

所属行业

房地产

发布时间

2021年05月17日

商品房销售持续向好，但4月新开工面积 同比下降9.3%

核心观点：

2021年1-4月以及4月单月全国商品房销售面积和销售金额均高速增长。1-4月商品房销售面积为5.0亿平方米，同比增长48.1%，与之相对应的销售金额是5.4万亿元，同比增长68.2%。

1-4月累计土地购置面积和土地成交价款继续维持在低位。4月单月土地购置面积和成交价款也表现偏弱。我们认为这可能与集中供地政策有关，预计5月高能级城市集中供应土地后，土地购置面积和成交价款将有所回升。

4月单月房地产开发投资额呈下降趋势，已降至1.3万亿。这可能与前期土地成交偏弱有关。此外，4月施工端表现并不理想。由于土地购置面积较低，这直接影响了新开工与施工面积。4月新开工面积仅增加1.8亿平方米，同比下降9.3%；4月施工面积增加2.0亿平方米，同比下降11.3%。

1-4月房地产开发企业到位资金合计6.4万亿元，同比增长35.2%。通胀预期提升，流动性逐渐收紧，可能导致了4月国内贷款同比下降，自筹资金同比增长放缓。定金及预收款和个人按揭贷款主要与企业的房地产销售活动相关，商品房销售金额继续增长，使得定金及预收款和个人按揭贷款增长动力较足，成为拉动房地产开发企业到位资金增长的主要来源。

相关研究：

《2021年3月房地产行业月报：一季度企业销售金额高增，但城市间市场传导效应仍不明显（第33期）》

《2021年3月中国典型房企销售业绩TOP200》
《月读数据（第41期）：销售金额较2019年增长49.6%，土地成交维持谨慎（2021年1-2月）》

联系人：

报告撰写： 亿翰智库 于小雨、王玲、李慧慧
(Yjtz12016 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

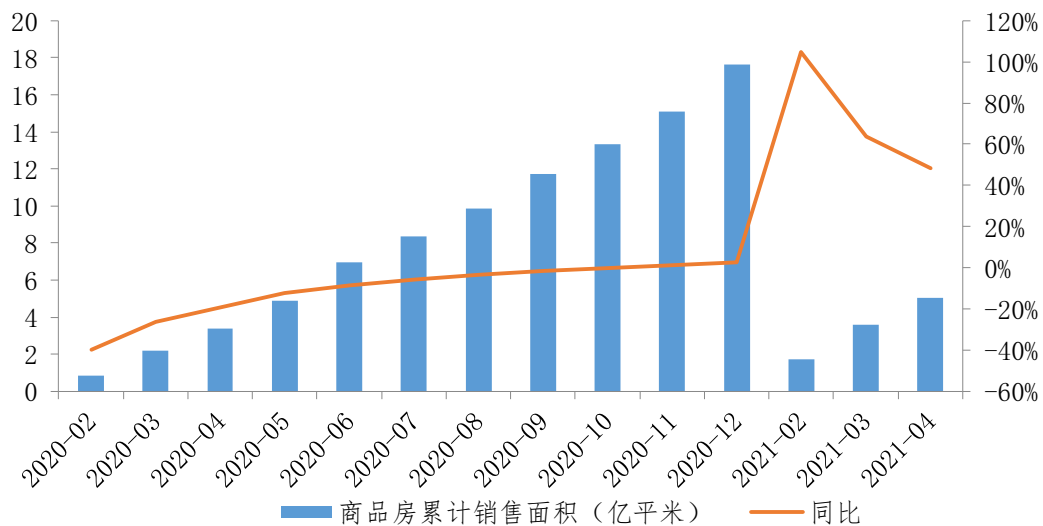


一、1-4月商品房销售面积与金额持续增长，较2019年分别增长19.5%和37.0%

2021年1-4月以及4月单月全国商品房销售面积和销售金额均高速增长。其中，1-4月商品房销售面积为5.0亿平米，同比增长48.1%，与之相对应的销售金额是5.4万亿元，同比增长68.2%。如果考虑2020年新冠疫情的特殊性，将2021年的数据与2019年同期对比，我们发现销售面积和销售金额分别增长19.5%和37.0%，这说明新冠疫情冲击过后，房地产行业快速恢复，商品房的销售量持续增长。

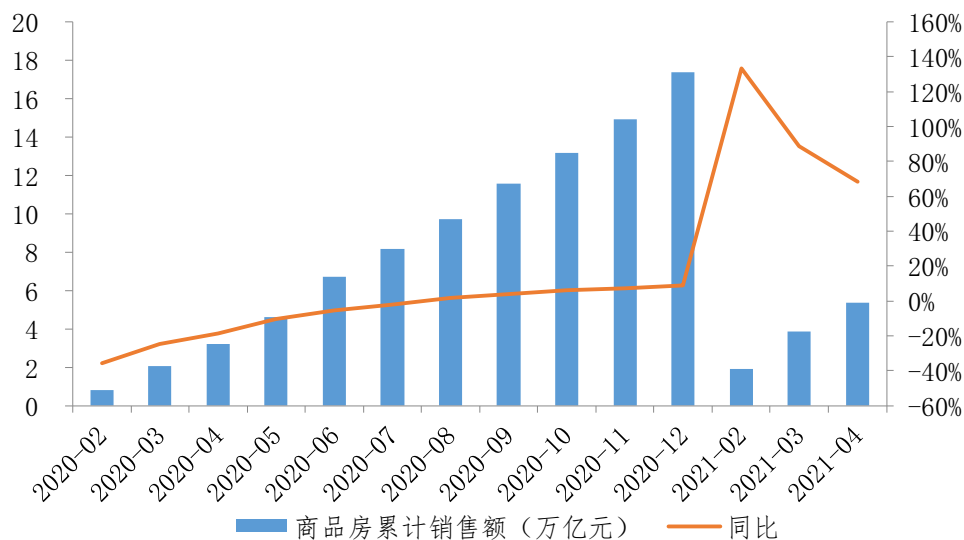
4月单月销售面积和销售金额分别为1.4亿平米和1.5万亿元。同比增速分别为19.2%和32.5%。与2019年相比，增速分别是16.7%和25.9%。

图表：2020.02-2021.04全国商品房累计销售面积及增速



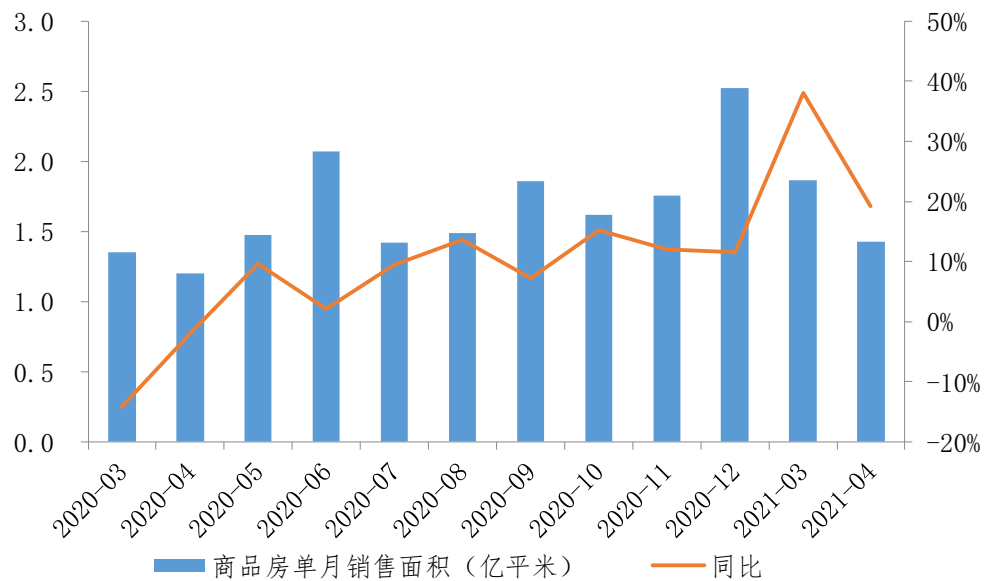
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.04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

图表：2020.03-2021.04 全国商品房单月销售面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

二、房地产开发投资依然强劲增长，但新开工与施工增长偏弱

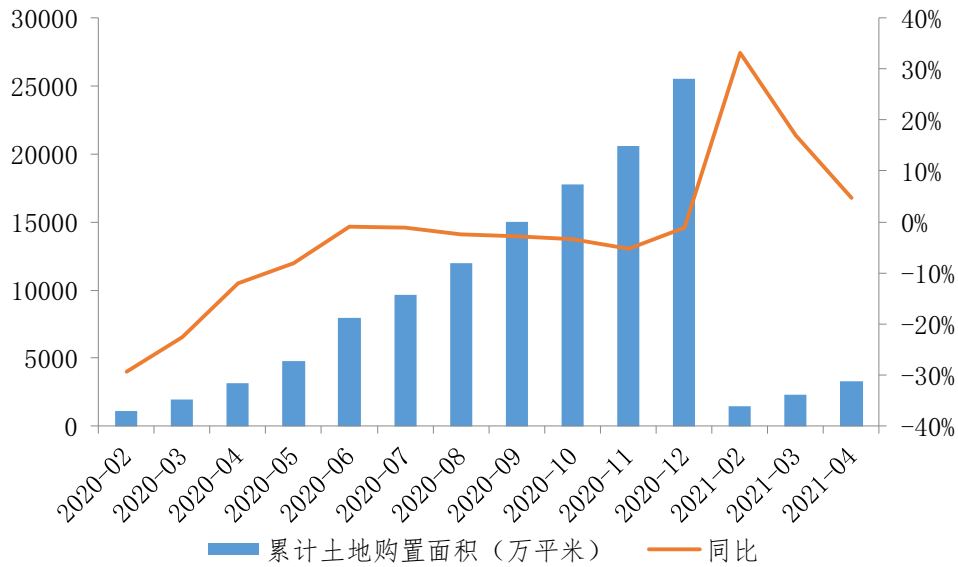
2.1 受土地集中供应影响，土地购置面积和成交价款处于低位

2021年1-4月累计土地购置面积和土地成交价款继续维持在低位。前四个月土地购置面积合计3301万平方米，同比增长4.8%；土地成交价款为1203亿元，同比下降29.2%。如果与2019年作对比，两者均下降，分别下降7.8%和24.3%。

4月单月土地购置面积和成交价款虽然较3月有所回升，但是表现依然偏弱，同时，两者均处于2019年以来的相对低位。具体来看，土地购置面积为1000.0万平方米，同比下降15.4%，并且较2019年4月下降3.8%；土地成交价款为394亿元，同比下降45.4%，较2019年同期下降0.5%。

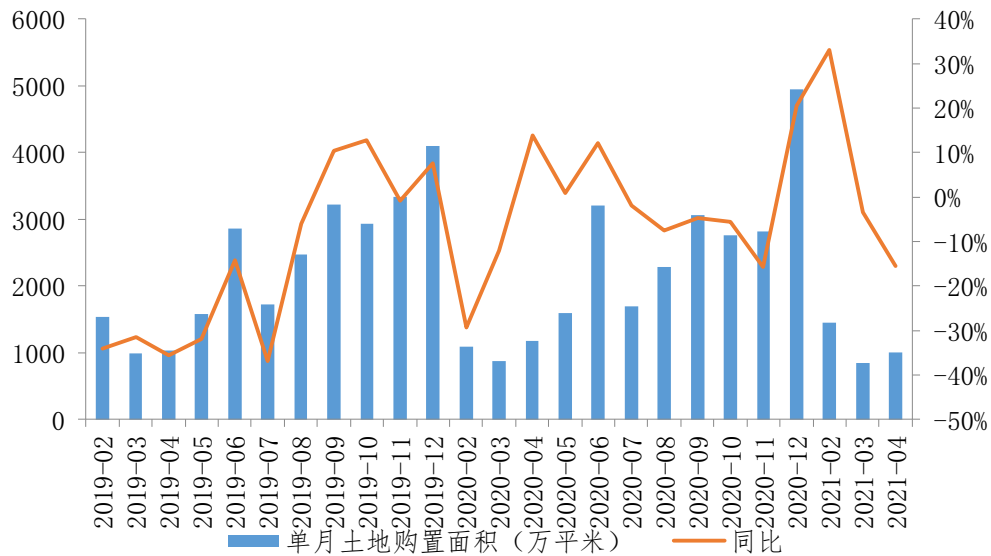
我们认为，这可能与集中供地政策有关。22个集中供地的城市均为一二线城市，4月仅苏州、广州和重庆等城市开始第一轮供地，另外多数城市的土地供应集中在5月，这导致前4个月高能级城市基本无土地供应，无土地成交。此外，高能级城市土地价格明显高于低能级城市。这将促使土地购置面积和土地成交价款表现不同，比如土地购置面积和土地成交价款均处于低位，但是前4个月土地购置面积同比微涨，而土地成交价款同比增速为负值。我们预计5月高能级城市集中供应土地后，土地购置面积和成交价款将有所回升。

图表：2020.02-2021.04 累计土地购置面积及增速



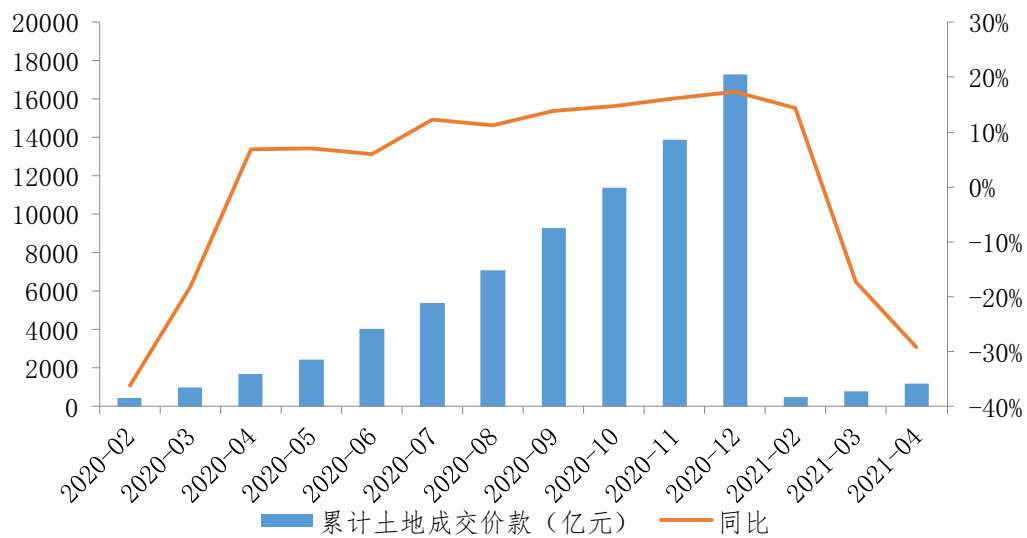
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.04 单月土地购置面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.04 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 4月房地产开发投资环比下降，新开工与施工面积同比负增长

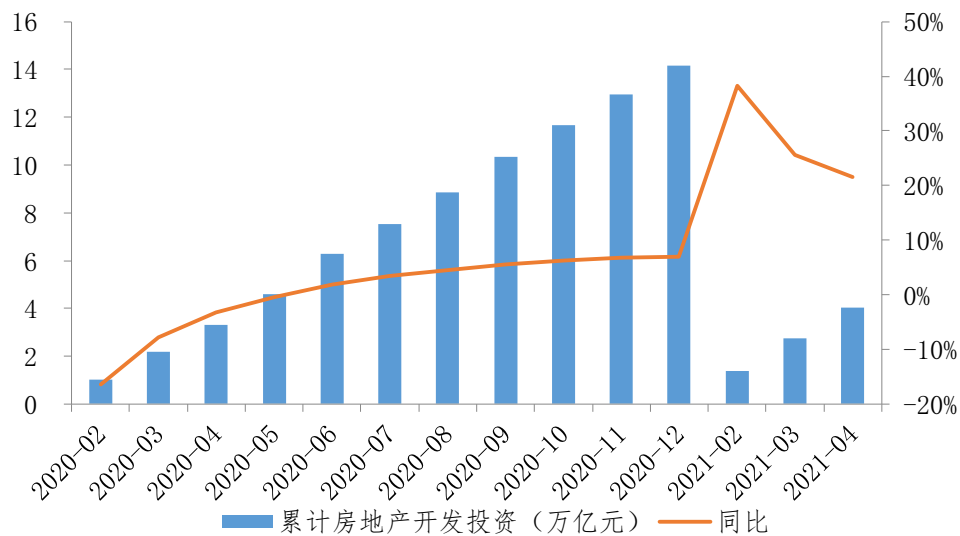
4月房地产开发投资为1.3万亿元，同比增长13.7%，较2019年同比增长21.6%。单月房地产开发投资增长也促使1-4月房地产开发投资增长至4.0万亿元，同比增速21.6%，较2019年增长17.6%。

值得注意的是，单月房地产开发投资额呈下降趋势，已降至1.3万亿。这可能与前期土地成交偏弱有关。同时，这也导致了累计房地产开发投资额增速下降，已由1-3月25.6%收缩至21.6%。

2021年1-4月房屋新开工、施工和竣工面积分别是5.4、81.9和2.3亿平米，由于2020年前几个月受新冠疫情冲击较大，因此，施工延缓造成基数偏低，这导致了2021年前四个月以上三个指标分别增长12.8%、10.5%和17.9%。

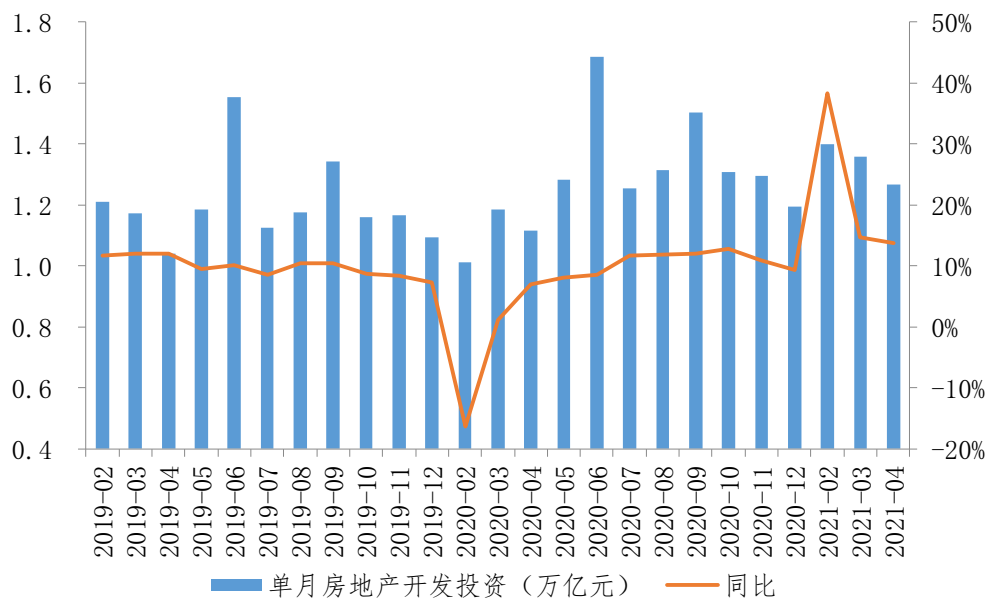
然而，从4月单月的数据来看，施工端表现并不理想。由于土地购置面积较低，这直接影响了新开工与施工面积。4月新开工面积仅增加1.8亿平米，同比下降9.3%；4月施工面积增加2.0亿平米，同比下降11.3%。此外，竣工面积仅增加0.4亿平米，同比下降3.1%。

图表：2020.02-2021.04 房地产累计开发投资额及增速



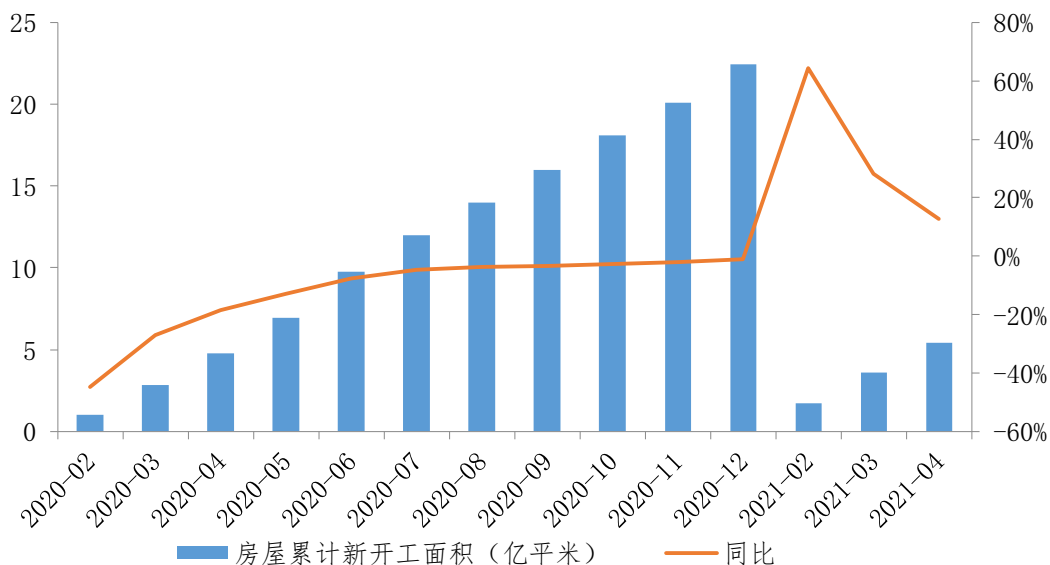
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2021.04 单月房地产开发投资额及增速



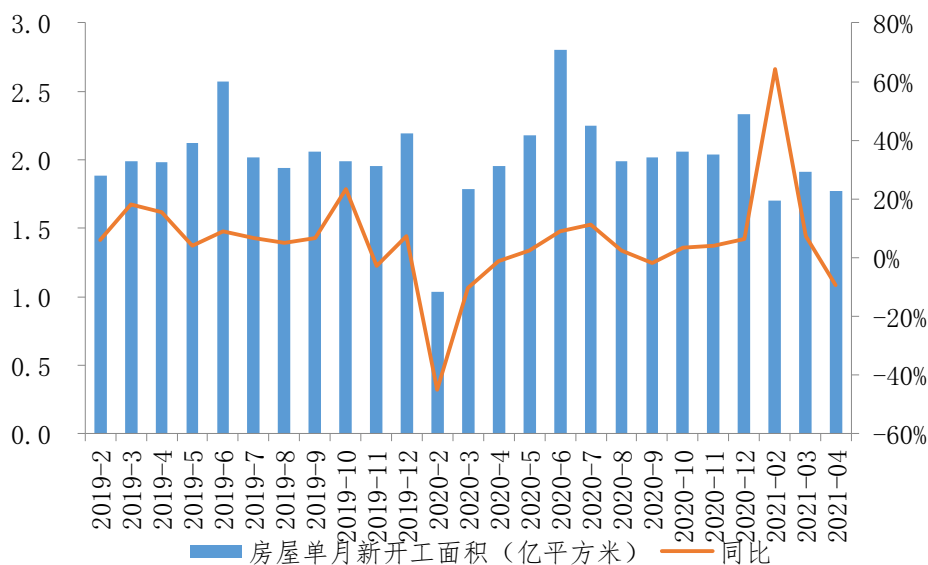
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.04 房屋累计新开工面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.04 房屋单月新开工面积及增速



资料来源：亿翰智库、国家统计局

三、流动性收紧，贷款增速下降，资金来源主要在于内源性资金

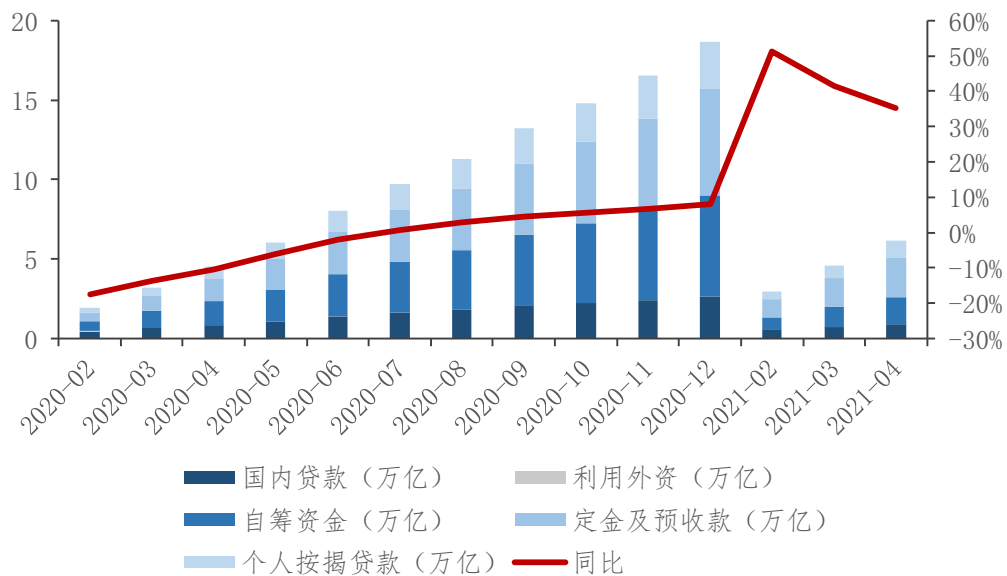
1-4月房地产开发企业到位资金合计6.4万亿元，同比增长35.2%。具体来看，国内贷款为9043亿元，同比增速下降至3.6%，并且4月单月国内贷款仅增长1821亿元，同比下降9.6%，这或许通胀预期提升，流动性逐渐收紧有关。与流动性收紧相关的另一项资金来源是自筹资金，4月单月自筹资金同比仅增长0.8%。1-4月利用外资仅17亿元，同比下降

28.3%。房地产开发企业到位资金中占比较高的另外两项分别是定金及预收款和个人按揭贷款。从1-4月累计量来看，占比分别是38.3%和16.9%。这两项资金主要与企业的房地产销售活动相关。商品房销售金额持续增长，使得定金及预收款和个人按揭贷款增长动力较足，4月单月分别增长48.4%和22.0%，成为拉动房地产开发企业到位资金增长的主要来源。

2021年1-4月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款 9043 亿元，同比增长 3.6%，较 2019 年同期增长 1.0%
- 利用外资 17 亿元，同比下降 28.3%，较 2019 年同期下降 50.0%；
- 自筹资金 17167 亿元，同比增长 15.4%，较 2019 年同期增长 9.4%；
- 定金及预收款 24362 亿元，同比增长 74.1%，较 2019 年同期增长 41.2%；
- 个人按揭贷款 10738 亿元，同比增长 41.3%，较 2019 年同期增长 33.7%。

图表：2020.02-2021.04 房地产开发企业累计到位资金及增速



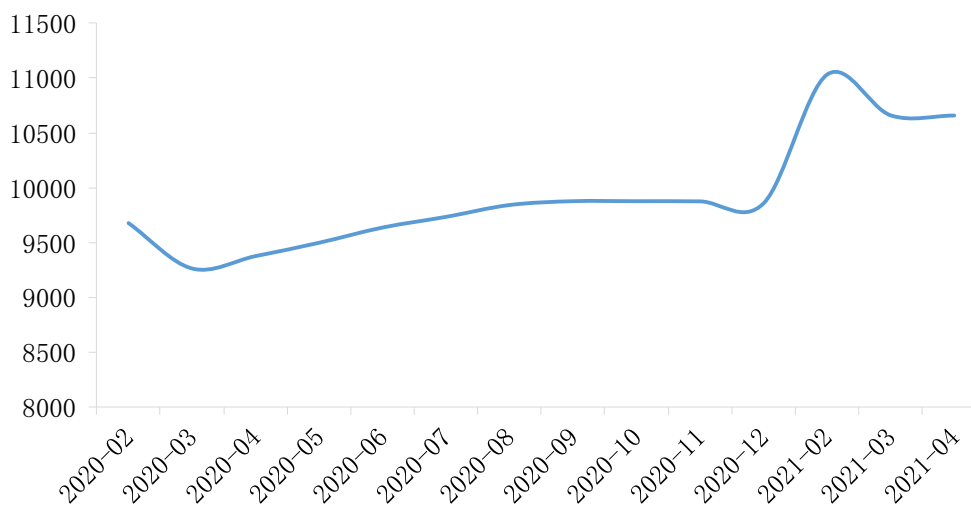
资料来源：亿翰智库、国家统计局

四、全国商品房销售均价略有下降，单月各能级城市商品房价格同环比均增长

2021年1-4月全国商品房销售均价为10657元/平米，同比上涨13.6%，但是销售均价较1-3月略有下滑。我们维持往期观点，在房住不炒的调控基调下，热点城市出台调控政策，将打击炒房行为，这将有助于调节房价上涨预期，在系列举措下，预计未来商品房销售均价将平稳运行。

4月70城商品住宅价格数据显示，一线、二线和三线城市的新建商品住宅销售价格环比均上涨，并且涨幅扩大。其中，一线城市环比上涨0.6%，涨幅扩大0.2个百分点；二线城市环比上涨0.6%，涨幅扩大0.1个百分点，三线城市环比上涨0.4%，涨幅扩大0.1个百分点。此外，一线和二线城市同比也上涨，涨幅扩大，三线城市同比上涨，涨幅持平。

图表：2020.02-2021.04 全国商品房累计销售均价（元/平米）

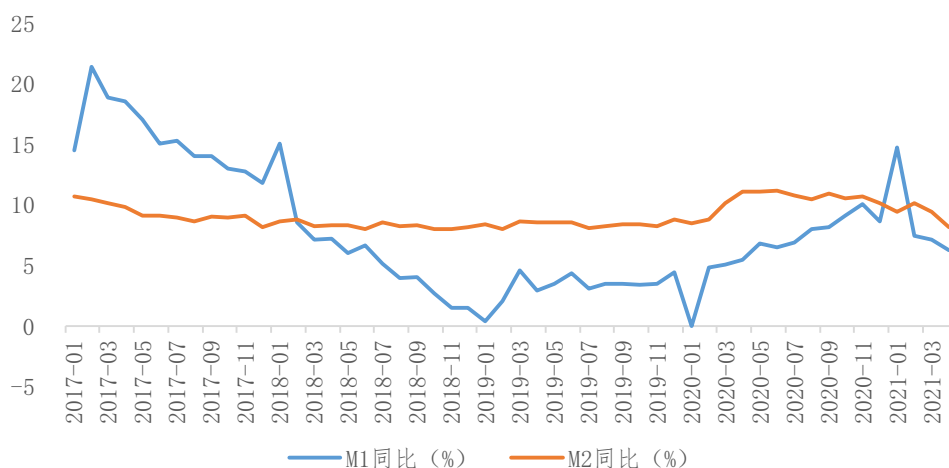


资料来源：亿翰智库、国家统计局

五、M2 与 M1 同比增速继续下降，流动性拐点或许已至

4月末，M2余额226.21万亿元，同比增长8.1%，M1余额60.54万亿元，同比增长6.2%，M0余额8.58万亿元，同比增长5.3%。从4月金融统计数据可以看到，首先，M2和M1同比增速继续下滑，M2同比增速下降1.3个百分点，M1增速下降0.9个百分点；其次，资金净回笼740亿。如果再结合4月的社融数据来看，4月末社融融资规模存量同比增速较3月末下降0.5个百分点，并且3月和4月社会融资规模增量较2020年同期均减少，以上数据说明流动性在逐渐收紧，流动性拐点或许已至。

图表：2017.01-2021.04 M1和M2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。