

所属行业

房地产

发布时间

2021年03月15日

销售金额较 2019 年增长 49.6%，土地成交表现平淡

核心观点：

2021年1-2月全国商品房销售面积1.7亿平米，较2019年同期增长23.1%。商品房销售金额为1.9万亿，较2019年1-2月增长49.6%。即使2020年下半年开始，有较多的城市调控政策加码，但是上一轮调控至2021年，已经经过了多年的消化，也积累了新的购房需求，因此本轮打补丁式的调控政策对于需求端的抑制作用有限，需求端的支撑力量仍然较强，使得商品房成交面积和金额较2019年大幅增长。

1-2月土地购置面积合计1453万平米，土地成交价款为503亿元。与2019年同期对比，土地购置面积和成交价款实际上呈下降趋势。这可能是多种调控政策共同作用的结果。需求端以及资金端调控收紧或提高了房企的融资难度，或是降低了开发商关于需求、关于盈利以及关于规模增长的预期，导致房企投资更为谨慎，土地投资规模下降。

1-2月房屋新开工面积为1.7亿平米，与2019年同期相比下降9.4%。施工面积与竣工面积较2020年以及2019年都呈增长趋势。其中施工面积为77.1亿平米，竣工面积为1.4亿平米。土地投资积极性下降也使得新开工面积下降。同时，在融资收紧的情况下，倒逼房企提升经营杠杆效率，例如加快周转。这促使施工速度加快，施工面积以及竣工面积扩大。

1-2月房地产开发企业到位资金3.1万亿元，同比增长51.2%，与2019年同期相比增长24.7%。在到位资金的构成中，由于2021年疫情影响减弱，因此企业经营资金，如定金及预收款以及个人按揭贷款大幅走高，拉动了房地产开发企业到位资金高速增长。

相关研究：

《2020年11月房地产行业月报：房企销售端积极发力，加快资金回笼，预计年底土地成交量上行（第20期）》

《2020年11月中国典型房企销售业绩TOP200》
《月读数据（第38期）：累计销售面积恢复至2019年同期，10月土地购置面积同比下降5.6%（2020年1-10月）》

联系人：

报告撰写： 亿翰智库 于小雨、王玲、李慧慧
(Lihh648687853 微信号)

报告审核： 全联房地产商会 秦晶、李晨曦

官方网站： www.crecc.org

www.ehconsulting.com.cn



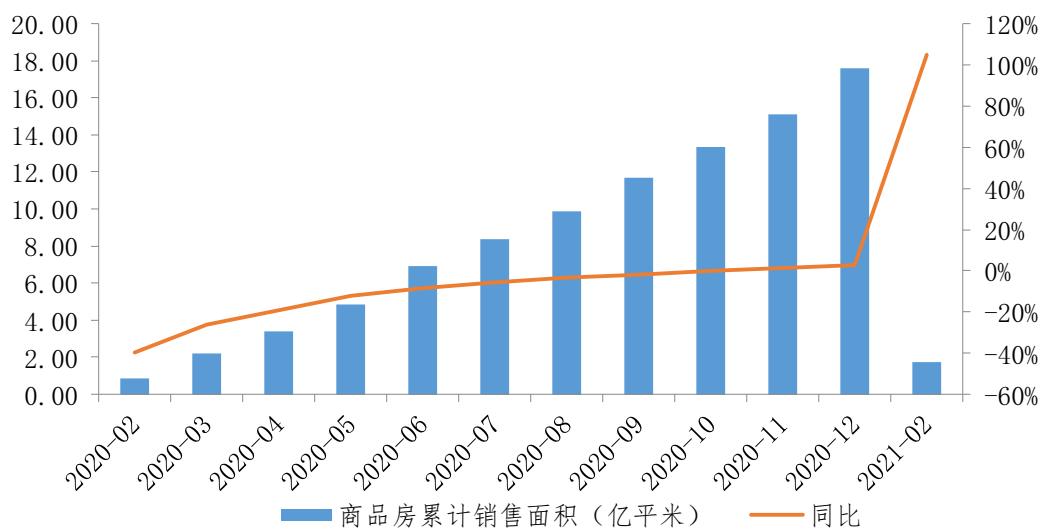
一、需求依然强劲，前两月成交面积较 2019 年增长 23.1%

2021 年 1-2 月全国商品房销售面积 1.7 亿平米，同比增长 104.9%，较 2019 年同期增长 23.1%。同期商品房销售金额为 1.9 万亿，同比增长 133.4%，较 2019 年 1-2 月增长 49.6%。

商品房销售面积和销售金额同比增速走高，可以从两方面进行分析。一方面，2020 年 1-2 月正值新冠疫情爆发，因此售楼部关闭以及居民对未来收入不确定，此类因素冲击了商品房交易，导致 2020 年基数较低。另一方面，2021 年新冠尚未褪去，春节期间，各个地方政府号召居民就地过年，的确导致部分返乡置业需求延期，但是在开发商“春节不打烊”以及各类促销活动全面铺开的情况下，也促使春节期间商品房成交活跃。

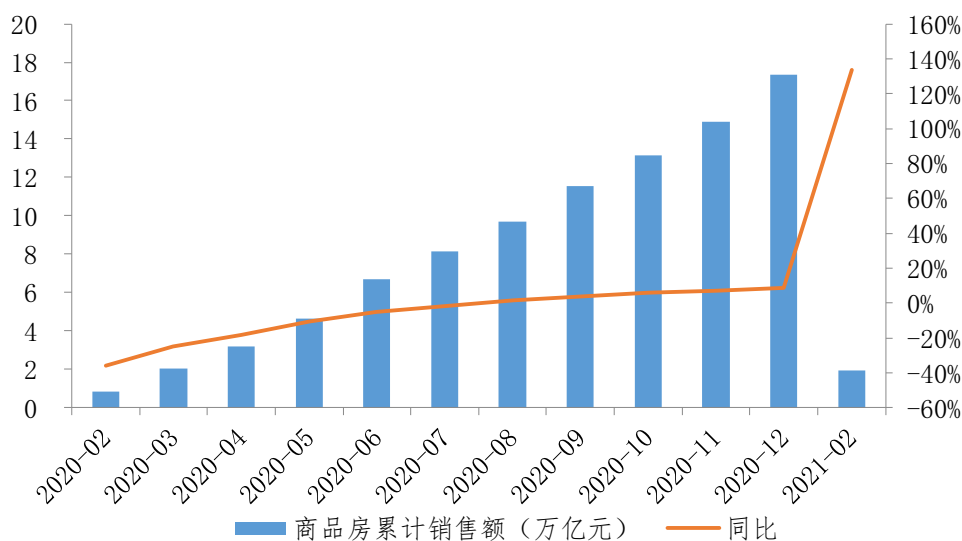
进一步看，1-2 月商品房成交面积和金额较 2019 年大幅增长，这反映了需求强劲。2020 年下半年开始，有较多的城市调控政策加码，按理来说，这将抑制居民的购房需求。但是从调控举措上看，大部分新出台的政策是在已有的调控基础上，增加新的限制条件，或者是以打补丁的形式防止投机性购房需求入市。我们认为此类城市多在 2016-2017 年前后已经出台了相应的调控政策，比如高能级城市可能要求缴纳社保 2 年以上才可以获得购房资格。上一轮调控至 2021 年，已经经过了多年的消化，也积累了新的购房需求，因此本轮打补丁式的调控政策对于需求端的抑制作用有限，需求端的支撑力量仍然较强。

图表：2020.02-2021.02 全国商品房累计销售面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.02 全国商品房累计销售额及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

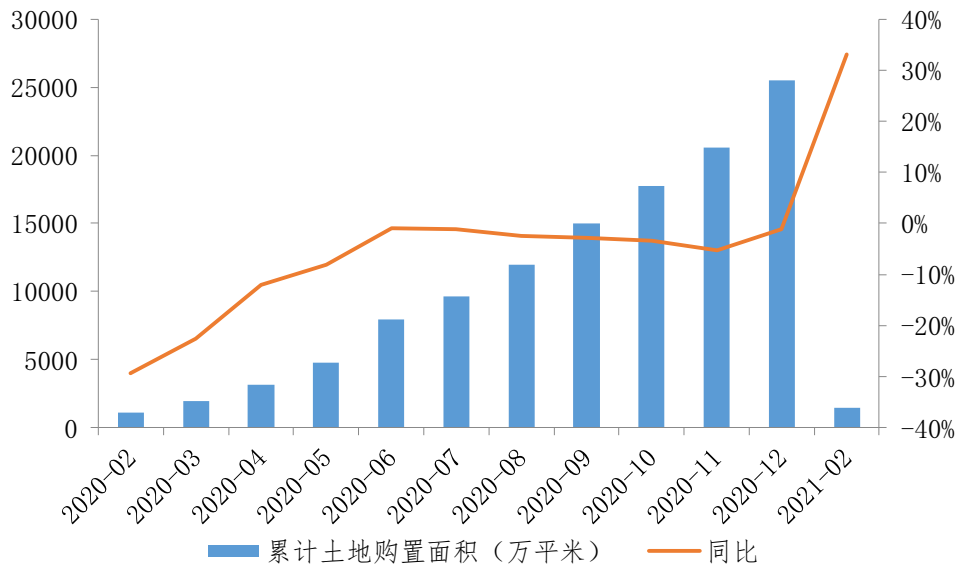
二、施工规模扩大，土地投资依然谨慎

2.1 各类调控举措降开发商预期，促使土地购置面积较 2019 年同期下降

2021 年 1-2 月土地购置面积合计 1453 万平米，土地成交价款为 503 亿元。其中，土地购置面积同比上升 33%，但是较 2019 年同期下降 6%，土地成交价款同比上升 14.3%，较 2019 年同期下降 27.1%。2020 年受疫情影响，土地市场表现具有一定的特殊性，如果不与 2020 年对比，而将 2021 年 1-2 月的土地成交与 2019 年同期对比，那么 2021 年土地购置面积和成交价款实际上呈下降趋势。

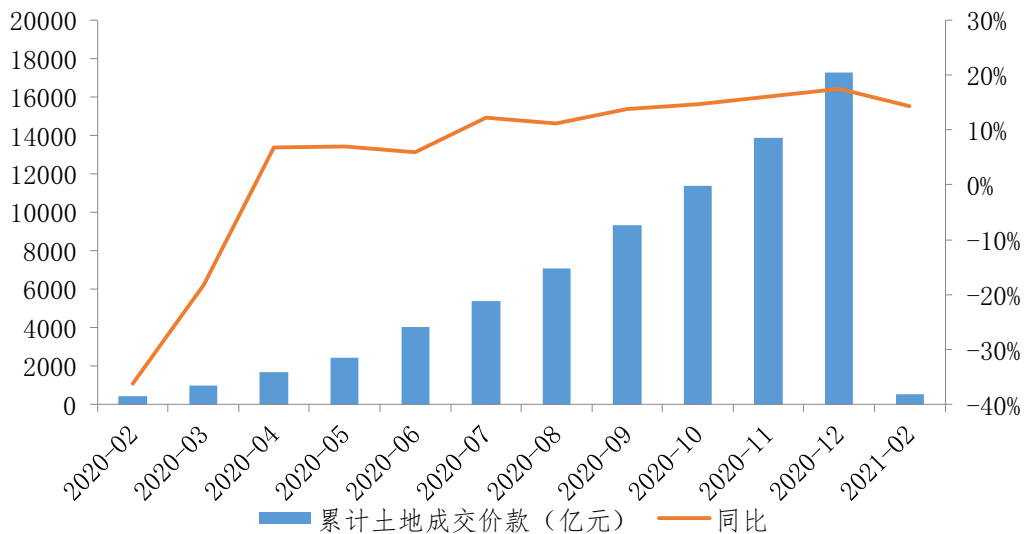
我们认为，土地购置面积和土地成交价款较 2019 年下降，可能是多种调控政策共同作用的结果。比如 2020 年下半年开始多个城市需求端的调控收紧，2020 年末中国人民银行、中国银保监会又出台了房地产贷款集中度管理制度，以上政策或是提高了房企的融资难度，或是降低了开发商关于需求、关于盈利以及关于规模增长的预期，导致房企投资更为谨慎，房企之间投资力度分化明显，但总体上土地投资规模下降。

图表：2020.02-2021.02 累计土地购置面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.02 累计土地成交价款及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

2.2 新开工面积下降，施工与竣工面积上升

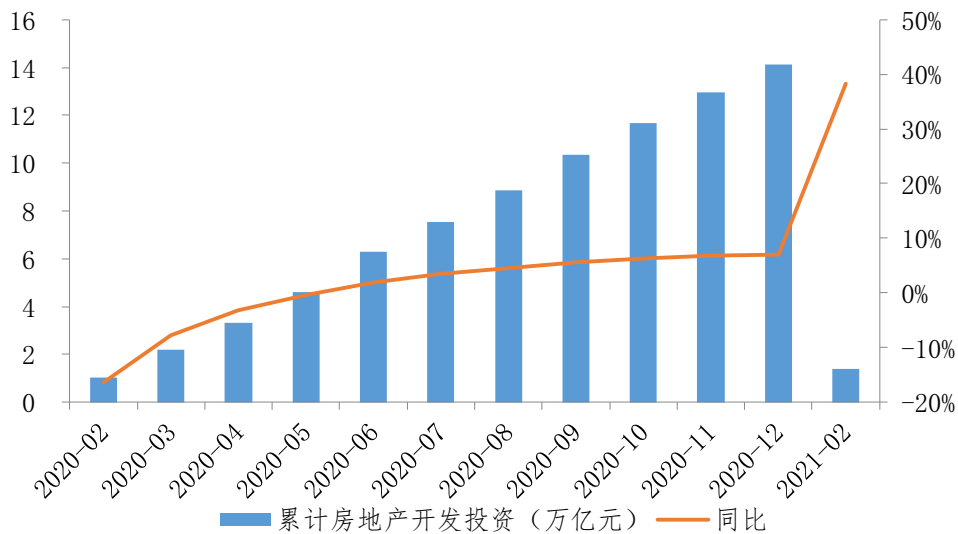
2021年前两个月的房地产开发投资合计为1.4万亿，同比上升38.3%，与2019年相比，也呈增长趋势，增速为15.7%。房地产开发投资坚挺，有助于推动宏观经济增长。

从施工规模看，1-2月房屋新开工面积为1.7亿平米，同比增长64.3%，但是与2019年同期相比下降9.4%。我们认为，2020年土地购置面积下降，促使新开工面积随之下降。

1-2月施工面积与竣工面积较2020年以及2019年都呈增长趋势。其中施工面积为77.1亿平方米，同比增长11.0%，较2019年同期增长14.2%。竣工面积为1.4亿平方米，同比上升40.4%，较2019年上升8.2%。

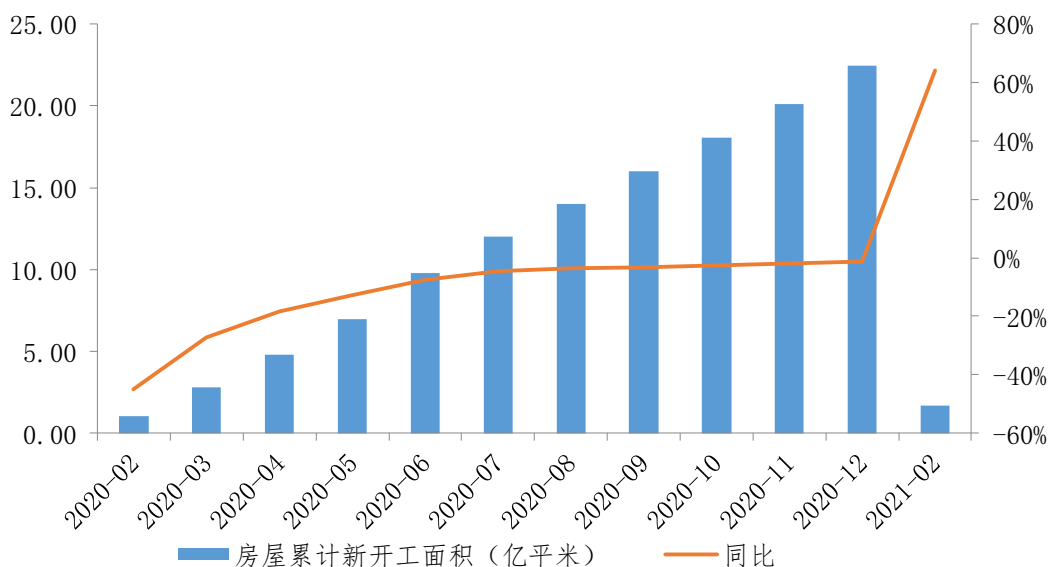
我们认为，需求端以及资金端的调控政策收紧，导致房企的土地投资积极性下降，进而使得新开工面积下降。同时，在融资收紧的情况下，也倒逼房企提升经营杠杆效率，例如加快周转，这促使施工速度加快，施工面积以及竣工面积扩大。

图表：2020.02-2021.02 房地产累计开发投资额及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.02 累计房屋新开工面积及增速

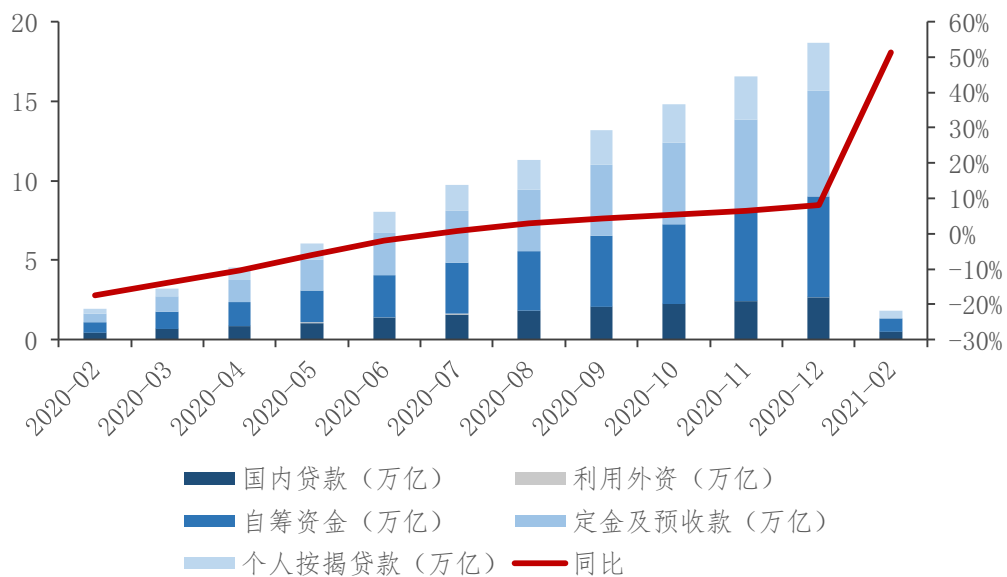


资料来源：亿翰智库、国家统计局

三、经营回暖资金回升，拉动到位资金增长 51.2%

1-2月房地产开发企业到位资金3.1万亿元，同比增长51.2%，与2019年同期相比增长24.7%。在到位资金的构成中，由于2021年疫情影响减弱，因此企业经营资金，如定金及预收款以及个人按揭贷款大幅走高，拉动了房地产开发企业到位资金高速增长。

图表：2020.02-2021.02 房地产开发企业累计到位资金及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

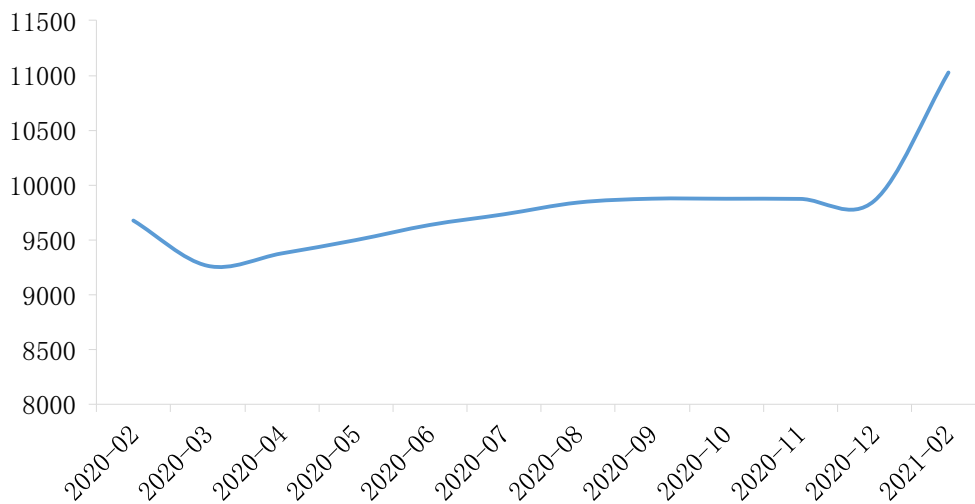
2020年1-2月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 5201 亿元，同比增长 14.4%，较 2019 年同期增长 4.5%
- 利用外资 10 亿元，同比下降 14.0%，较 2019 年同期下降 80.8%；
- 自筹资金 8268 亿元，同比增长 34.2%，较 2019 年同期增长 13.6%；
- 定金及预收款 11002 亿元，同比增长 96.3%，较 2019 年同期增长 49.2%；
- 个人按揭贷款 4691 亿元，同比增长 63.7%，较 2019 年同期增长 43.5%。

四、全国商品房成交结构或短期调整，导致成交均价同比上升 14%

2021 年 1-2 月全国商品房销售均价为 11030 元/平米，同比上升 14%，远高于 2020 年全国商品房销售均价的均值 9685 元/平米。前文提到 2021 年新冠并未全面控制，在春节期间，地方政府号召就地过年，进一步削弱了低能级城市返乡置业需求，可能导致商品房成交结构发生变化，成交集中于高能级城市，带动了成交均价上升。

图表：2020.02-2021.02 全国商品房累计销售均价（元/平米）



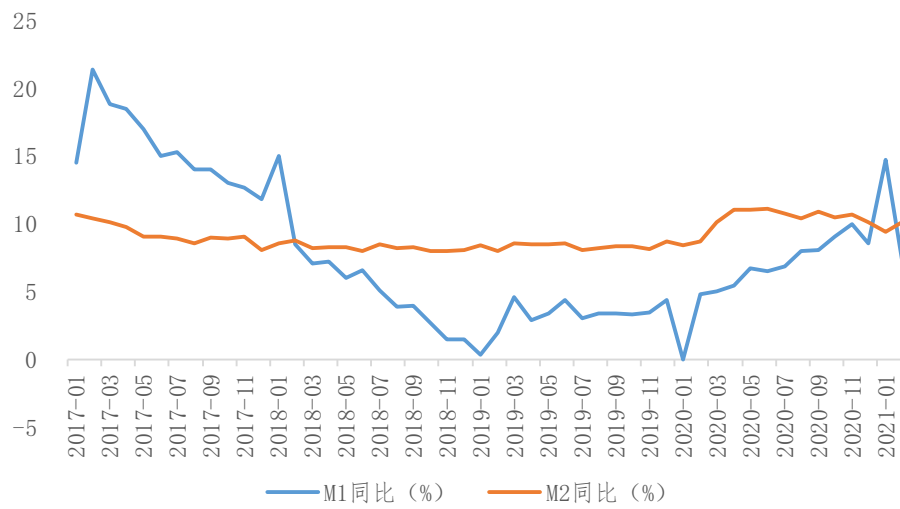
资料来源：亿翰智库、国家统计局

另外，70 城的商品房销售价格数据显示，在 2020 年新冠疫情冲击，销售价格基数较低的情况下，2021 年 2 月商品住宅销售价格同比均上行。新建商品住宅销售价格方面，一线城市同比上涨 4.8%，二线城市上涨 4.5%，三线城市上涨 3.6%。由于高能级城市房地产市场起步早，发展较为成熟，因此也相对较早进入存量时代，导致二手房成交相对于低能级城市更为活跃。二手住宅销售价格方面，一线城市同比上涨 10.8%，而二线和三线同比分别上升 2.9% 和 1.9%。

五、M2 与 M1 剪刀差回正

2 月末 M2 与 M1 剪刀差再次回正。其中，M1 同比增速为 7.4%，比 1 月末降低 7.3 个百分点，可能原因是企业部门集中于春节前（2 月）发放年终奖，使得企业部门存款向居民部门转移，导致 M1 增速下滑。M2 同比增速为 10.1%，增速分别比上月末和上年同期高 0.7 个和 1.3 个百分点。

图表：2017.01-2021.02 广义货币（M2）余额及同比增速



资料来源：亿翰智库、中国人民银行

【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

【关于我们】

全联房地产商会原名全国工商联房地产商会（英文名称：China Real Estate Chamber of Commerce，简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

企业研究分会是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。