2021 年 1-2 月房地产开发与销售数据点评

——销售和开发投资金额均保持较快增长

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

1-2 月房地产销售面积和金额保持快速增长

1-2 月，全国房地产销售面积 1.74 亿平方米，YOY+104.6%；销售金额为 19151 亿元，YOY+133.4%，由于去年同期受到疫情影响基期较低，同比数据大幅增长。而与 2019 年 1-2 月相比，销售面积和销售金额分别同比提升了 23.1%和 49.6%。销售均价为 1.1 万元/平方米，MOM+12.8%，YOY+13.7%，1-2 月销售均价的上涨主要是因为高单价产品占比提升。由于开年房地产市场较为火热，进入 3 月热点城市购房调控政策继续升级，如上海实施住房限售规定，深圳开始严查经营贷违规进入楼市。考虑到房地产市场仍处于严控之下，我们预计今年销售增速将呈现前高后低的走势。

图 1：单月销售面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 2：单月销售金额及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

开发投资保持较好增速、土地市场溢价率或将下降

1-2 月房地产投资保持较快增长，投资金额为 1.4 万亿元，YOY+38.3%，较 2019 年同期上涨 15.7%，保持较好的增速。

1-2 月房企到位资金共 3.06 万亿元，YOY+51.2%。受益于销售快速增长，来自定金和预收款 11002 亿元，YOY+96.3%，个人按揭贷款 4961 亿元，YOY+63.7%。房企自筹资金 8268 亿元，YOY+34.2%；国内贷款 5201 亿元，YOY+14.4%。

1-2 月土地购置面积为 0.14 亿平方米，YOY+33%；土地成交价款为 503 亿元，YOY+14.3%。由于今年全国 22 个热点城市将实施集中供地政策，同时“三道红线”使大部分房企融资额度受限，我们预计整体土地市场的溢价率将会下降。

1-2 月新开工面积为 1.7 亿平方米，YOY+64.3%，与 2019 年同期相比下降-9.4%，由于前期土地购置面积减少，我们预计未来开工强度处于下降通道。本月竣工面积 1.35 亿平方米，YOY+40.4%，与 2019 年同期相比增长 8.2%。竣工增速预计将延续去年四季度以来的回升态势。

图 3：单月购置土地面积及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

图 4：单月新开工面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

近期监管从房企融资、购房资金、土地供应等多个方面加强了对房地产行业资金链的管控，体现了政策对房地产行业监管的连续性，和中央实践“房住不炒”的决心。从全年来看，我们认为房地产销售和投资增速将呈现前高后低的走势，全年仍有望实现正增长。随着市场增速放缓，行业竞争加剧，未来将更考验房企的精细化管理能力。资金实力和品牌竞争力强的龙头企业有望继续提高市占率。推荐万科 A(000002.SZ)、保利地产(600048.SH)等龙头个股。

表：房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元

	1-2 月	MOM	YOY	与 2019 年 1-2 月相比
投资金额	13986	17.03%	38.30%	15.7%
新开工面积	1.70	-27.03%	64.30%	-9.4%
销售面积	1.74	-31.09%	104.60%	23.1%
销售金额	19151	-22.29%	133.40%	49.6%

数据源：国家统计局 ，群益证券整理

此份报告由群益证券(香港)有限公司编写，群益证券(香港)有限公司的投资和由群益证券(香港)有限公司提供的投资服务.不是.个人客户而设。此份报告不能复制或再分发或印刷报告之全部或部份内容以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信用以编写此份报告之资料可靠，但此报告之资料没有被独立核实审计。群益证券(香港)有限公司.不对此报告之准确性及完整性作任何保证，或代表或作出任何书面保证，而且不会对此报告之准确性及完整性负任何责任或义务。群益证券(香港)有限公司，及其分公司及其联营公司或许在阁下收到此份报告前使用或根据此份报告之资料或研究推荐作出任何行动。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员不会对使用此份报告后招致之任何损失负任何责任。此份报告内容之数据和意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证¡@持意见或立场，或会买入，沽出或提供销售或出价此份报告内描述之证券。群益证券(香港)有限公司及其分公司及其联营公司可能以其户口，或代他人之户口买卖此份报告内描述之证¡@。此份报告.不是用作推销或促使客人交易此报告内所提及之证券。