



**上海证券**  
SHANGHAI SECURITIES

## 21 年销售突破 18 万亿，保交付稳竣工节奏

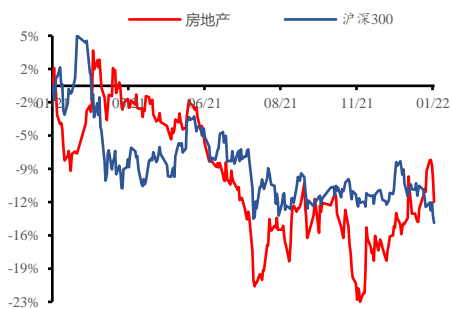
——国家统计局房地产月度数据追踪

### 增持(维持)

行业： 房地产  
日期： 2022 年 1 月 17 日

分析师： 金文曦  
Tel: 021-53686143  
E-mail: jinwenxi@shzq.com  
SAC 编号: S0870521100003  
联系人: 蔡萌萌  
Tel: 021-53686184  
E-mail: caimengmeng@shzq.com  
SAC 编号: S0870121110010

#### 最近一年行业指数与沪深 300 比较



#### 相关报告:

#### ■ 主要观点

**21 年商品房销售金额达到 18.19 万亿。**21 年上半年销售整体向好，下半年受流动性收紧、个别开发商信用风险事件等因素影响，市场观望情绪提升，下半年销售市场转冷，销售端不及往年。但从全年销售来看，2021 全年实现商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%，其中，商品住宅销售面积 15.65 亿平方米，同比增长 1.1%。商品房销售金额 18.19 万亿，同比增长 4.8%，其中，商品住宅销售额 16.27 万亿，同比增长 5.3%。12 月单月，全国商品住宅销售面积 1.74 亿平方米，同比下滑 16.45%，全国商品住宅销售金额 1.71 万亿，同比下滑 19.64%。

**22 城集中供地顺利结束，2021 年全国土地购置面积同比略有下滑。**22 城集中供地不仅影响开发商拿地节奏，也促使开发商合理调整资金准备。从全国范围内看，2021 年，房地产开发企业土地购置面积 2.16 亿平方米，同比下降 15.5%；土地成交价款 1.78 万亿元，同比增长 2.8%。2021 年 12 月单月，全国土地购置面积 3302.52 万平方米，同比下滑 33.22%。

**新开工略显疲软，竣工仍有支撑。**2021 年全年，全国商品住宅新开工面积 14.64 亿平方米，同比下滑 10.90%，降幅较 1-11 月扩大 2.5pct；12 月单月，全国商品住宅新开工面积 1.14 亿平方米，同比下滑 33.11%，降幅较 1-11 月有所扩大。2021 年全年，全国商品住宅施工面积 69.03 亿平方米，同比增长 5.30%；12 月单月，全国商品住宅施工面积 1.08 亿平方米，同比下滑 38.94%，降幅持续扩大。

**房地产开发投资到位资金同比略有增长。**2021 年，房地产开发投资完成额 14.76 万亿，同比增长 4.40%。房地产开发企业到位资金 20.11 万亿元，同比增长 4.2%，其中国内贷款 2.33 万亿，同比下降 12.7%；利用外资 107 亿元，同比下降 44.1%；自筹资金 654 万亿，增长 3.2%；定金及预收款 7.39 万亿，增长 11.1%；个人按揭贷款 3.24 万亿，增长 8.0%。

#### 投资建议

信用环境仍需改善，资金面马太效应凸显，融资成本较低、拥有拿地优势的企业或将受益，相关标的：(1) 融资成本低且能在一二线城市持续拿地的龙头房企，如绿城中国 (3900.HK)、龙湖集团 (0960.HK) 等；(2) 受“两集中”土地政策影响较小，拿地多元化方式拿地的房企，如新城控股 (601155.SH)、宝龙地产 (1238.HK) 等。

#### ■ 风险提示

地产政策调控超预期；房地产销售不及预期。

目 录

1 2021 年销售金额突破 18 万亿，增长 5%.....3  
2 新开工略显疲软，竣工仍有支撑.....4  
3 房地产开发投资累计同比增长 4.4%.....5  
4 风险提示.....7

图

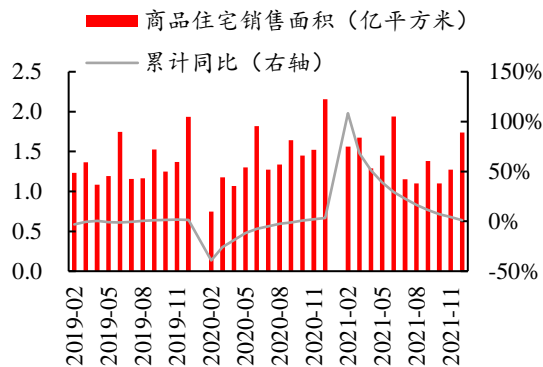
图 1 全国商品住宅销售面积及增速 .....3  
图 2 全国商品住宅销售面积单月同比及累计同比 .....3  
图 3 全国商品住宅销售金额及增速 .....3  
图 4 全国商品住宅销售金额单月同比及累计同比 .....3  
图 5 土地购置面积及增速.....4  
图 6 全国商品住宅新开工面积及增速.....4  
图 7 全国商品住宅新开工面积单月同比及累计同比.....4  
图 8 全国商品住宅施工面积单月同比及累计同比 .....5  
图 9 全国商品住宅竣工面积及增速 .....5  
图 10 全国商品住宅竣工面积单月同比及累计同比 .....5  
图 11 房地产开发投资完成额及增速 .....6  
图 12 房地产开发资金来源及增速.....6  
图 13 房地产开发投资资金来源单月同比及累计同比.....6  
图 14 房地产开发资金来源.....7  
图 15 房地产开发投资资金来源单月同比及累计同比.....7

## 1 2021 年销售金额突破 18 万亿，增长 5%

2021 年，商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%；同比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，商品住宅销售面积 15.65 亿平方米，同比增长 1.1%。商品房销售额 18.19 万亿元，同比增长 4.8%，同比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，商品住宅销售额 16.27 万亿，同比增长 5.3%。12 月单月，全国商品住宅销售面积 1.74 亿平方米，同比下滑 16.45%，降幅较上月扩大 3.16pct；全国商品住宅销售金额 1.71 万亿，同比下滑 19.64%，单月同比降幅较 11 月扩大。

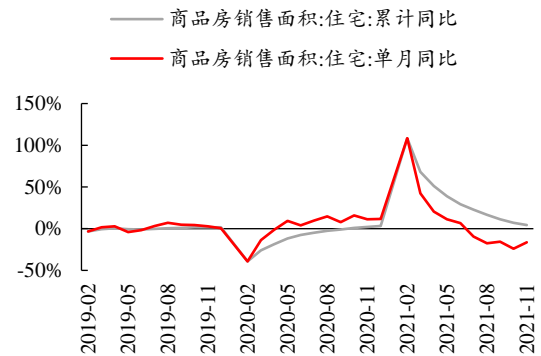
分区域来看，2021 年，东部地区商品房销售面积 7.32 亿平方米，同比增长 2.7%；销售额 10.33 万亿元，同比增长 8.0%。中部地区商品房销售面积 5.17 亿平方米，同比增长 5.4%；销售额 3.82 万亿元，同比增长 6.4%。西部地区商品房销售面积 4.78 亿平方米，同比下降 1.7%；销售额 3.52 万亿元，同比下降 2.8%。东北地区商品房销售面积 6618 万平方米，同比下降 6.4%；销售额 5215 亿元，同比下降 10.3%。

图 1 全国商品住宅销售面积及增速



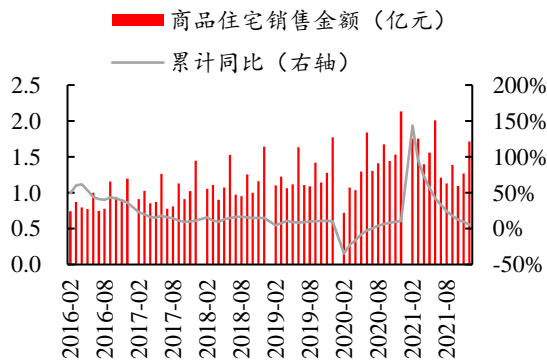
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 2 全国商品住宅销售面积单月同比及累计同比



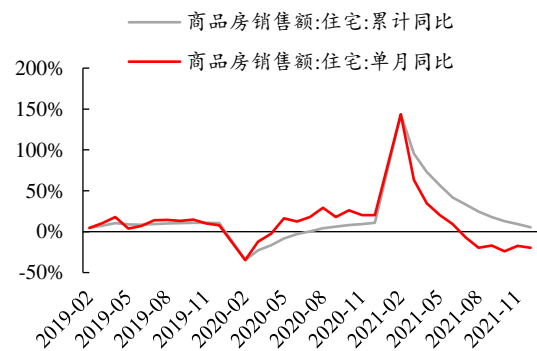
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 3 全国商品住宅销售金额及增速



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 4 全国商品住宅销售金额单月同比及累计同比

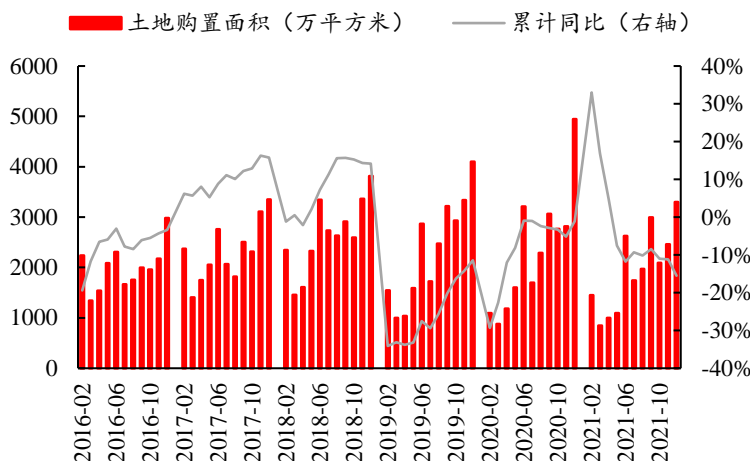


资料来源：Wind，上海证券研究所

## 2 新开工略显疲软，竣工仍有支撑

2021年，房地产开发企业土地购置面积 2.16 亿平方米，同比下降 15.5%；土地成交价款 1.78 万亿元，同比增长 2.8%。2021年 12 月单月，全国土地购置面积 3302.52 万平方米，同比下滑 33.22%。

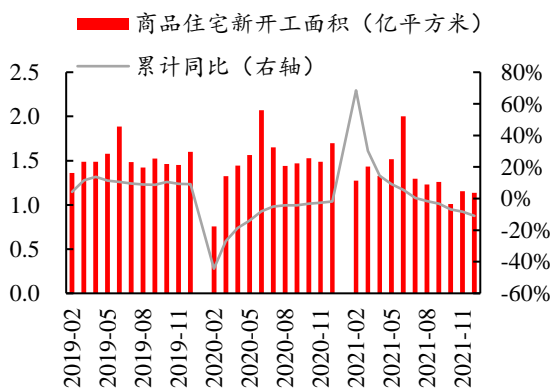
图 5 土地购置面积及增速



资料来源：Wind，上海证券研究所

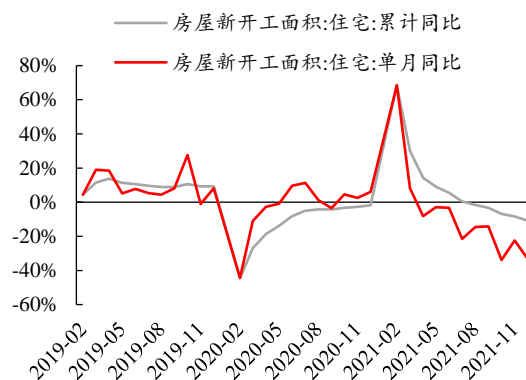
2021 年全年，全国商品住宅新开工面积 14.64 亿平方米，同比下滑 10.90%，降幅较 1-11 月扩大 2.5pct；12 月单月，全国商品住宅新开工面积 1.14 亿平方米，同比下滑 33.11%，降幅较 1-11 月有所扩大。

图 6 全国商品住宅新开工面积及增速



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 7 全国商品住宅新开工面积单月同比及累计同比

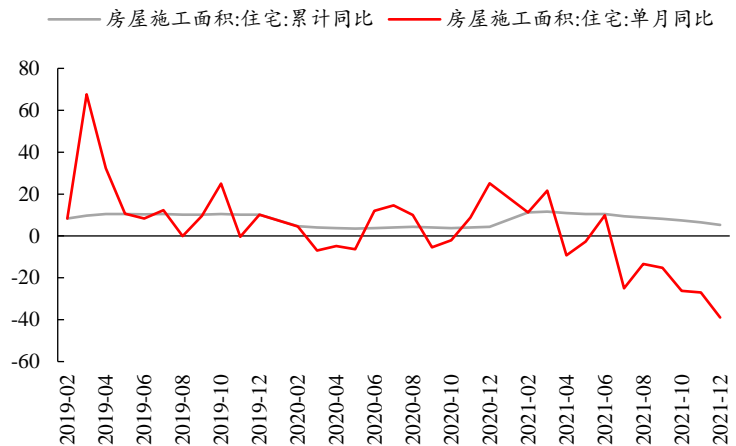


资料来源：Wind，上海证券研究所

2021 年全年，全国商品住宅施工面积 69.03 亿平方米，同比增长 5.30%；12 月单月，全国商品住宅施工面积 1.08 亿平方米，

同比下滑 38.94%，降幅持续扩大。

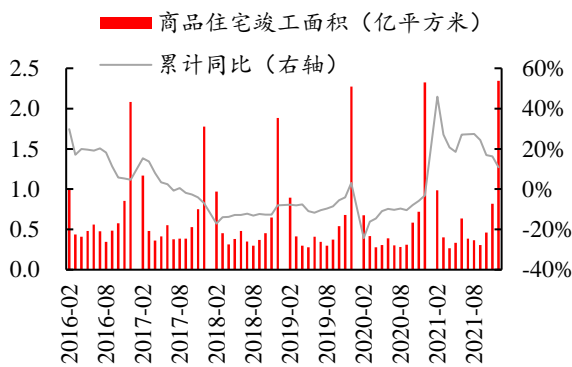
图 8 全国商品住宅施工面积单月同比及累计同比



资料来源：Wind，上海证券研究所

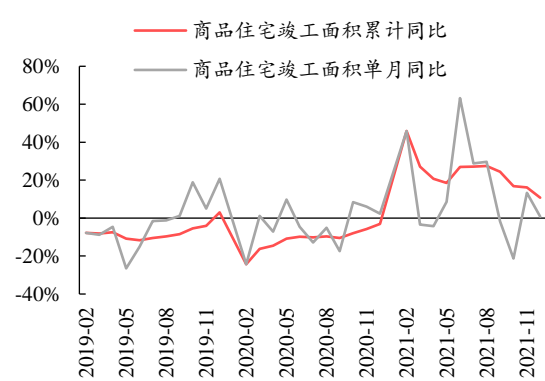
2021 年全年，全国商品住宅竣工面积 7.30 亿平方米，同比增长 10.80%；12 月单月，全国商品住宅竣工面积 2.34 亿平方米，同比增长 0.77%。

图 9 全国商品住宅竣工面积及增速



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 10 全国商品住宅竣工面积单月同比及累计同比

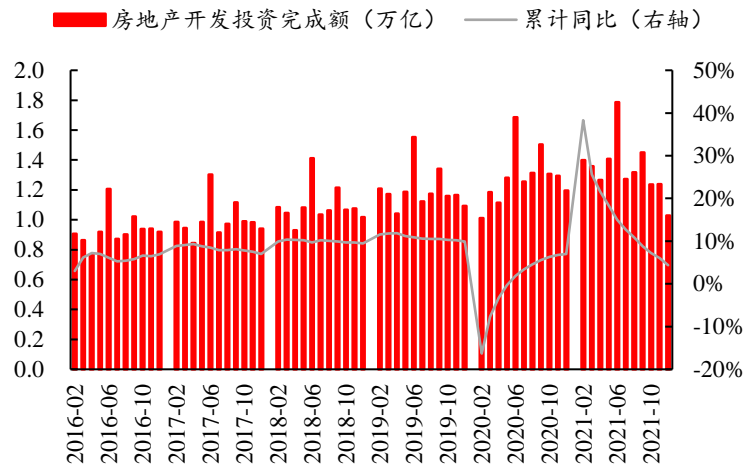


资料来源：Wind，上海证券研究所

### 3 房地产开发投资累计同比增长 4.4%

2021 年全年，房地产开发投资完成额 14.76 万亿，同比增长 4.40%，增速较 1-11 月下滑 1.6pct；其中 2021 年，东部地区房地产开发投资 7.77 万亿元，同比增长 4.2%；中部地区投资 3.12 万亿元，同比增长 8.2%；西部地区投资 3.34 万亿元，同比增长 2.2%；东北地区投资 5378 亿元，下降 0.8%。2021 年 12 月单月，房地产开发投资完成额 1.03 万亿，同比下滑 13.91%。

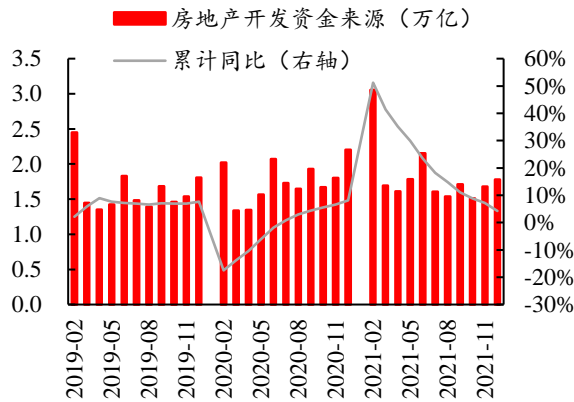
图 11 房地产开发投资完成额及增速



资料来源: Wind, 上海证券研究所

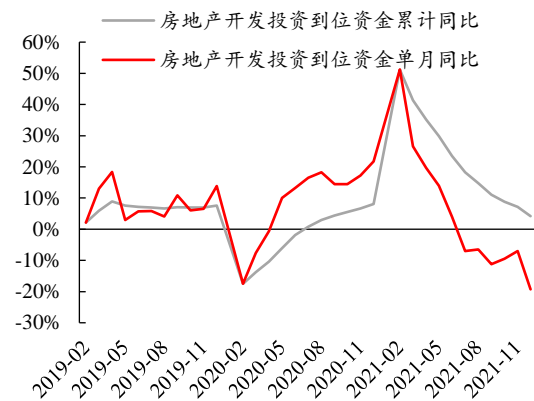
2021 年, 房地产开发企业到位资金 20.11 万亿元, 同比增长 4.2%; 同比 2019 年增长 12.6%, 两年平均增长 6.1%。其中, 国内贷款 23296 亿元, 同比下降 12.7%; 利用外资 107 亿元, 同比下降 44.1%; 自筹资金 65428 亿元, 增长 3.2%; 定金及预收款 73946 亿元, 增长 11.1%; 个人按揭贷款 32388 亿元, 增长 8.0%。

图 12 房地产开发资金来源及增速



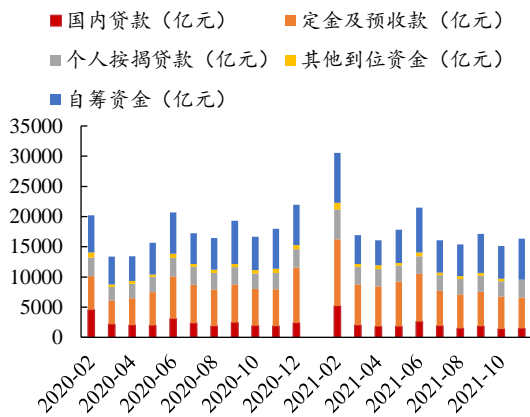
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 13 房地产开发投资资金来源单月同比及累计同比



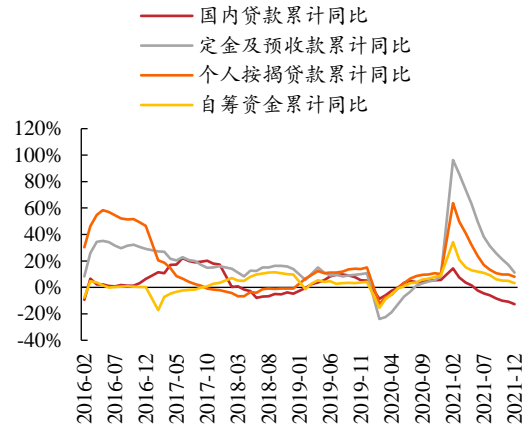
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 14 房地产开发资金来源



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 15 房地产开发投资资金来源单月同比及累计同比



资料来源：Wind，上海证券研究所

## 4 风险提示

**地产政策调控超预期。**自 2016 年“930”调控至今，房地产行业市场政策调控进入常态化阶段。以稳为主，因城施策的调控主基调将长期维持。

**房地产销售不及预期。**房地产开发企业经营杠杆的核心在于前端销售去化带来的现金回款，后续市场销售是否符合开发商预期也直接影响开发商盈利水平。



### 分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

### 公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

### 投资评级体系与评级定义

<b>股票投资评级：</b>	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
<b>行业投资评级：</b>	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数
相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	

### 投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

### 免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值或投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。