

2021 年 TOP50 房企销售价格监控月报 (1-2 月)

市场交易活跃，促今年首两月 TOP50 房企 27 家均价上涨

整体数据：TOP50 房企 2021 年 1-2 月销售均价同比增 10.0%，增速低于全国。

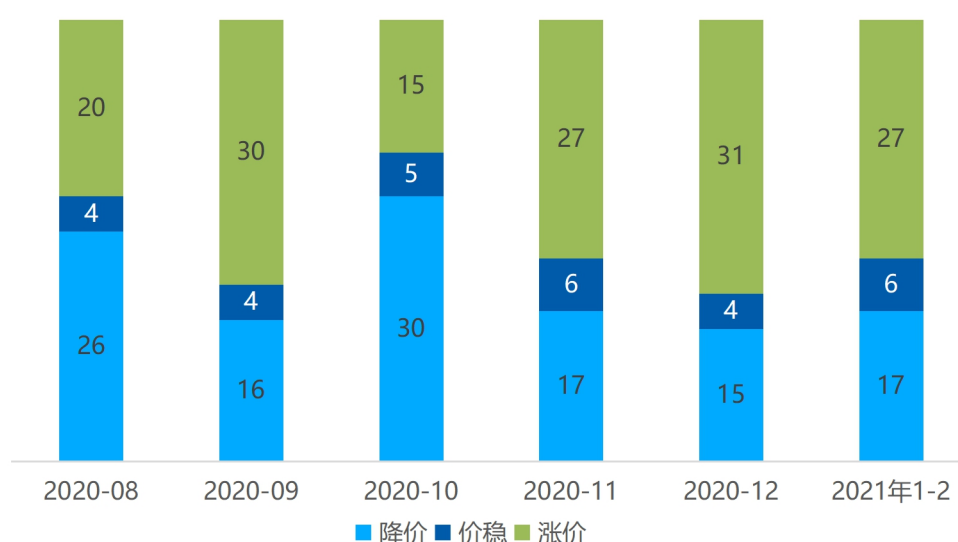
2021 年 3 月 15 日国家统计局发布数据显示，全国 2021 年 1-2 月商品房销售均价为 11030 元/平方米，同比上升 14.0%。根据贝壳研究院统计，TOP50 房企 2021 年 1-2 月累计销售均价约 18238 万元/㎡，同比增长约 10.0%，增速低于全国约 4 个百分点。贝壳研究院认为，今年首两月销售均价上涨，主要受到“就地过年”房产交易活跃带动，是年初房地产行业的普遍表现，TOP50 之外的房企对此轮价格上浮更具有拉动作用。

均价结构：首两月 TOP50 房企 27 家均价上涨，上涨行情连续四月成为主流

根据贝壳研究院统计，TOP50 房企 2021 年首两月销售均价上涨的房企有 27 家，较 12 月减少 4 家，占比 54%。2020 年 11 月以来，价格上涨企业数量占比较高，涨价成为房企主流趋势；均价稳定房企 6 家，较 12 月增加 2 家；均价下降房企 17 家，较 12 月增加 2 家，占比 34%。

相较于往年春节假期，今年全国响应“就地过年”号召，大多数房企提前做好春节前后的销售部署。贝壳研究院认为，今年首两月新房销售并未出现往年淡季大幅促销局面，相反随着市场交易活跃，成交价格稳步抬升。另外，随着房企融资监管不断升级限制，“加速去化”已成为房企共识，抢占各个营销节点的市场份额，在 2021 年将更为关键。

图 1: TOP50 房企均价涨跌结构



*注：“价稳”指销售均价增长幅度在正负 1% 之间。

数据来源：房企公告，贝壳研究院整理

趋势分析：房企 2021 年目标相继发布，将迎更多行业新挑战。

3-4 月迎来传统房企年报季，各家房企陆续发布 2021 年业绩目标，从已经发布目标的两家房企来看：恒大 2021 年销售目标 7500 亿元，较 2020 年实际完成金额增长 4%；宝龙 2021 年销售目标 1050 亿元，较 2020 年实际完成金额增长 29%。头部房企业绩基数较大，稳定保持低速增长，而类似宝龙这样的中游房企仍有较大的动力冲击“千亿目标”，仍提出较高增速的业绩目标。

贝壳研究院认为，无论是头部房企大基数、低增速，还是中游房企强动力、高增速，都将在行业逻辑变革后的 2021 年迎来更多新挑战。





免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。