EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位

易居月报系列

6 月单月全国商品住宅销售面积同比增长 6.7%，增速回落至个位数，东部地区成交有所降温，东北地区量价持续低迷

2021 年 7 月 15 日

上海易居房地产研究院　主办

6月单月全国商品住宅销售面积同比增长6.7%，增速回落至个位数
东部地区成交有所降温，东北地区量价持续低迷

核心观点：

- **上半年全国商品房销售面积同比增长27.7%，6月住宅销售面积单月同比增速回落至个位数。**1-6月份，商品房销售面积88635万平方米，同比增长27.7%；比2019年1-6月份增长17.0%，两年平均增长8.1%。其中，住宅销售面积增长29.4%，办公楼销售面积增长10.0%，商业营业用房销售面积增长5.7%。单月数据来看，6月商品房销售面积同比增长7.5%，其中住宅销售面积同比增长6.7%，均已回落至个位数。
- **调控政策效果明显，1-6月东部地区商品房销售面积同比增速近一年来首次被其他地区超过。**1-6月，东部地区商品房销售面积同比增长31.3%，中部地区商品房销售面积同比增长33.4%，这是近1年来东部地区增速首次被其他地区超过。主要是今年房地产调控主要集中于热点一二线城市、长三角和大湾区的部分三四线城市，东部城市占大多数。
- **东北地区商品房成交量价持续低迷。**1-6月，东北地区商品房成交面积同比增长17.3%，是四类城市中增速最低的，比2019年同期下降3%，是四类城市中唯一下降的。1-6月东北地区商品房成交均价同比下跌0.7%，是四类城市中唯一同比下跌的。可见随着人口流出和经济持续不景气，东北地区楼市成交持续走弱。

一、1-6月土地成交面积同比下降11.8%，成交均价同比上涨7%

1、1-6月全国土地购置面积同比下降11.8%，6月单月同比下降18.3%

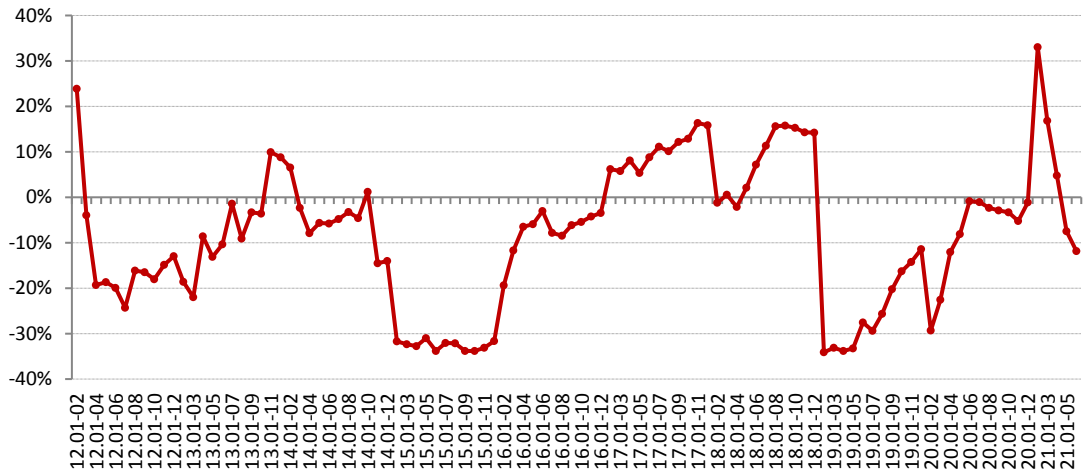
2021年1-6月份，房地产开发企业土地购置面积7021万平方米，同比下降11.8%，降幅较1-5月扩大4.3个百分点。单月数据来看，6月房企土地购置面积2625万平方米，同比下降18.3%。

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，3 月后增速持续回落，5 月由正转负，6 月降幅扩大。截止 6 月底，22 城均已完成首批集中出让，长春和厦门已完成第二批集中出让。随着深圳、天津等城市陆续发布第二批集中供地公告，预计 7-8 月有更多城市完成第二批集中出让，三季度全国土地购置面积同比增速降幅将收窄。

图 1　全国年初累计土地购置面积同比增速

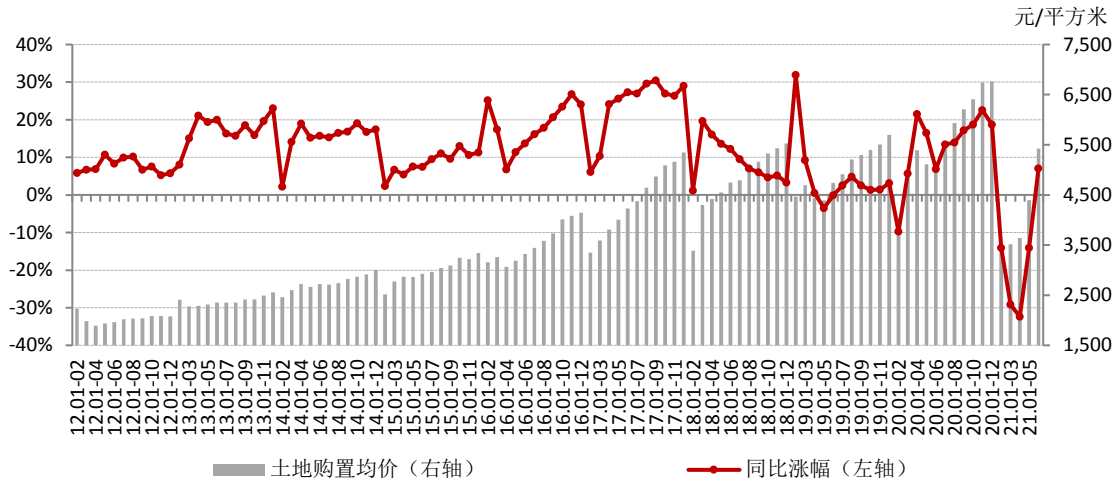


数据来源：　国家统计局、易居研究院

2、1-6 月全国土地购置均价同比上涨 7%

2021 年 1-6 月，全国房地产开发企业土地购置均价 5424 元/平方米，同比上涨 7%，1-5 月为同比下跌 14.1%。6 月全国土地购置均价同比涨幅回升较快，主要是苏州、合肥、成都、上海、武汉、厦门等重点一二线城市陆续集中出让，拉高了均价。

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

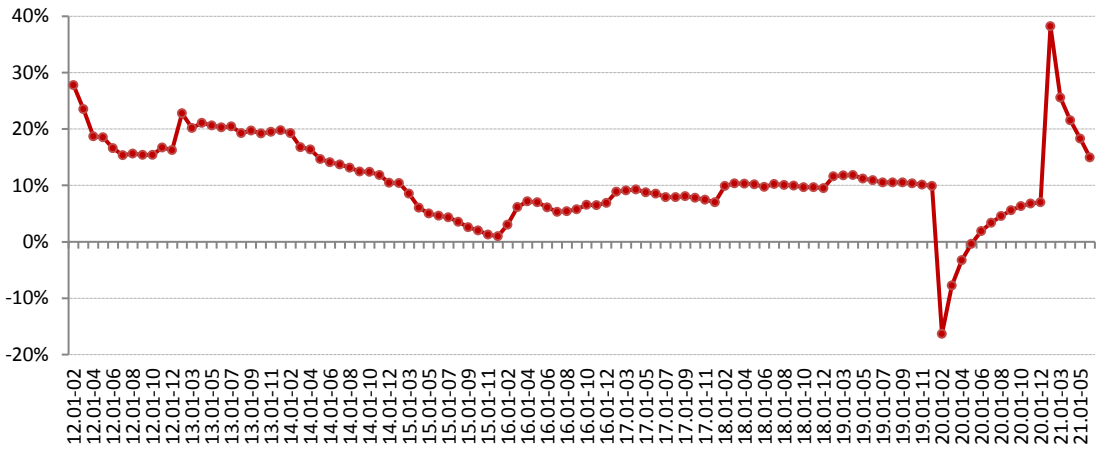
二、1-6 月房地产开发投资同比增长 15%，房屋新开工面积同比增长 3.8%

1、1-6 月全国房地产开发投资同比增长 15%，住宅投资同比增长 17%

1-6 月份，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15%；比 2019 年 1-6 月份增长 17.2%，两年平均增长 8.2%。其中，住宅投资 54244 亿元，增长 17%。单月数据来看，6 月房地产开发投资额同比增长 5.9%，增速继续回落。

从结构来看，住宅投资同比增长 17%，办公楼投资同比增长 6.7%，商业营业用房投资同比增长 3.5%。受库存量过大影响，商业营业用房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

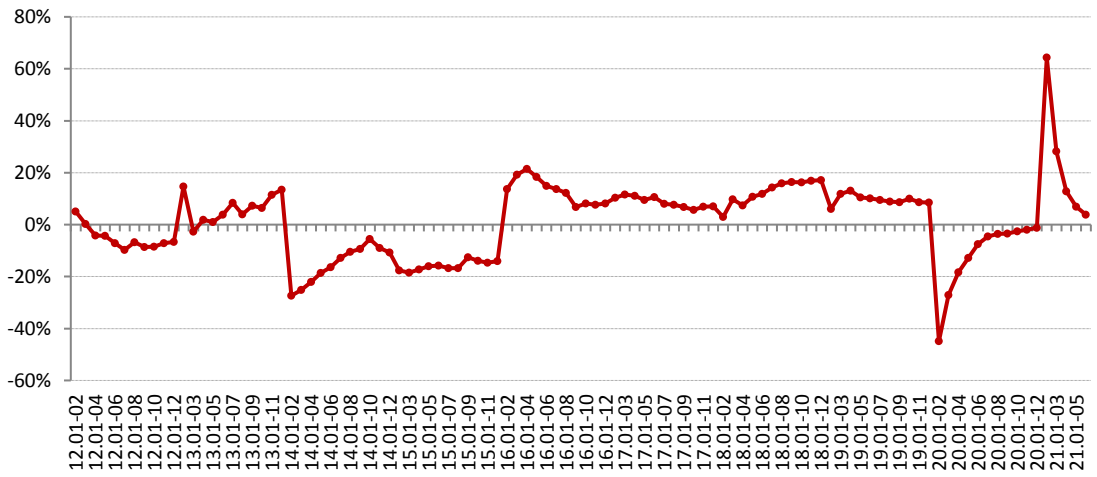


数据来源：国家统计局、易居研究院

2、1-6 月房屋新开工面积同比增长 3.8%，比 2019 年同期下降 4%

1-6 月份，房屋新开工面积 101288 万平方米，增长 3.8%，相比 2019 年同期下降 4%。其中，住宅新开工面积 75515 万平方米，增长 5.5%，相比 2019 年同期下降 3.2%。近几个月新开工面积累计同比增速回落较快，主要是受房企购地的影响，3 月以来全国累计土地购置面积同比增速快速回落，5 月由正转负，6 月降幅继续扩大。

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、1-6 月商品房销售面积同比增长 27.7%，成交均价同比上涨 8.8%

1、1-6 月全国商品房销售面积同比增长 27.7%，6 月住宅销售面积单月同比增速回落至个位数

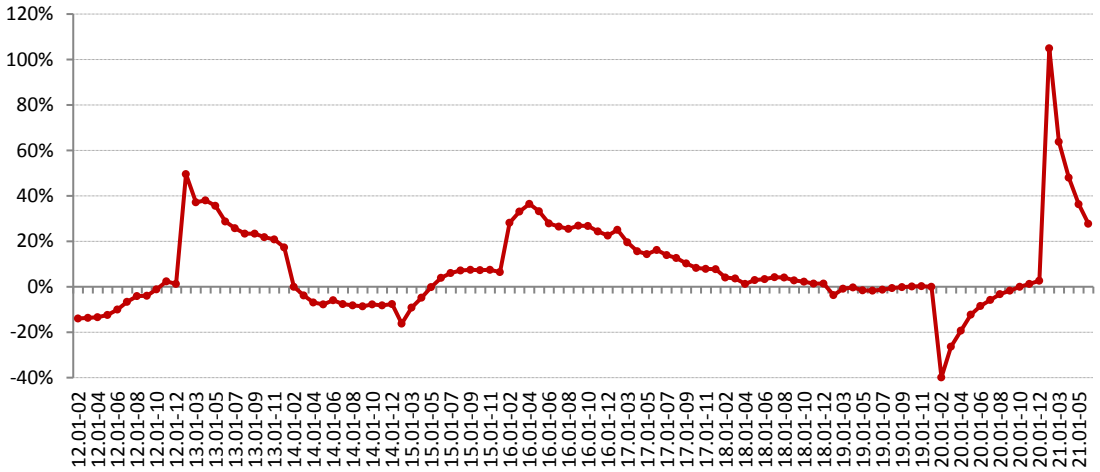
1-6 月份，商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%；比 2019 年 1-6 月份增长 17.0%，两年平均增长 8.1%。其中，住宅销售面积增长 29.4%，办公楼销售面积增长 10.0%，商业营业用房销售面积增长 5.7%。单月数据来看，6 月商品房销售面积同比增长 7.5%，其中住宅销售面积同比增长 6.7%，均已回落至个位数。

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，11 月同比转增，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，3 月以来增速持续回落。随着去年同期基数的提高，预计下半年全国商品房年初累计销售面积同比增速将继续回落。

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，1-6 月，东部地区商品房销售面积 37433 万平方米，同比增长 31.3%；中部地区商品房销售面积 24609 万平方米，增长 33.4%；西部地区商品房销售面积 23621 万平方米，增长 18.6%；东北地区商品房销售面积 2972 万平方米，增长 17.3%。

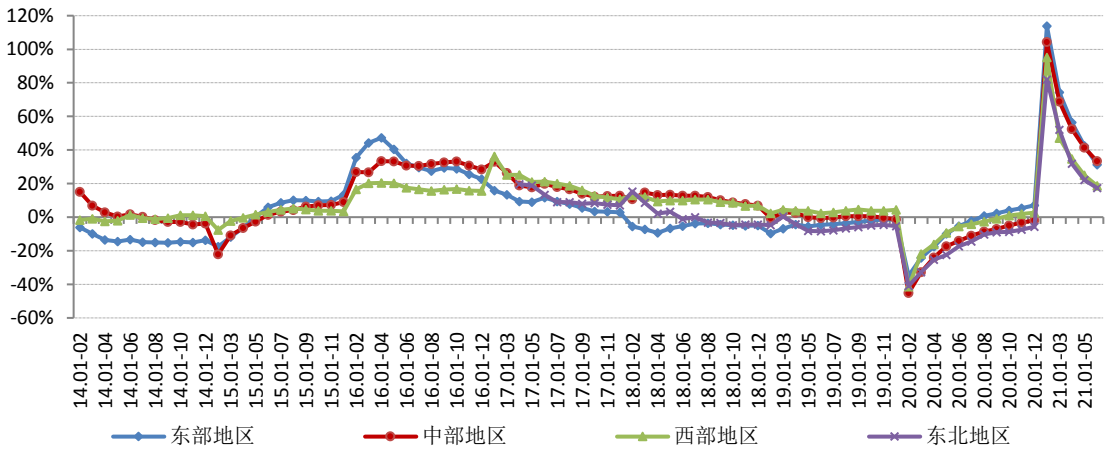
东部地区销售面积同比增速 2016 年初开始大幅回升，且涨幅最大，最先于 2016 年 4 月达到本轮行情最高点，其后震荡下行，于 2018 年初进入负区间，2019 年 2 月年初异动降幅扩大，3 月份以后降幅逐渐收窄。2020 年 1-2 月东部地区销售面积同比大幅下降，3 月份后降幅持续收窄，8 月转增，全年增长 7.1%。2021 年 1-2 月东部地区销售面积同比大幅增长 1.14 倍，3 月以来增速持续回落，6 月增速被中部地区超过，这是近 1 年来东部地区增速首次被其他地区超过。主要是今年房地产调控主要集中于热点一二线城市、长三角和大湾区的部分三四线城市，东部城市占大多数。

中部地区 2016 年初大幅回升，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，3 月以来增速持续回落，6 月增速反超东部地区，是四类地区中最高的。

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%，3 月以来增速持续回落。

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%，3 月以来增速持续回落。1-6 月，东北地区商品房成交面积同比增长 17.3%，是四类城市中增速最低的；比 2019 年同期下降 3%，是四类城市中唯一下降的，可见随着人口流出和经济持续不景气，东北地区楼市成交持续走弱。

图 6　分地区商品房年初累计销售面积同比增速



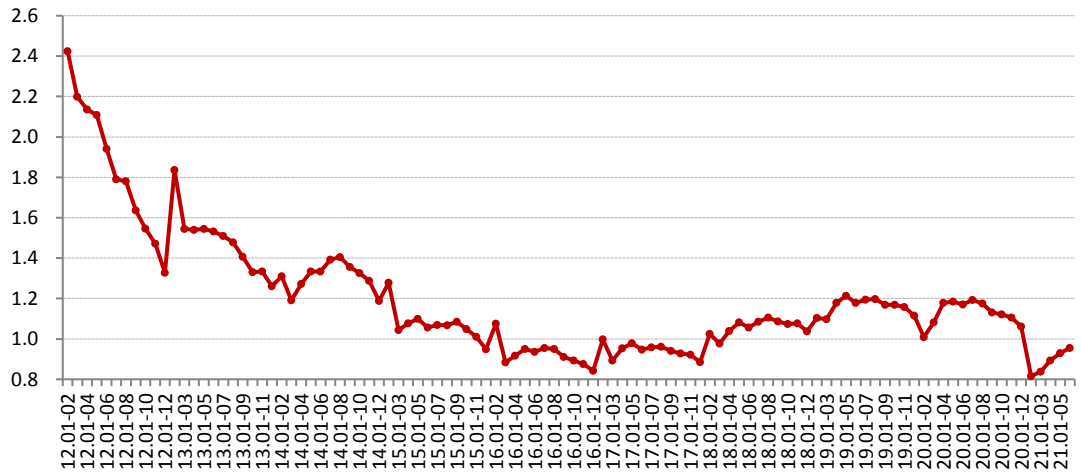
数据来源：国家统计局、易居研究院

2、1-6 月住宅新开工面积与销售面积的比值小幅回升至 95.5%

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%，3 月以来该比值持续小幅上升，6 月为 95.5%，仍处于近 10 年来的低位。这一方面是由于 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、2020 年以及今年上半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



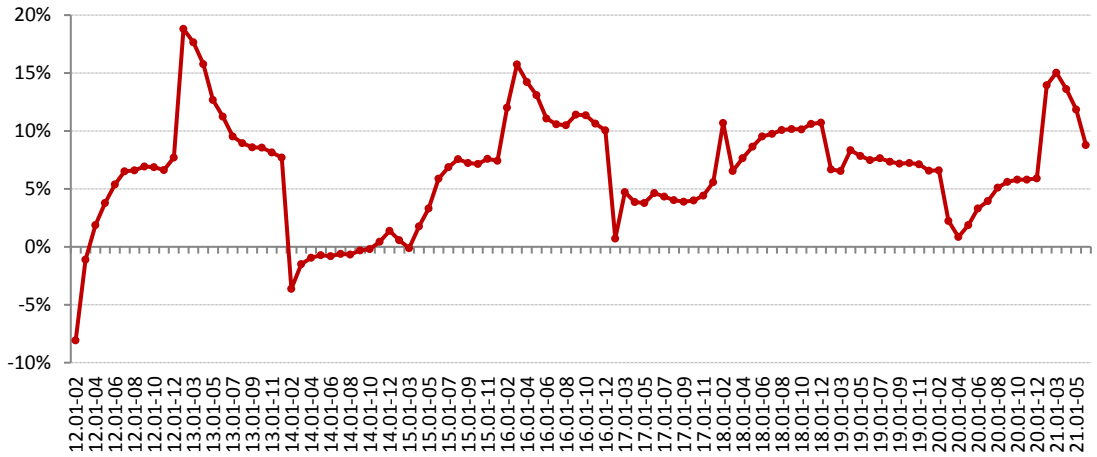
数据来源：国家统计局、易居研究院

3、1-6 月全国商品房成交均价同比上涨 8.8%，涨幅持续收窄，东北地区转跌

1-6 月，全国商品房成交均价 10485 元/平方米，同比上涨 8.8%。其中住宅成交均价 10702 元/平方米，同比上涨 9.7%；商业营业用房成交均价同比小幅上涨 2.9%；办公楼成交均价同比上涨 0.7%。

分地区来看，东部地区涨幅最高为 11.2%，中部地区和西部地区分别上涨 6%和 2.9%，东北地区则同比下跌 0.7%。

图 8　全国商品房年初累计销售均价同比涨幅



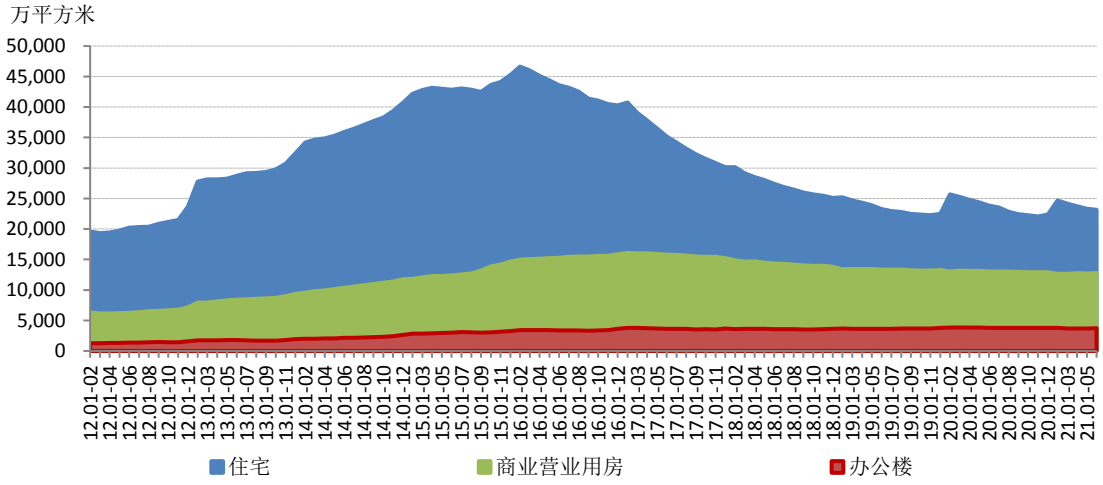
数据来源：国家统计局、易居研究院

四、6 月末商品房待售面积环比小幅增长 0.1%，商品房现房存销比环比上升 0.6%

1、6 月末商品房待售面积环比小幅增长 0.1%

2021 年 6 月末，商品房待售面积 51079 万平方米，比 5 月末小幅增长 0.1%，同比基本持平。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 年年末以来住宅待售面积不再持续下降，进入相对平稳的状态，2021 年 2 月末比去年年末大幅增长 10.3%，3 月以来持续小幅下降，6 月末环比下降 0.8%。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 6 月末环比增长 0.4%。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 6 月末环比增长 1.8%。

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。

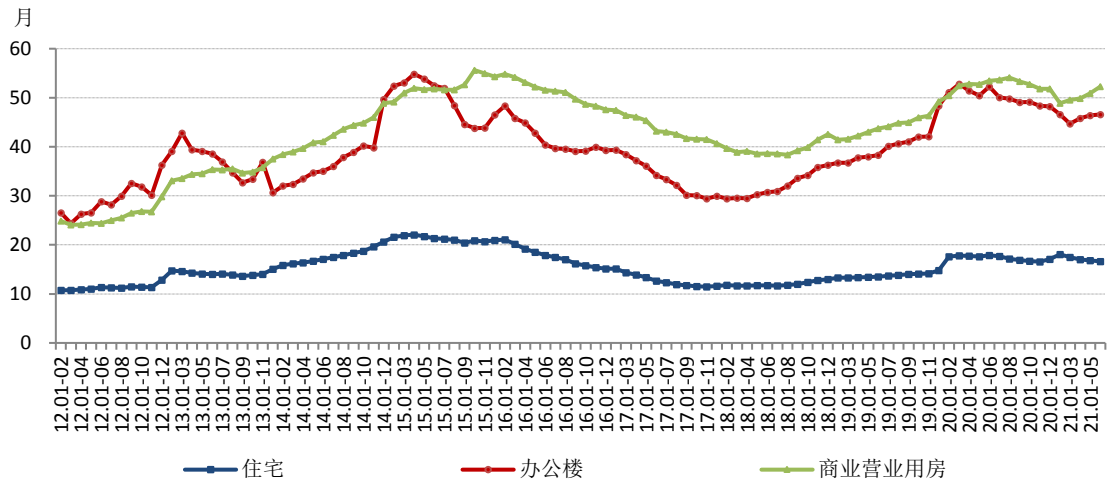
根据商品房分物业的现房存销比计算可知，2012 年以来，商品住宅现房存销比走势相对平稳，存销比要远低于商办物业的存销比。2015 年商品房分物业的现房存销比均处于历年最高水平，其中住宅去化周期基本在 20 个月左右，办公物业去化周期在 2015 年年初达到 54 个月，2015 年平均也在 46 个月左右，商业物业去化周期在 2015 年年末达到 59 个月的历史最高点。

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 6 月末，全国商品房现房存销比为 26.3 月，环比上升 0.6%。其中，住宅现房存销比为 16.7 月，环比下降 1%；办公楼现房存销比为 46.6 月，环比上升 0.3%；商业营业用房现房存销比为 52.3 月，环比上升 2.7%。其中办公楼现房存销比自 2018 年 5 月份以来连续震荡上行；商业营业用房 2018 年 9 月以来持续震荡上升，2020 年四季度和 2021 年一季度小幅下降，二季度以来持续小幅上升；住宅现房存销比自 2018 年 8 月以来连续小幅震荡上行，2020 年初以来一直

在 17-18 个月之间小幅震荡。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

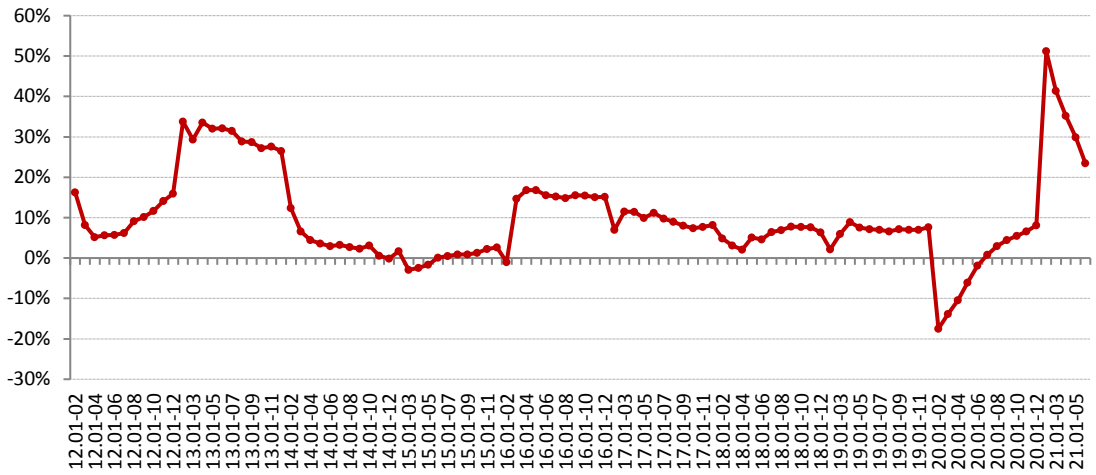
五、1-6 月房企到位资金同比增长 23.5%，国内贷款同比下降 2.4%

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 102898 亿元，同比增长 23.5%；比 2019 年 1-6 月份增长 21.1%，两年平均增长 10%。其中，国内贷款 13465 亿元，下降 2.4%；利用外资 42 亿元，下降 9.1%；自筹资金 30153 亿元，增长 11.9%；定金及预收款 39625 亿元，增长 49.7%；个人按揭贷款 16355 亿元，增长 23.9%。

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 51.2%，3 月以来增速持续回落，6 月回落至 23.5%。其中定金及预收款增速最高，主要是今年 1-6 月商品房销售额增速较高；而在银行涉房贷款的严厉管控下，上半年国内贷款同比下降 2.4%。

图 11　全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速

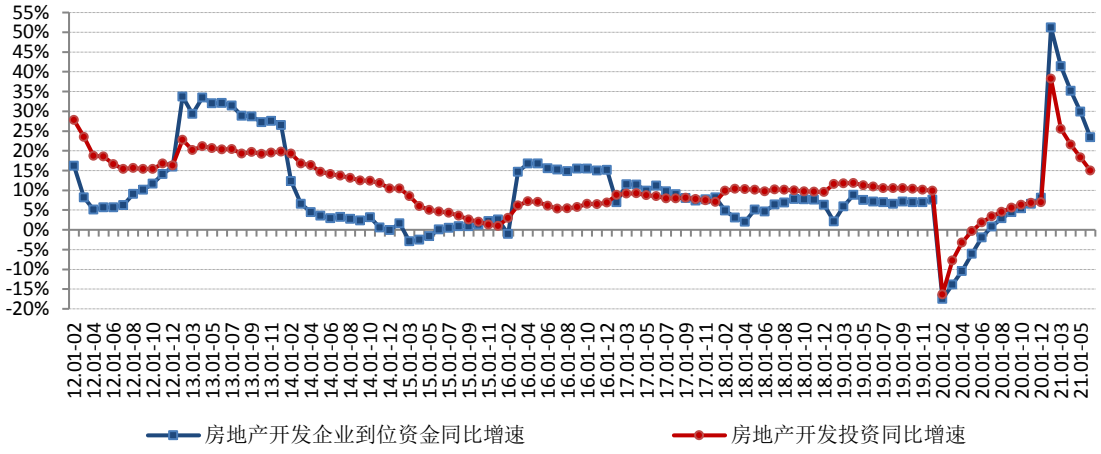


数据来源：国家统计局、易居研究院

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 年及其前后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 1-6 月两者差值为 8.5 个百分点，差值已连续 3 个月收窄。

可以看到，在货币政策常态化以及房地产调控长效机制逐渐形成的情况下，1-6 月房企到位资金中的国内贷款同比已转降，房企自筹资金同比增速也仅为 11.9%。企业到位资金增速较高，主要是定金及预收款和个人按揭贷款增速较高，而一旦商品房销售增速回落，定金及预收款和个人按揭贷款的增速也将明显回落，房企到位资金同比增速下半年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持续过热的现象。

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、预计下半年房地产业多项指标增速将继续回落，全年将平稳健康发展

2021 年上半年，由于去年同期的低基数，房地产业多项指标增速较高，但相比 5 月均明显回落。其中，房地产开发企业土地购置面积同比下降 11.8%，成交均价同比上涨 7%；房地产开发投资同比增长 15%，房屋新开工面积同比增长 3.8%；商品房销售面积同比增长 27.7%，成交均价同比上涨 8.8%；6 月末商品房待售面积环比小幅增长 0.1%；房企到位资金同比增长 23.5%，国内贷款同比转降。

7 月 9 日，央行公告称，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，决定于 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点。央行相关负责人表示，此次降准并不意味着稳健货币政策取向发生改变，是货币政策回归常态后的常规操作。央行 7 月 13 日在新闻发布会上表示，上半年进一步完善房地产金融调控机制，围绕稳地价、稳房价、稳预期，构建房地产金融调控长效机制。目前的房地产调控政策仍偏紧，房地产贷款有专门的监管流程，预计降准资金进入房地产领域较为有限，对市场影响有限。

展望未来，随着调控的持续深入和信贷不放松，预计下半年房地产市场还是以平稳健康发展为主，随着去年同期基数的提高，房地产开发投资、新开工面积、商品房销售面积、房企到位资金等多项指标增速将继续回落。

执笔人：上海易居房地产研究院高级研究员沈昕

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。