

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-

8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态、数据及热点事件，并分享行业研究观点。如需更多信息和服务，欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描以下二维码，与我们进行互动。



今日关注:

商品房销售延续平稳增势，土地市场表现不及预期

——2021年1-5月房地产行业数据点评

一、商品房销售面积和销售金额稳健增长，东部、中部地区表现突出

2021年1-5月，商品房销售面积66383万平方米，同比增长36.3%；比2019年1-5月份增长19.6%，两年平均增长9.3%。商品房销售额70534亿元，增长52.4%，比2019年1—5月份增长36.2%，两年平均增长16.7%。

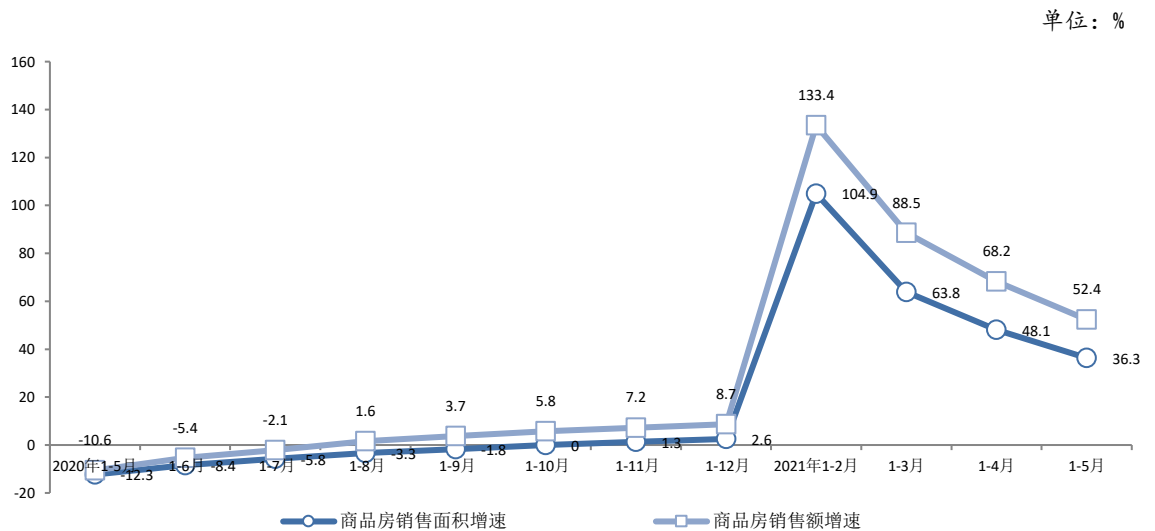


图1 全国商品房累计销售面积及销售额同比增速

数据来源：国家统计局。

受2020年1-2月低基数影响，1-5月商品房销售数据同比增幅继续回落，但回落趋势略有放缓，且预计将持续。从数据上来看，1-5月商品房销售面积66383万平方米、销售金额70534亿元，两项数据对比历史同期均处于领先水平。在中央及地方多方调控之下，房地产市场整体表现仍较为活跃。

随着房企融资“三道红线”和房地产贷款集中度管理制度的逐渐落地，房企资金压力也与日俱增。尤其是触犯三道红线、融资规模受限的部分房企，“借新还旧”的发展模式难以为继，加快销售回款、改善现金流成为当下亟需。近期就有部分房企给予全款购房“专属折扣”，力度大、范围广，引起社会广泛关注。

从行业角度来看，2021年中央层面强化房地产调控、落实“房住不炒”的态度和决心明显增强，坚持“房住不炒”、防范房地产金融风险等论调频繁出现在中央政策文件或有关部门负责人公开讲话中。地方层面积极响应中央号召，落实城市主体责任，紧缩性政策成为房地产调控主流。房地产保持高增长压力较大。但考虑到在融资受限、偿债压力和持



续发展等多种因素作用下，让利促销、以价换量成为房企不得不为。基于此，未来商品房销售情况仍相对乐观。

单位：万平方米，%

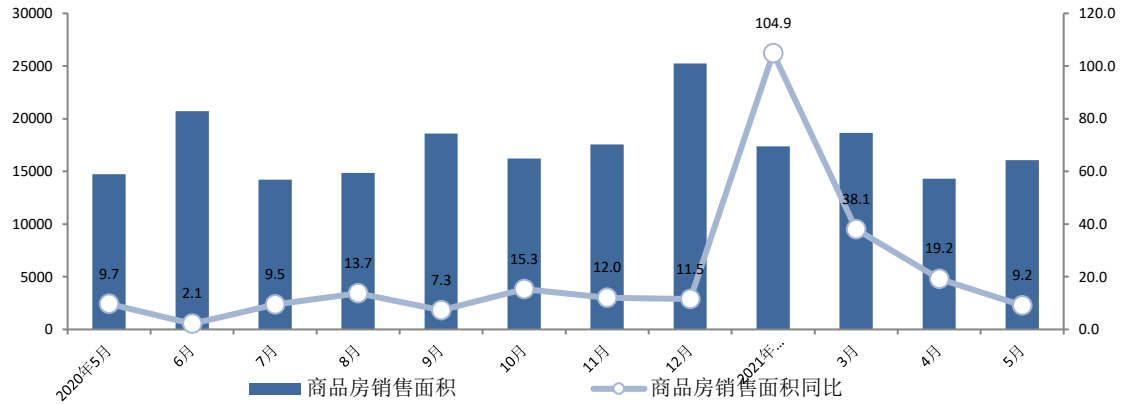


图2 全国商品房近一年月度销售面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

月度数据方面，2021年5月商品房销售面积16078万平方米，同比增长9.2%，增幅较前三个月继续下滑，这主要是因为2020年年初受疫情影响基数差异；环比由下降转为增长12.4%，这主要同5月地方出台紧缩性调控政策频率降低和房企扩大让利促销力度、范围等有关。6月房企预计将继续加大供货力度，保持甚至进一步加大促销力度，全力冲刺年中业绩目标，商品房销售情况有望继续向好。

表1 2021年1-5月按物业和地区分商品房销售情况

单位：万平方米、亿元、%

按物业类型分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动	按地区分	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动
全国	66383	36.3	-11.8	70534	52.4	-15.8	东部	28385	42.5	-13.9	41511	61.8	-18.3
住宅	59693	39.0	-12.1	64570	56.5	-16.7	中部	18003	41.3	-11.1	13760	55.3	-15.9
办公	1013	10.5	-9.5	1485	24.9	-7.0	西部	17890	24.9	-9.8	13497	31.0	-10.6
商业	2789	8.2	-8.1	3025	10.3	-10.0	东北	2106	22.2	-9.6	1766	22.3	-9.0

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从分类物业销售看，住宅销售面积和销售金额同比增幅继续领跑，商业营业用房两项数据同比继续垫底。

从各地区销售情况看，东部地区商品房销售面积、销售金额及同比增幅均处于领先地位。其次是中部地区、西部地区和东北地区。其中，东北地区销售面积、销售金额及同比增幅继续垫底。

二、房地产开发投资同比增速继续收窄

2021年1-5月，全国房地产开发投资54318亿元，同比增长18.3%；比2019年1-5月份增长17.9%，两年平均增长8.6%。其中，住宅投资40750亿元，增长20.7%。

单位：%

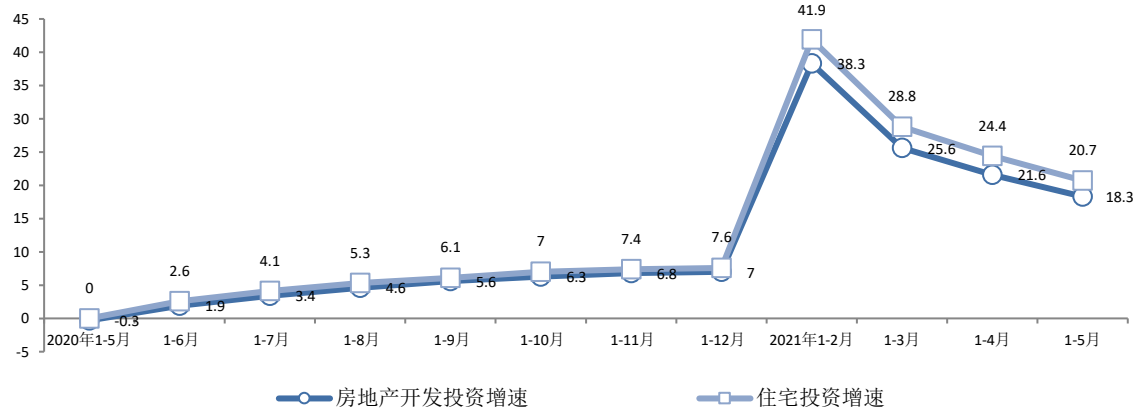


图3 全国房地产开发投资累计同比增速

数据来源：国家统计局。

1-5月，全国房地产开发投资同比增幅较1-4月继续回落，回落趋势明显放缓。若以2019年同期数据为基数，1-5月全国房地产开发投资增长17.9%，较1-4月增幅扩大了0.3个百分点。房地产开发投资继续保持平稳增长。

4、5月部分重点城市住宅用地相继集中出让、房企集中拿地是房地产开发投资较2019年同期增幅扩大的主要原因。随着第一轮集中供地的结束，房地产开发投资短期内可能会出现波动。但基于商品房销售市场良好表现，房企在资金和投资信心方面均有一定支撑，房地产开发投资总体上预计能保持基本平稳。

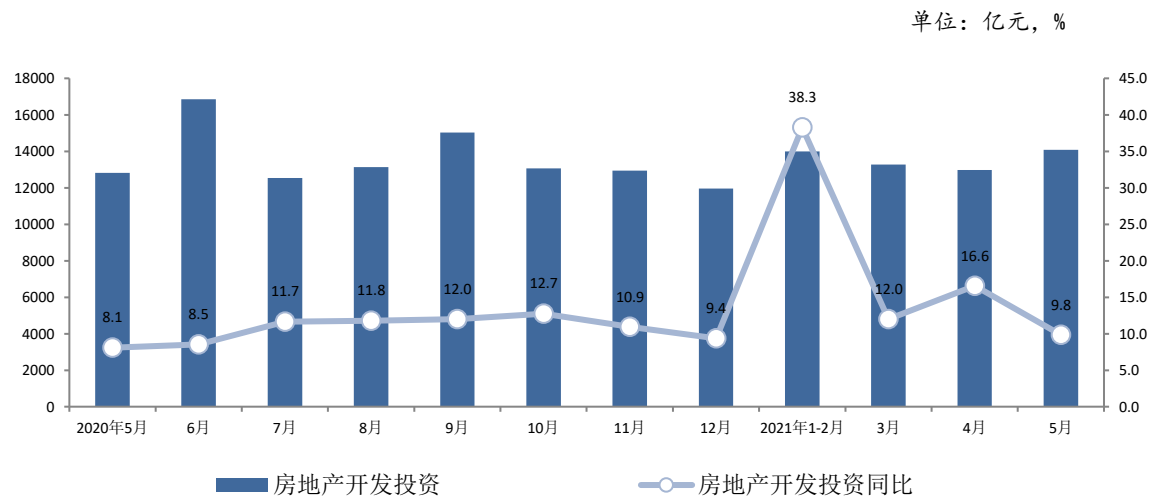


图4 全国房地产开发近一年月度投资及同比增速

数据来源：国家统计局。

月度数据方面，2021年5月房地产开发投资新增额14078亿元，同比增长9.8%，环比增长8.4%。重点城市土地集中供应、房企集中拿地是环比大幅增长的主要原因。随着第一轮集中供地的结束，月度房地产开发投资可能会有所下滑。

表2 2021年1-5月按物业和地区分房地产开发投资情况

单位：亿元、%							
按物业类型分	绝对值	同比	同比变动	按地区分	绝对值	同比	同比变动
全国	54318	18.3	-3.3	东部	29409	16.8	-3.0
住宅	40750	20.7	-3.7	中部	11359	25.5	-4.2
办公	2208	6.2	-4.6	西部	11847	16.4	-3.2



商业	4591	6.1	-3.4	东北	1703	13.2	-2.2
----	------	-----	------	----	------	------	------

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从物业类别投资上看，1-5月，住宅、办公、商业开发投资同比增幅继续收窄。其中，住宅开发投资同比增长20.7%，同比增幅最大，随后依次是办公、商业。

从地区来看，1-5月，东部、中部、西部和东北地区开发投资同比增幅继续收窄。其中，东部地区以29409亿元的开发投资规模居首，随后依次是西部、中部和东北地区。在同比增幅方面，中部地区以25.5%的增幅居首，随后依次是东部、西部和东北地区。

三、房屋新开工面积增速继续收窄，单月新开工面积环比大涨

2021年1-5月，房屋新开工面积74349万平方米，增长6.9%。其中，住宅新开工面积55515万平方米，增长9.1%；办公楼新开工面积1733万平方米，下降20.3%；商业营业用房新开工5160万平方米，下降7.7%。

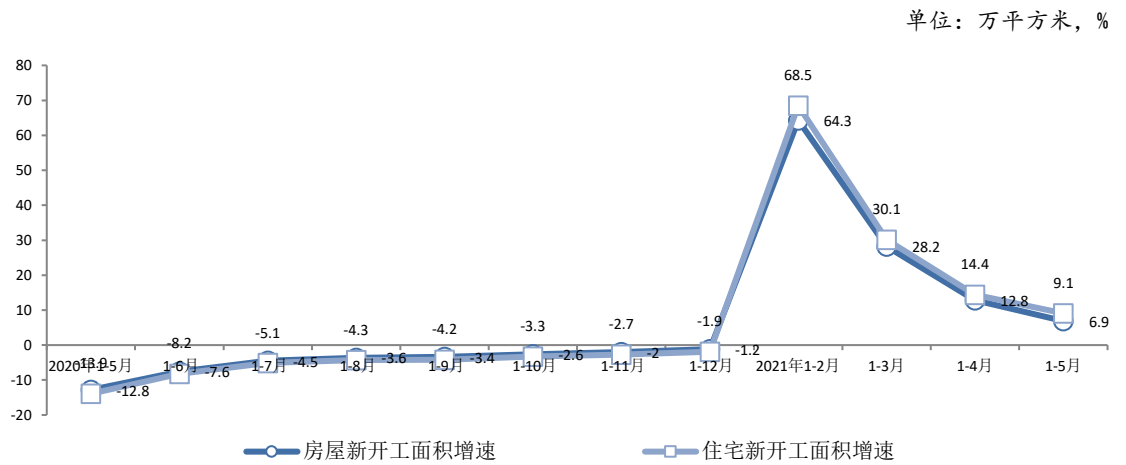


图5 全国房地产累计新开工面积同比增速

数据来源：国家统计局。

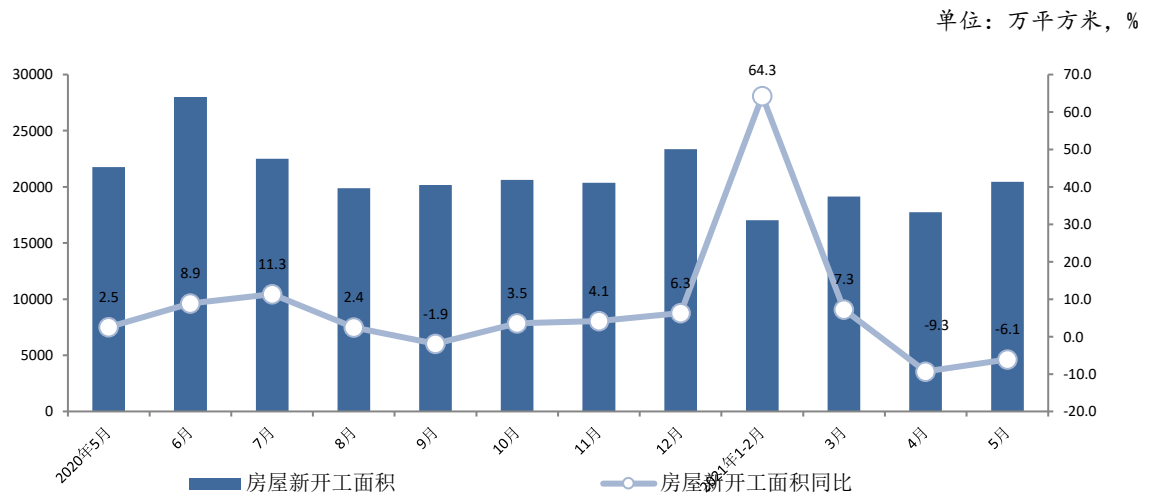


图6 全国房地产近一年月度新开工面积及同比增速

数据来源：国家统计局。



从单月数据看，2021年5月房屋新开工面积20444万平方米，同比下降6.1%，降幅较上个月略有收窄；环比增长15.2%。5月新开工面积大幅增长主要同重点城市土地集中出让于4、5月集中落地、房企集中拿地有关。

四、房地产开发企业到位资金增速持续放缓

2021年1-5月，房地产开发企业到位资金81380亿元，同比增长29.9%；比2019年1-5月增长22.0%，两年平均增长10.5%。其中，国内贷款10873亿元，增长1.6%；利用外资25亿元，下降26.5%；自筹资金22686亿元，增长12.8%；定金及预收款31738亿元，增长62.9%；个人按揭贷款13400亿元，增长32.0%。

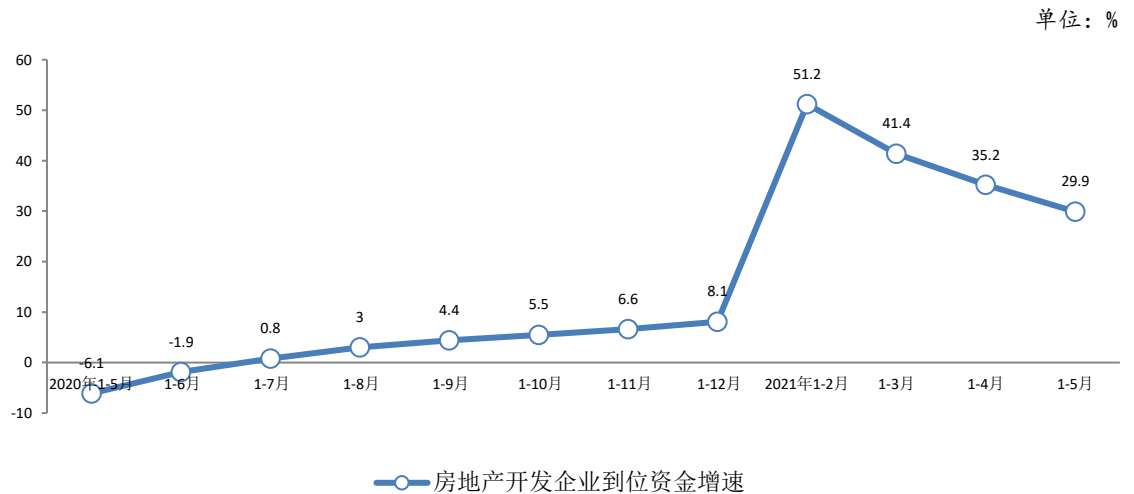


图7 全国房地产开发企业到位资金同比增速

数据来源：国家统计局。

1-5月，房地产开发到位资金增速继续回落，但依然保持同比29.9%的高增速，超过同期房地产开发投资同比增速11.6个百分点。与2019年同期数据比，2021年1-5月房地产开发到位资金增长22.0%，较1-4月22.1%的增幅略有扩大，其中定金及预收款、个人按揭贷款保持高速增长是其主要原因。

具体来看，在1-5月房地产开发到位资金中，定金及预收款以31738亿元的规模居首，随后依次是自筹资金、个人按揭贷款、国内贷款和利用外资。从同比增幅来看，定金及预收款以62.9%的增幅居首，随后依次是个人按揭贷款、自筹资金和国内贷款，利用外资是房企到位资金中同比唯一下滑的。从月度同比增幅变动来看，定金及预收款、个人按揭贷款、自筹资金和国内贷款同比增幅均有所收窄。其中，定金及预收款收窄11.2个百分点，变动幅度最大，随后依次是个人按揭贷款、自筹资金和国内贷款。

在房地产金融监管高压政策下，房企到位资金越来越依赖销售回款和自筹资金，即同商品房销售情况表现关系越来越密切。从目前情况来看，在房企积极推盘、让利促销引导下，商品房销售面积、销售金额均保持稳健增长态势，房企到位资金具备一定保障。

五、土地购置面积同比转负增长，重点城市土地集中出让带动土地成交均价提升

2021年1-5月，房地产开发企业土地购置面积4396万平方米，同比下降7.5%。土地成交价款1931亿元，下降20.5%；土地成交均价4393元/平方米，下降14.1%。

单位：%

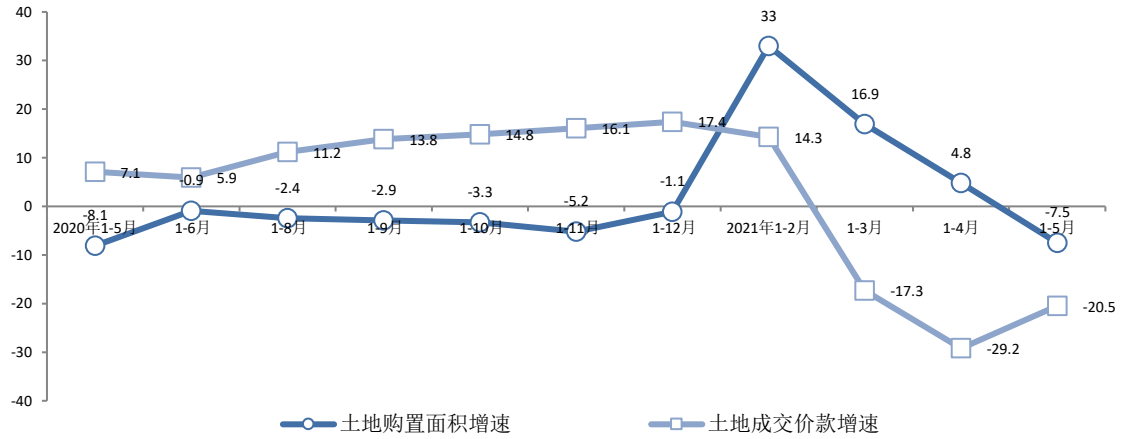


图 8 全国土地累计购置面积及土地成交价款同比增速

数据来源：国家统计局。

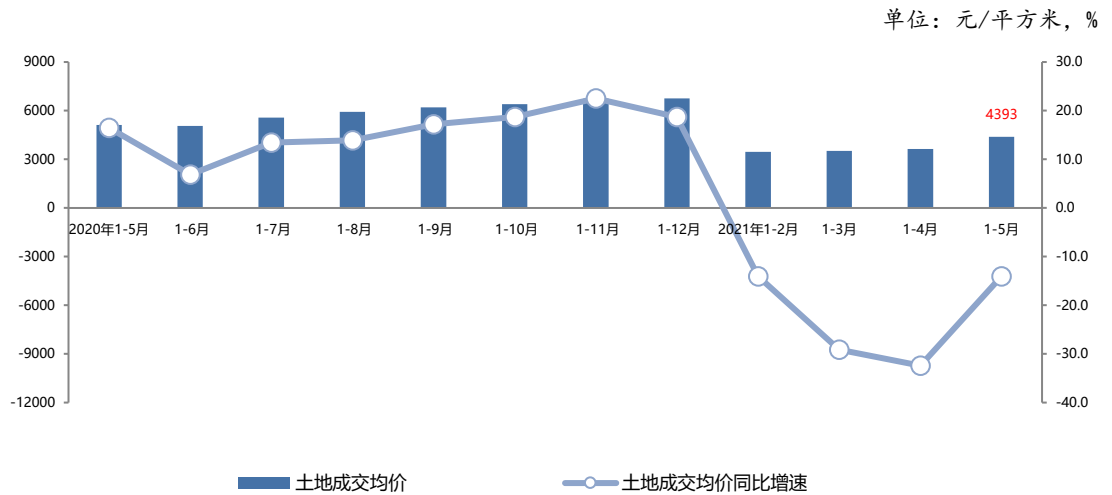


图 9 全国土地成交均价及同比增速

数据来源：国家统计局。

2021年1-5月，房企土地购置面积同比延续下滑趋势且由正增长转负增长，较1-4月下_滑12.3个百分点，土地市场表现不及预期。主要原因在于进入2021年以来，中央及地方房地产调控以紧缩性为主流，房企融资“三道红线”和房地产贷款集中度管理制度相继落地，从资金、收益预期等多方面制约了房企拿地。1-5月，土地成交价款同比降幅较1-4月大幅收窄，主要原因在于重点城市集中供地，大批优质土地集中入市，地价相对较高，带动了整体土地成交均价的提升。

六、住宅、办公用房及商业营业用房较4月末均有减少

2021年5月末，商品房待售面积51026万平方米，比4月末减少410万平方米。其中，住宅待售面积减少399万平方米，办公楼待售面积减少13万平方米，商业营业用房待售面积减少7万平方米。

单位：万平方米

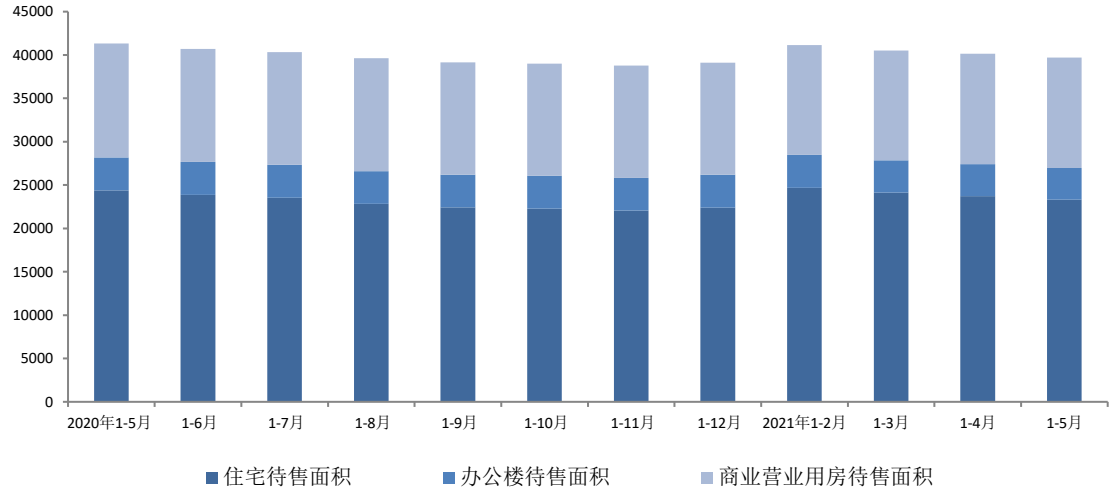


图 10 全国商品房各类物业累计待售面积

数据来源：国家统计局。

5月末，商品房待售面积进一步下降，住宅、办公用房和商业营业用房待售面积较4月末均有所减少。其中，住宅待售面积较4月末减少1.7%；办公用房待售面积较4月末减少0.4%；商业营业用房待售面积较4月末减少0.1%。

(本文来自：中房研协 测评研究中心)