

易居月报系列

2021年全国楼市指标普遍降温，  
商品房销售再创历史新高

2022年01月17日

## 2021年全国楼市指标普遍降温， 商品房销售再创历史新高

### 核心观点：

- 2021年土地成交面积比上年下降15.5%，成交面积创20年来的最低值。2021年，房地产开发企业土地购置面积比上年下降15.5%，单月数据来看，12月同比下降33.2%。受楼市降温、房企融资困难和房企拿地信心受挫等因素影响，2021年土地购置面积创下了自2001年以来的最低值。
- 2021年房地产开发投资增速创2016年来最低值，新开工面积加速下降。2021年由于市场大降温，2021年全国房地产开发投资增长4.4%，是2016年以来的最低值。房屋新开工面积比上年下降11.4%，由于房企拿地面积连年下降，且房企融资面没有较大改善，商品房销售持续走弱，房企新开工信心难恢复，新开工面积加速下降。
- 2021年全国商品房销售面积增长1.9%，销售面积突破17.9亿平方米，创历史新高。2021年，商品房销售面积比上年增长1.9%，商品房销售面积自2018年开始高位震荡，2021年销售面积更是突破了17.9亿平方米，创历史新高，预计2022年全年将跌破2017至2021年的高位平台。
- 2021年房企到位资金增速创2016年来新低，国内贷款减速创历史新低。2021年，房地产开发企业到位资金同比增速为4.2%，增速创2016年来新低。在融资渠道持续收紧的背景下，房企外部融资比重下降，国内贷款同比增速自2021年6月开始进入下降通道，降幅持续扩大，2021年全年下降12.7%，创历史新低，同时国内贷款占房企到位资金比例从今年2月开始持续回落，2021年全年该百分比降至11.6%。虽然货币放松信号已现，多家银行已经加速放款，但是房企基本面仍没有得到很大改善，银行针对这类房企继续维持谨慎态度，房企资金面继续恶化。

### 一、2021年土地成交面积比上年下降15.5%，成交面积创2001年以来的最低值

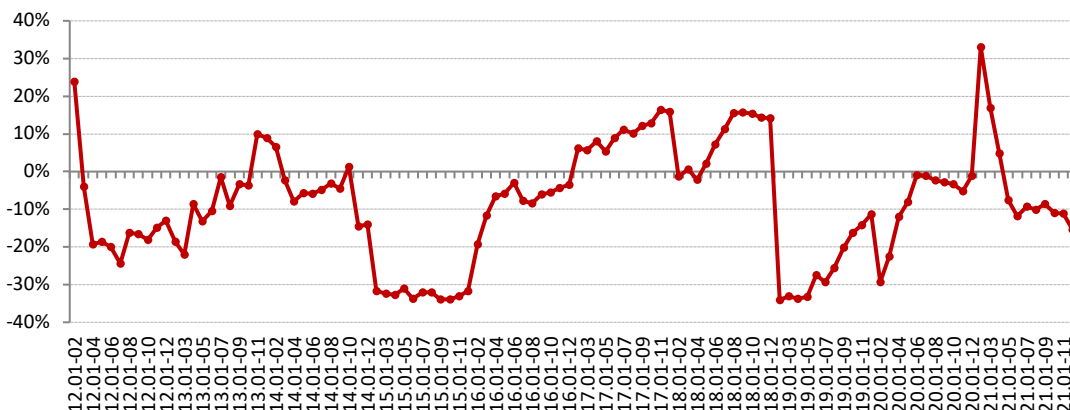
#### 1、2021年全国土地购置面积比上年下降15.5%，12月单月同比下降33.2%

2021年，房地产开发企业土地购置面积21590万平方米，同比下降15.5%，降幅较1-11月扩大4.3个百分点。单月数据来看，12月房企土地购置面积3303万平方米，同比下降33.2%。

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。

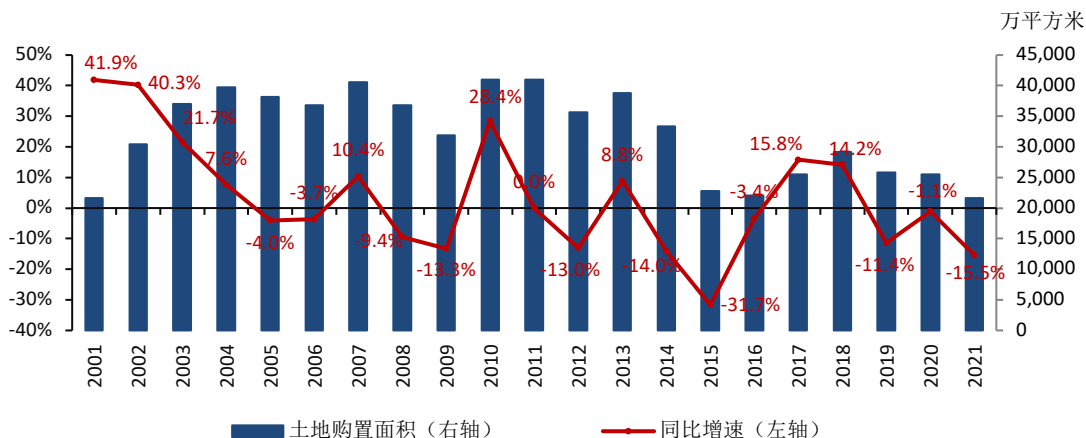
2021年1-2月，由于去年同期的低基数，全国土地购置面积同比增速创2012年以来新高，3月后增速持续回落，5月由正转负，6-11月降幅在-10%左右震荡。12月，降幅扩大，第三批集中供地基本收官，大部分城市土拍冷淡收场。从年度走势看，受楼市降温、房企融资困难和房企拿地信心受挫等因素影响，2021年土地购置面积创下了自2001年以来的最低值。

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

图2 2010年以来全国土地购置面积与增速

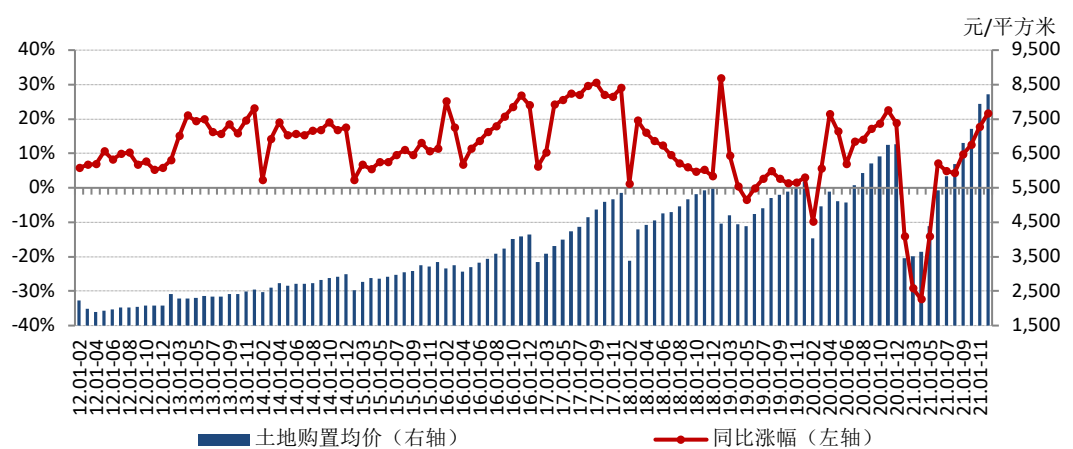


数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、2021 年全国土地购置均价增长 21.6%

2021 年，全国房地产开发企业土地购置均价 8224 元/平方米，同比增长 21.6%，1-11 月为同比上涨 17.7%，12 月全国土地购置均价同比涨幅继续小幅扩大，主要远郊地块流拍率持续走高，各城市加大了优质地块供应，成交量占比有所增加，拉高均价。

图 3 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、2021 年房地产开发投资增速创 2016 年来最低值，新开工面积加速下降

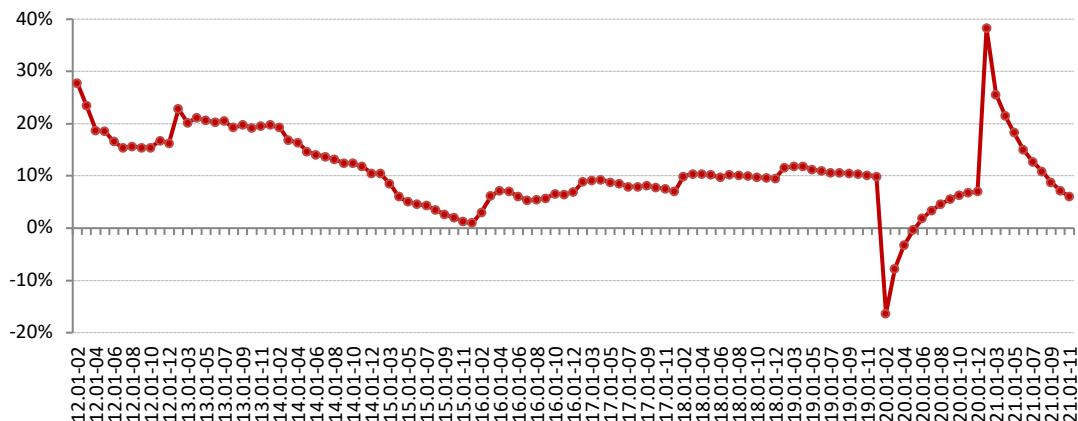
### 1、2021 年全国房地产开发投资增长 4.4%，住宅投资同比增长 6.4%

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。单月数据来看，12 月房地产开发投资额同比下降 13.9%，本月降幅扩大 9.6 个百分点。

从结构来看，住宅投资同比增长 6.4%，办公楼投资同比下降 8.0%，商业营业用房投资同比下降 4.8%。受库存量过大影响，商业营业用房和办公楼分别自 9 月开始转降，已连降 4 个月，其中商业营业用房和办公楼 12 月降幅更是分别扩大 1.7 和 2 个百分点。

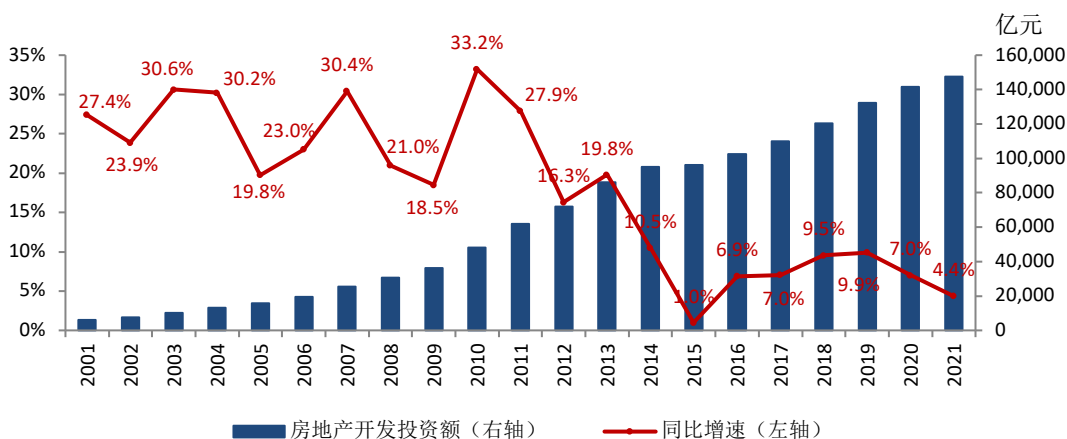
从年度走势看，房地产开发投资增速创 2016 年以来的新低，主要因房企土地购地面积创下 2001 年以来的最低值。

图4 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

图5 2001年以来全国房地产开发投资额和增速



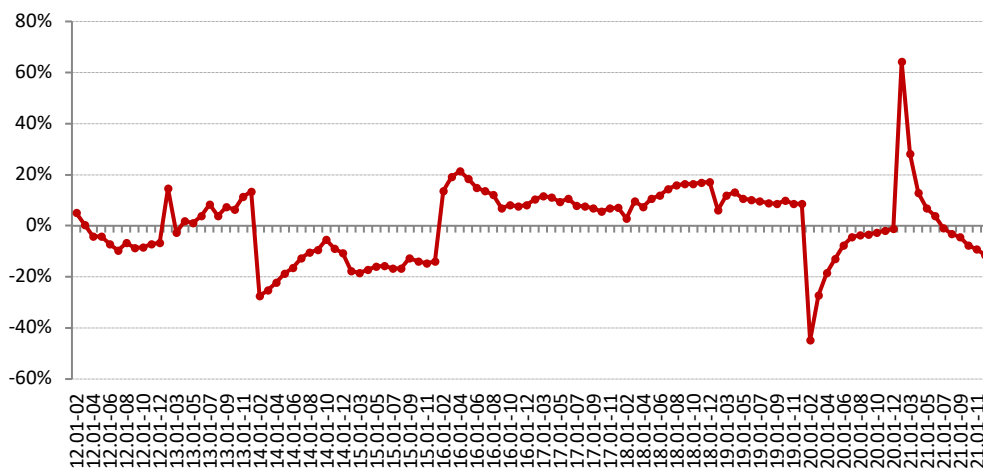
数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、2021年房屋新开工面积比上年下降11.4%，加速下降

2021年，房屋新开工面积198895万平方米，比上年下降11.4%，相比2019年下降12.4%。其中，住宅新开工面积146379万平方米，下降10.9%，相比2019年下降12.6%。3月以来全国累计房屋新开工面积同比增速快速回落，7月由正转负，12月降幅扩大了2.3个百分点，房企融资面并没有得到很大改善，商品房销售持续走弱，房企新开工信心难恢复。

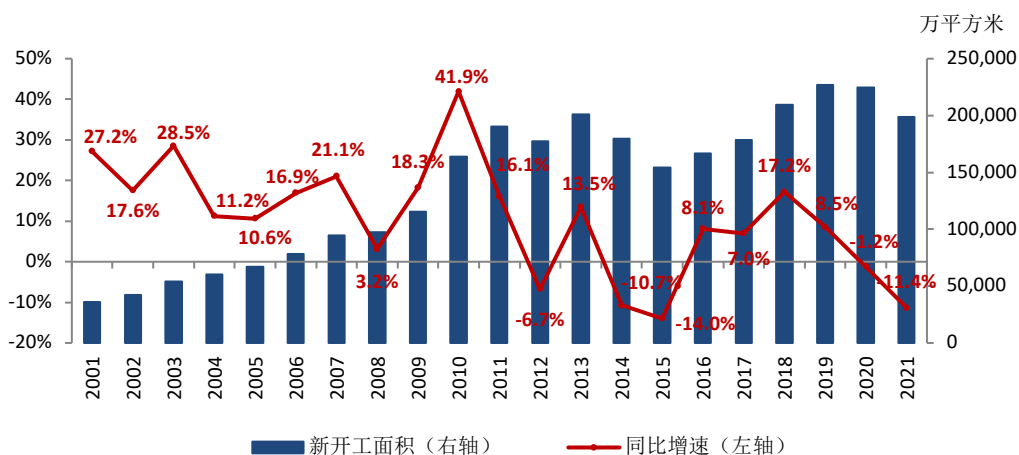
从年度走势来看，房屋新开工面积自2019年开始见顶回落，2021年由于房企拿地面积连年下降，且市场大降温，导致房企开工意愿不强，新开工面积加速下降。

图6 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

图7 2001年以来全国房屋新开工面积和增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

### 三、2021年全国商品房销售面积增长1.9%，销售面积突破17.9亿平方米

1、2021年全国商品房销售面积增长1.9%，12月住宅销售面积单月同比下跌16.3%，降幅较上月收窄7.8个百分点

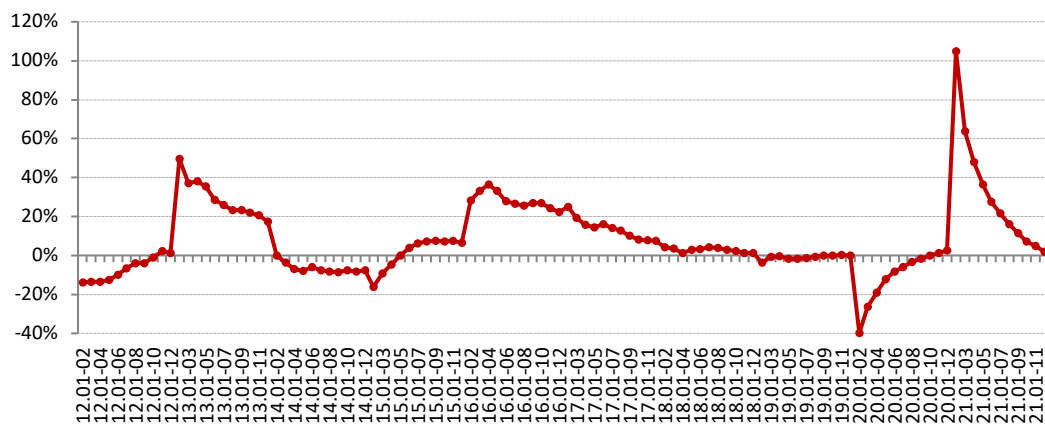
2021年，商品房销售面积179433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中，住宅销售面积增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。单月数据来看，12月商品房销售面积同比下降15.6%，其中住宅销售面积同比下降19.4%，7月开始转降，12月降幅扩大。

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，且当前房地产市场销售仍未好转，预计全国商品房年初累计销售面积同比增速将继续回落，明年一季度会转跌。

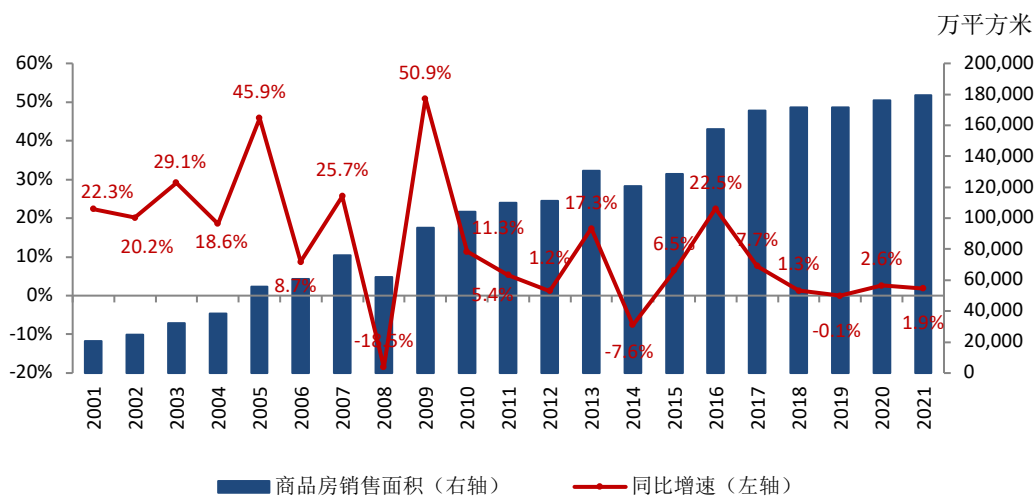
从年度走势来看，商品房销售面积自2018年开始高位震荡，2021年销售面积更是突破了17.9亿平方米，创历史新高，预计2022年全年将跌破2017至2021年的高位平台。

图8 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

图9 2010年以来全国商品房销售面积与增速



数据来源：国家统计局、易居研究院

分地区来看，2021年，东部地区商品房销售面积73248万平方米，比上年增长2.7%；中部地区商品房销售面积51748万平方米，增长5.4%；西部地区商品房销售面积47819万平方米，下降1.7%；东北地区商品房销售面积6618万平方米，下降6.4%。

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114%，3月以来增速持续回落。

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104%，3月以来增速持续回落，是四个地区中最高的。

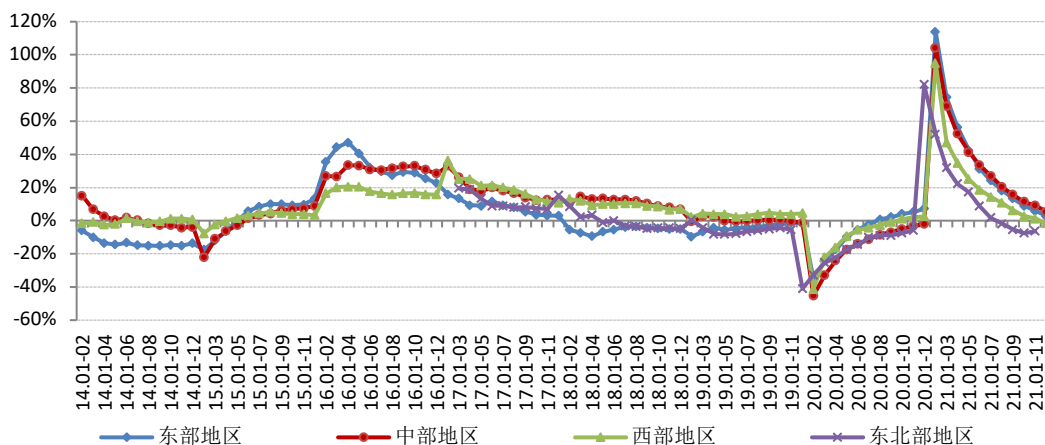
西部地区2016年初有所回升，此后增速小幅震荡下行，2017年年初再次大幅回升，此后持续震荡下行。2020年1-2月西部地区销售面积同比大幅下降，3月后降幅逐渐收窄，10月转增，全年小幅增长2.6%。2021年1-2月，西部地区



销售面积同比增长 95.1%，3 月以来增速持续回落，12 月由增转降。从年度数据看，2021 年全年销售面积转降，也是自 2012 年来的首次。

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。2021 年较去年下降 6.4%，东北楼市持续低迷。

图 10 分地区商品房年初累计销售面积同比增速



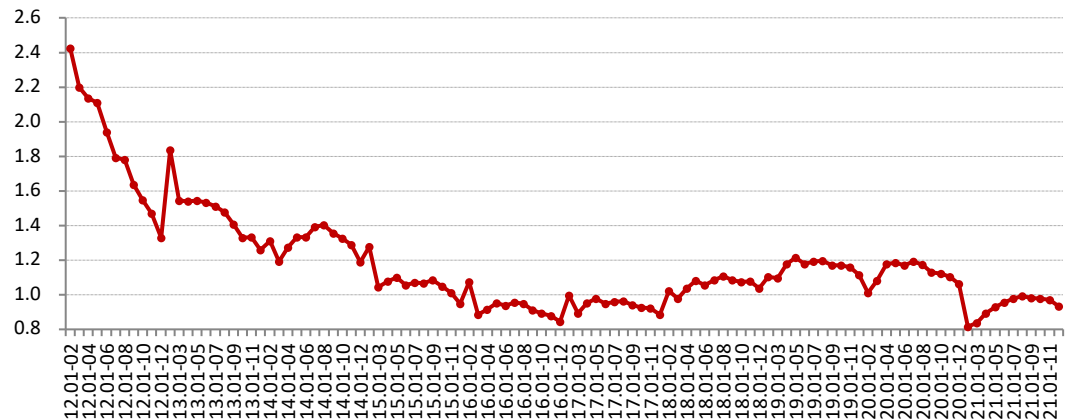
数据来源：国家统计局、易居研究院

## 2、2021 年住宅新开工面积小于销售面积

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 1。2016 年和 2017 年，比值均在 1 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 1 以上，并持续走高，维持在 1.1-1.2 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 1.2 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0.82，3月以来该比值持续小幅上升，8月上升至0.99，9-12月持续下降，12月下降至0.94。

图 11 住宅年初累计新开工面积与销售面积比值



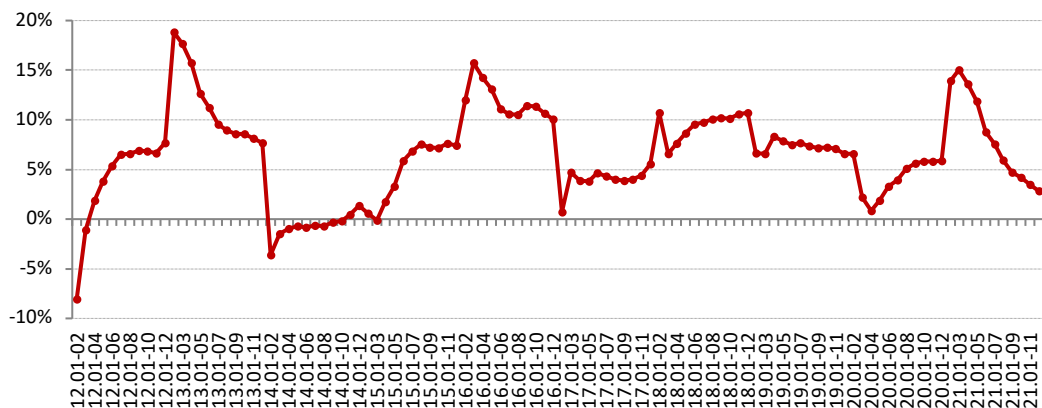
数据来源：国家统计局、易居研究院

### 3、2021年全国商品房成交均价较去年上涨2.8%，房价涨幅进一步收窄

2021年，全国商品房成交均价10139元/平方米，较去年上涨2.8%，相比1-11月增速回落0.7个百分点。其中住宅成交均价10396元/平方米，同比上涨4.2%；商业营业用房成交均价同比基本持平；办公楼成交均价同比下降8%，降幅较上月扩大3.1个百分点，大幅扩大。从年度走势看，2019-2020年，全国大部分城市楼市轮动降温，房价同比涨幅收窄，2021年全国楼市降温，房价涨幅进一步收窄，预计2022年可能会转跌。

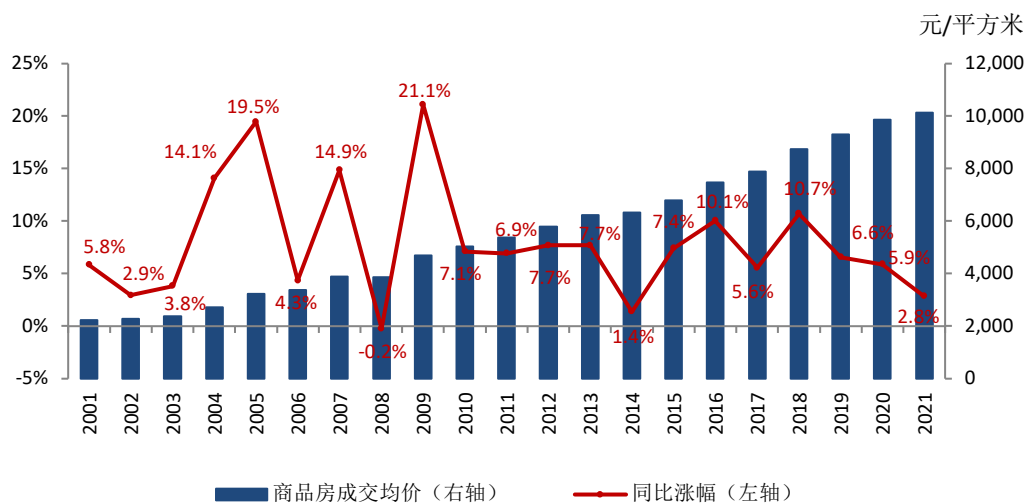
分地区来看，东部地区2021年商品房销售均价涨幅最高为5.1%，中部地区上涨0.9%，西部地区同比下跌1.2%，连跌4个月，东北地区则同比下跌4.2%，跌超半年。

图 12 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

图 13 2010 年以来全国商品房销售均价与涨幅



数据来源：国家统计局、易居研究院

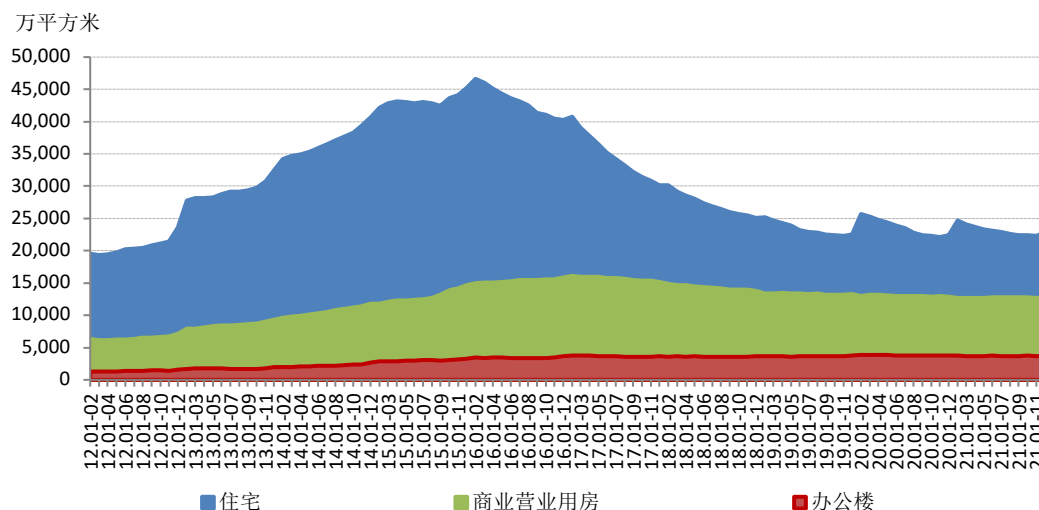
#### 四、2021 年末商品房待售面积环比小幅增加，商品房现房存销比环比增长 5.1%

##### 1、2021 年年末商品房待售面积环比小幅增加 1.7%

2021 年末，商品房待售面积 51023 万平方米，比 11 月末相比小幅增加 1.7%。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 月以来持续震荡下降，

12月末环比增加2.2%。商业营业用房待售面积2017年初达到最高点后缓慢下降，5月以来小幅上升，2021年12月末环比增加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12月末环比下降2.5%。

图 14 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

## 2、12月末全国商品房现房存销比为27.5月，环比增长5.1%

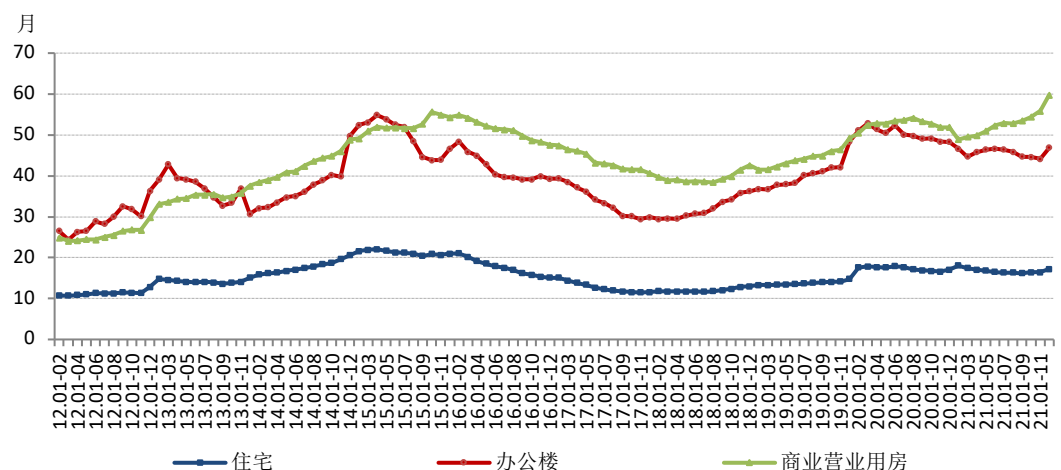
现房存销比以“待售面积/现房销售面积”的公式进行计算。两组数据皆来自统计局，其中待售面积指代现房可售面积；而销售面积按过去一年的月均现房销售面积计算。

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12月末，全国商品房现房存销比为27.5月，环比增加5.1%。其中，住宅现房存销比为17.2月，较上月增长4.9%；办公楼现房存销比为46.9月，环比增长6.3%；商业营业用房现房存销比为59.8月，环比上升7.0%。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6月后开始下滑，今年4月以来持续在45-46个月区间震荡；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，12月持续上升；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16-18个月之间小幅震荡。

图15 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、2021年房企到位资金增速创2016年来新低，国内贷款降速创历史新低

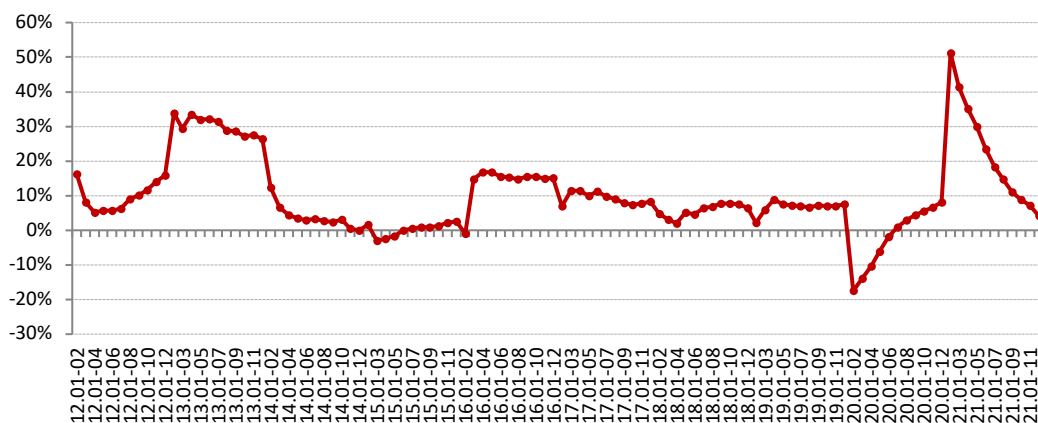
2021年，房地产开发企业到位资金201132亿元，比上年增长4.2%；比2019年增长12.6%，两年平均增长6.1%。其中，国内贷款23296亿元，比上年下降12.7%；利用外资107亿元，下降44.1%；自筹资金65428亿元，增长3.2%；定金及预收款73946亿元，增长11.1%；个人按揭贷款32388亿元，增长8.0%。

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，12 月回落至 4.2%。细究 12 月，定金及预收款增速最高，主要是 2021 年商品房销售额增速较高；2021 年国内贷款降幅扩大至-12.7%。

可以看到，在融资渠道持续收紧的背景下，房企外部融资比重下降，国内贷款同比增速自 2021 年 6 月开始进入下降通道，降幅持续扩大，2021 年全年下降 12.7%，创历史新低，同时国内贷款占房企到位资金比例从今年 2 月开始持续回落，2021 年全年该百分比降至 11.6%。虽然货币放松信号已现，多家银行已经加速放款，但是房企基本面仍没有得到很大改善，银行针对这类房企继续维持谨慎态度，房企资金面继续恶化。

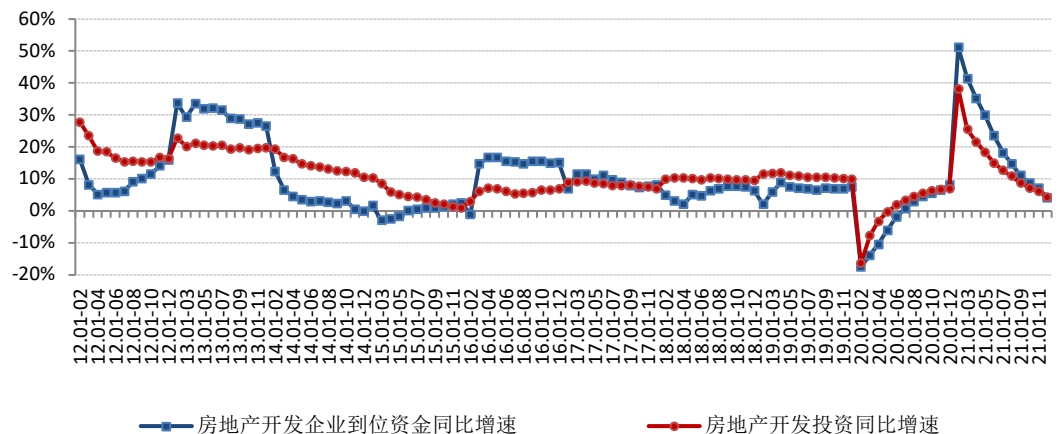
图 16 全国年初累计房地产开发企业到位资金同比增速



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 月开始二者之间的剪刀差不断收窄，2021 年 1-12 月房地产开发投资增速反超房企到位资金同比增速，二者差值为 0.2 个百分点，说明房企资金紧张程度加剧。

图 17 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、房地产金融政策吹暖风

2021年，房地产开发企业土地购置面积同比下降15.5%，成交均价同比上涨21.6%；房地产开发投资同比增长4.4%，房屋新开工面积同比下降11.4%；商品房销售面积同比增长1.9%，成交均价同比上涨2.8%；房企到位资金同比上升4.2%，国内贷款同比下降12.7%；2021年末商品房现房待售面积环比小幅增加。

2022年1月17日，中国人民银行开展7000亿元中期借贷便利(MLF)操作和1000亿元公开市场7天逆回购操作。MLF和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点(BP)，分别为2.85%和2.10%，本次“降息”距上次降准时隔1个多月，下调幅度超于市场预期；本次“降息”虽然并非直接针对于房地产，但对于房企来讲，货币政策出现边际放松迹象。同时，从去年年底，各地开始鼓励住房消费，保定、开封、南通、荆门等多座城市出台相关政策提振房地产市场信心，因城施策效果不断显现。2022年，随着房地产长效机制不断完善，为稳定商品房市场，稳定政策还会继续加码，房地产市场指标仍将继续探底，但房地产市场下行势头会有所放缓。

执笔人：上海易居房地产研究院研究员汤怀英

邮箱：tanghuaiying@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。