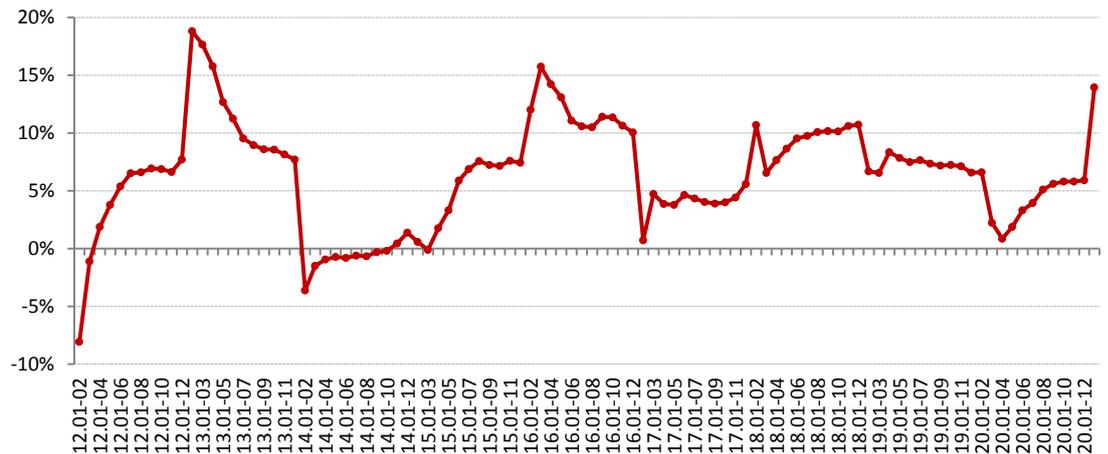
3、1-2月全国商品房成交均价同比上涨14%

1-2月，全国商品房成交均价11030元/平方米，同比上涨14%。其中住宅成交均价11228元/平方米，同比上涨16.8%；商业营业用房成交均价同比下跌3.4%；办公楼成交均价同比下跌14.3%。1-2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1-2月新建商品住宅成交数据显示，

一线城市成交同比大增 2.5 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，预计房价涨幅将会收窄。

分地区来看，东部地区涨幅最高为 16%，中部地区和西部地区分别上涨 12.7% 和 4.4%，东北地区则下跌 5%。

图 8 全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



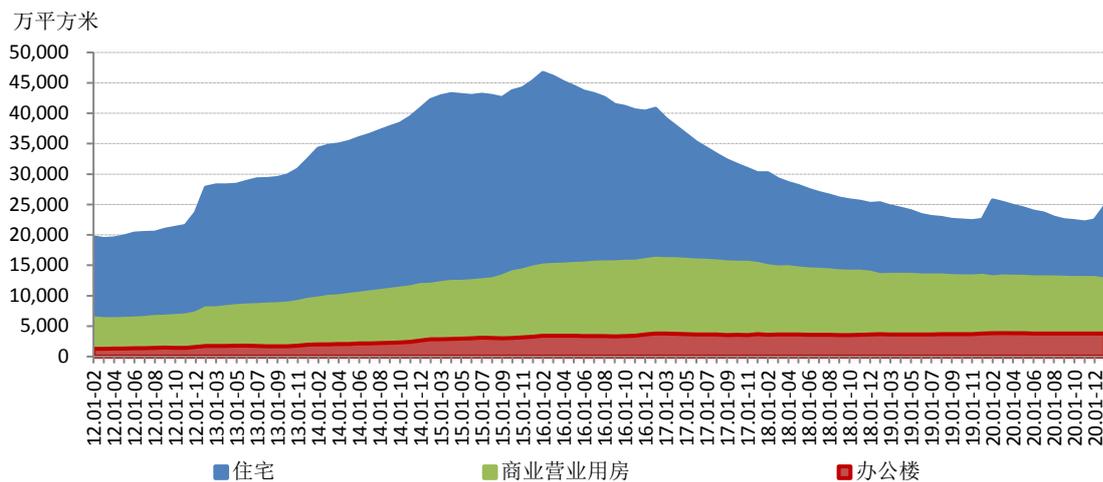
数据来源：国家统计局、易居研究院

四、2 月末商品房待售面积相比去年年末增长 5.2%，住宅现房待售面积大幅增长 10.3%

1、2 月末商品房待售面积相比去年年末增长 5.2%，其中住宅大幅增长 10.3%

2021 年 2 月末，商品房待售面积 52425 万平方米，比 2020 年末增长 5.2%，同比小幅下降 1.1%。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-2020 年 2 月环比连续增长，3-11 月持续小幅下降，12 月以来住宅待售面积小幅增长，2021 年 2 月末比去年年末大幅增长 10.3%；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 2 月末比去年年末下降 2.1%；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 2 月末比去年年末小幅下降 0.6%。

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。

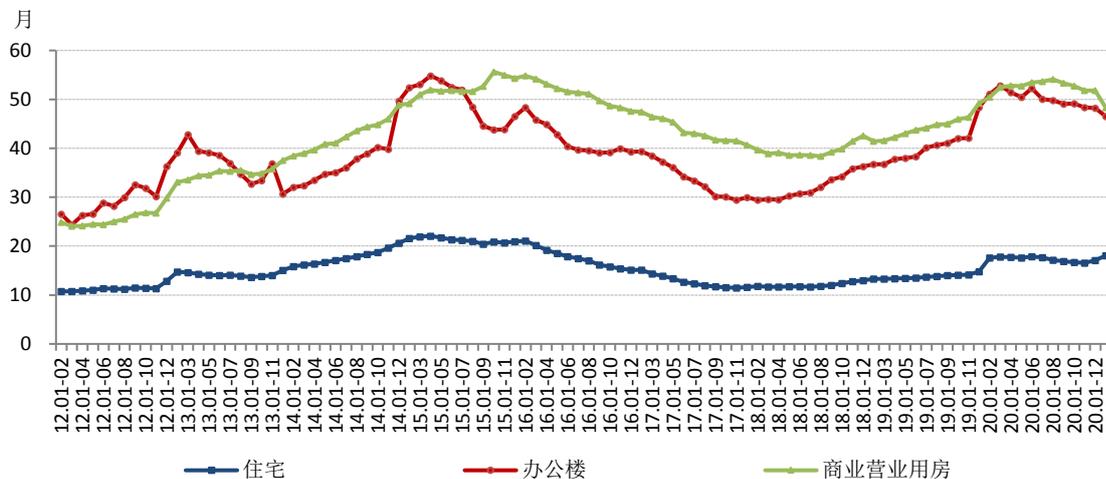
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在20个月左右，办公物业去化周期在2015年年初达到54个月，2015年平均也在46个月左右，商业物业去化周期在2015年年末达到59个月的历史最高点。

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2月末，全国商品房现房存销比为26.9月，相比去年末上升0.7%。其中，住宅现房存销比为18.1月，相比去年末上升5.9%；办公楼现房存销比为46.5月，相比去年末下降3.5%；商业营业用房现房存销比为48.3月，相比去年末下降6.8%。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有所下行，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年下半年小幅下降，12月以来又转为小幅上升。

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

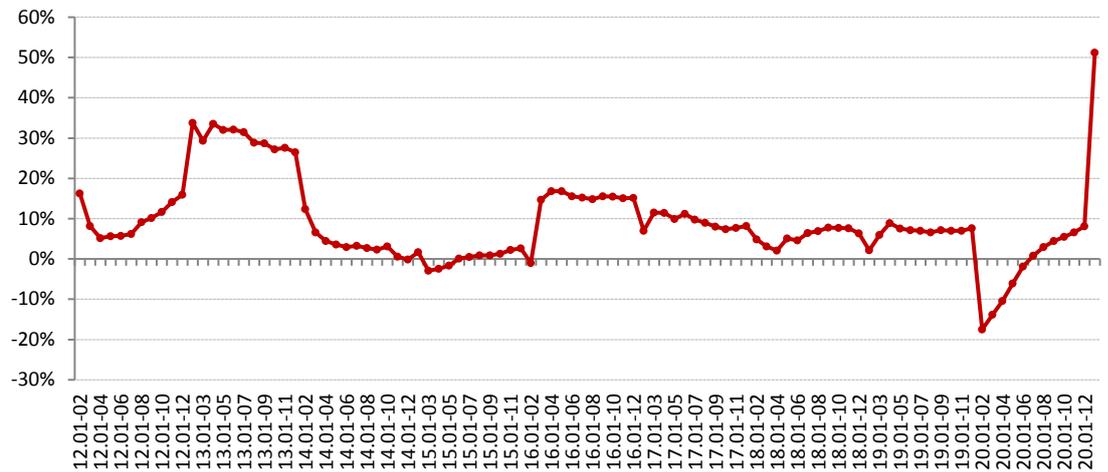
五、1-2 月房企到位资金同比增长 51.2%，定金及预收款和个人按揭贷款增速最高

1-2 月份，房地产开发企业到位资金 30560 亿元，同比增长 51.2%；比 2019 年 1-2 月份增长 24.7%，两年平均增长 11.7%。其中，国内贷款 5201 亿元，增长 14.4%；利用外资 10 亿元，下降 14.0%；自筹资金 8268 亿元，增长 34.2%；定金及预收款 11002 亿元，增长 96.3%；个人按揭贷款 4961 亿元，增长 63.7%。

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，其中定金及预收款和个人按揭贷款增速最高，主要是今年年初商品房销售情况较好。

图 11 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

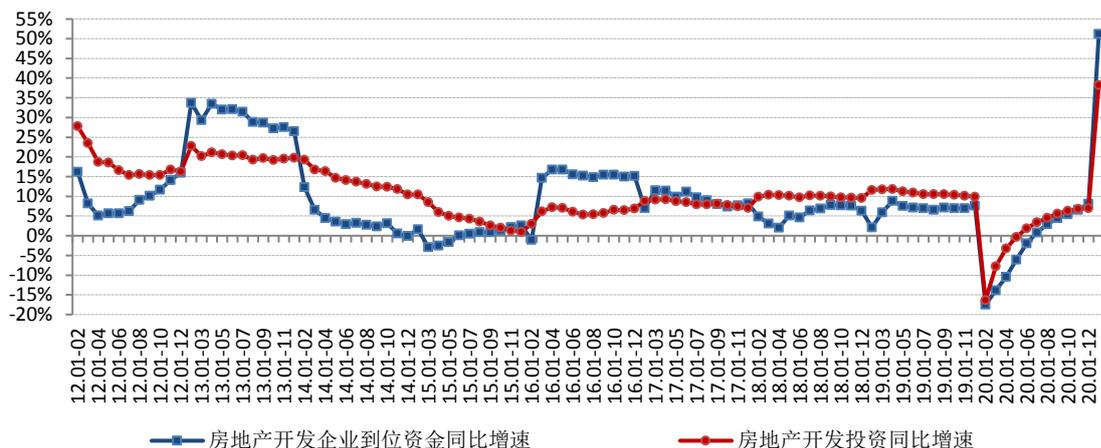


数据来源：国家统计局、易居研究院

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 1-2 月两者差值扩大至 12.9 个百分点，不过这一情况是否能持续还有待观察。

2 月下旬，自然资源部发文对 22 个重点城市的住宅土地出让方式提出新的监管要求，实施“两集中”，即集中发布出让公告，集中组织出让活动，全年不超过 3 批次集中统一发布公告及组织土地招拍挂。这对房企的现金流管理能力提出了更高的要求。结合去年底房地产贷款集中度管理的出台，以及今年 1 月房企融资“三道红线”试点的扩围，预计 2021 年房企融资环境不会放松。一旦商品房销售增速回落，定金及预收款和个人按揭贷款增速也将明显回落，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3月份开始房地产业各项指标增速将逐渐回落，全年将平稳健康发展

2021年1-2月，由于去年同期的低基数，房地产业多项指标大幅增长。其中，房地产开发企业土地购置面积同比增长33.1%，成交均价同比下跌14.1%；房地产开发投资同比增长38.3%，房屋新开工面积同比增长64.3%；商品房销售面积同比增长1.05倍，成交均价同比上涨14%；2月末商品房待售面积比去年年末增长5.2%；房企到位资金同比增长51.2%。

3月13日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》发布，对于房地产行业，“十四五”期间仍要坚持“房住不炒”，而且稳地价、稳房价和稳预期的“三稳”目标更加明确。在遏制炒房方面，《纲要》强调要建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需。这也为今后5年房地产市场的发展走势定下了基调。

在货币政策常态化、“三道红线”试点扩围、银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度建立、以及重点城市集中供地制度出台的情况下，预计2021年房地产市场还是以平稳健康发展为主，3月份开始，随着去年同期基数的提高，预计房地产业各项指标增速将逐渐回落。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员沈昕

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。