

房地产开发

4月统计局数据点评:累计销售额同增68.2%，新开工竣工环比回落

1-4月累计投资额同增21.6%，中部地区增速持续领先。1-4月份，全国房地产开发投资40240亿元，较2020年和2019年同期分别增长21.6%和17.6%；4月单月投资12664.2亿元，较2020年和2019年同期分别增长13.7%和21.6%。分地区看，1-4月东部、中部、西部和东北地区累计开发投资额同比增速分别为19.81%、29.72%、19.55%和15.4%。

新开工偏弱，累计面积较2019年同期下滑7.9%。1-4月累计新开工面积53905万方，较2020年和2019年同期分别增长12.8%和降低7.9%；4月单月新开工17742.5万方，较2020年和2019年同期分别降低9.3%和10.5%。分业态来看，住宅、办公楼和商业营业用房累计新开工面积分别为40335、1270和3782万方，同比分别为14.4%、-7.3%和-2.4%。

较2019年同期，累计竣工面积微增0.8%，单月降幅扩大至11.6%。1-4月全国房屋竣工面积22736万方，较2020年和2019年同期分别增长17.9%和0.8%；4月单月竣工3614万方，较2020年和2019年同期分别降低3.08%和11.6%。其中住宅、办公楼和商业营业用房累计竣工面积分别为16551、757和2073万方，同比分别为20.7%、7.6%和-3.6%。

受两集中供地和房企融资监管等影响，4月土地成交市场延续趋淡态势。1-4月累计土地购置面积3301万方，较2020和2019年同期增长4.8%和下降7.9%；4月单月土地购置面积为999.7万方，较2020和2019年同期下降15.45%和3.8%。1-4月累计土地成交价款1203亿元，同比下降29.2%；1-4月平均土地价格为3644.4元/平，同比下降32.4%。

随着基数增长，销售增速同比回落至48.1%，但仍处于历史较高水平。1-4月累计商品房销售面积50305万方，较2020和2019年分别同比增长48.1%和19.5%。4月单月商品房销售面积为14298万方，较2020和2019年分别同比增长19.2%和16.7%。分业态来看，住宅、办公楼和商业营业用房累计销售面积同比分别为51.1%、20.0%和16.3%。

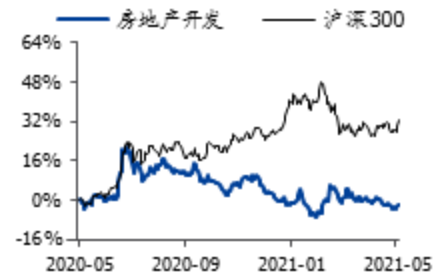
累计到位资金同增35.2%，定金及预收款增速最快、个人按揭贷款次之。1-4月房地产开发企业到位资金63542亿元，同比增长35.2%。4月房企到位资金16077.3亿元，同比增长19.6%。各项资金来源中，国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款累计值分别为9043、17、17167、24362和10738亿元，同比增速分别为3.6%、-28.3%、15.4%、74.1%和41.3%。

投资建议：房地产板块估值仍处于低位，建议关注：1.现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产：华润置地、龙湖集团、新城控股；2.集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；3.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；4.经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企，如金地集团、保利地产、万科A；5.弹性较大、经营持续提升的成长型房企，如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团。

风险提示：疫情影响超预期，销售超预期下行。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号: S0680518030009

邮箱: huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

相关研究

- 1、《房地产开发：4月M2同比增长8.1%至226.21万亿；财政部等四部门考虑房地产税改革试点工作》2021-05-16
- 2、《房地产开发：中央政治局强调“房住不炒”并点名学区房，房市政策或迎来全面调控+政策收紧；广州重庆首次集中供地溢价率为12%和43%》2021-05-05
- 3、《房地产开发：首套房贷和二套房贷利率分别上涨4BP和2BP；广州调控收紧》2021-04-26



内容目录

一、开发投资额高速增长，新开工竣工环比回落	4
二、累计销售金额同增 68.2%，销售面积同增 48.1%	8
三、到位资金持续改善，定金及预收款增速最快	10
四、投资建议	12
风险提示	12

图表目录

图表 1: 累计房地产开发投资完成额及增速	4
图表 2: 单月房地产开发投资完成额及增速	4
图表 3: 累计住宅开发投资完成额及增速	4
图表 4: 单月住宅开发投资完成额及增速	4
图表 5: 房地产开发投资累计同比按业态分	5
图表 6: 分区域累计投资同比增速 (%)	5
图表 7: 累计土地购置面积及同比	6
图表 8: 单月土地购置面积及增速	6
图表 9: 累计土地购置费用及同比	6
图表 10: 单月土地购置费用及增速	6
图表 11: 累计土地成交价款及同比	6
图表 12: 单月土地成交价款及同比	6
图表 13: 累计土地价格及同比	7
图表 14: 单月土地价格及同比	7
图表 15: 累计新开工面积及同比	7
图表 16: 单月新开工面积及同比	7
图表 17: 累计竣工面积及同比	8
图表 18: 单月竣工面积及同比	8
图表 19: 各类房屋累计新开工面积同比 (%)	8
图表 20: 各类房屋单月新开工面积同比 (%)	8
图表 21: 累计销售面积及同比增速	9
图表 22: 单月销售面积及同比增速	9
图表 23: 累计销售金额及同比增速	9
图表 24: 单月销售金额及同比增速	9
图表 25: 分业态销售面积累计同比	9
图表 26: 分业态销售金额累计同比	9
图表 27: 累计销售金额同比增速按区域划分	10
图表 28: 单月销售额同比增速按区域划分	10
图表 29: 销售均价及同比	10
图表 30: 商品房待售面积及同比	10
图表 31: 房企到位资金累计值	11
图表 32: 房企到位资金单月值	11
图表 33: 各项资金来源占比	11
图表 34: 2021年1-3月各项资金来源累计同比	11
图表 35: 自筹资金累计值及同比	11
图表 36: 国内贷款累计值及同比	11

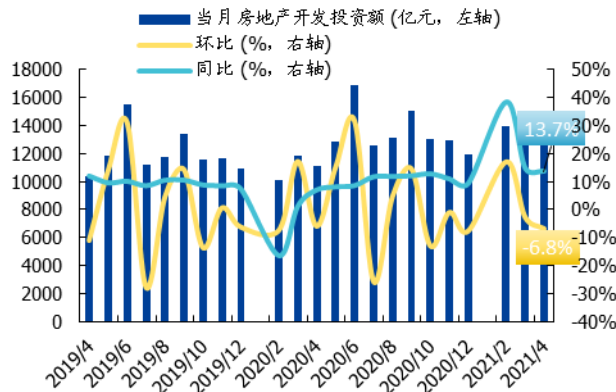
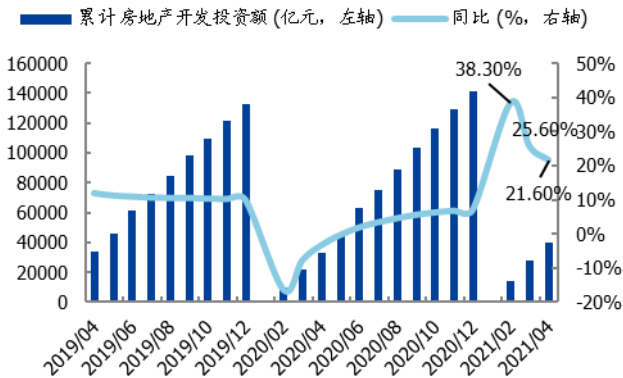
图表 37: 利用外资累计值及同比.....	12
图表 38: 其他资金累计值及同比.....	12

一、开发投资额高速增长，新开工竣工环比回落

房地产开发投资累计同增 **21.6%**，继续保持两位数增长，两年平均增速 **8.4%**。1-4 月份，全国房地产开发投资 40240 亿元，较 2020 年和 2019 年同期分别增长 21.6% 和 17.6%；4 月单月投资 12664.2 亿元，较 2020 年和 2019 年同期分别增长 13.7% 和 21.6%。分业态看，住宅、办公楼和商业营业用房累计投资分别为 30162、1694 和 3443 亿元，同比分别为 24.4%、10.7% 和 9.5%，较前值变动 -4.4pct、-4.2pct 和 -4.3pct。

图表 1: 累计房地产开发投资完成额及增速

图表 2: 单月房地产开发投资完成额及增速

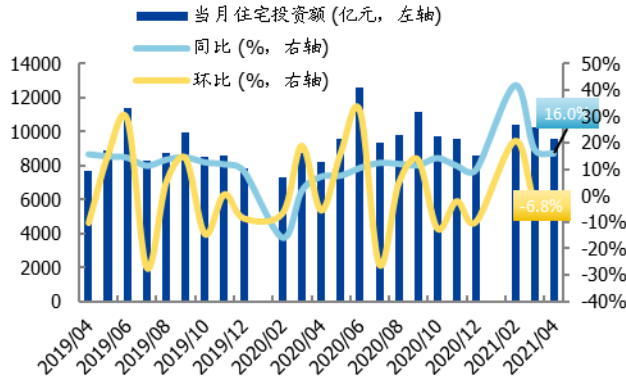
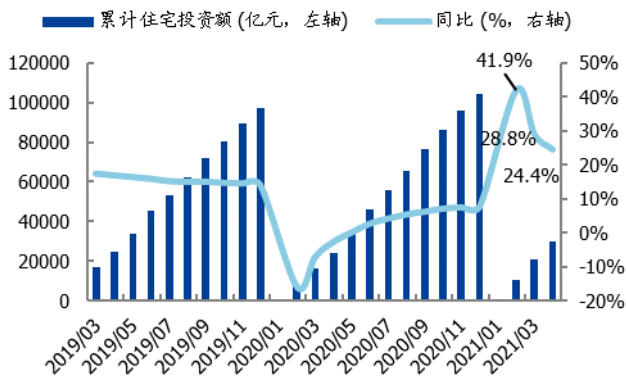


资料来源: Wind, 国盛证券研究所

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 3: 累计住宅开发投资完成额及增速

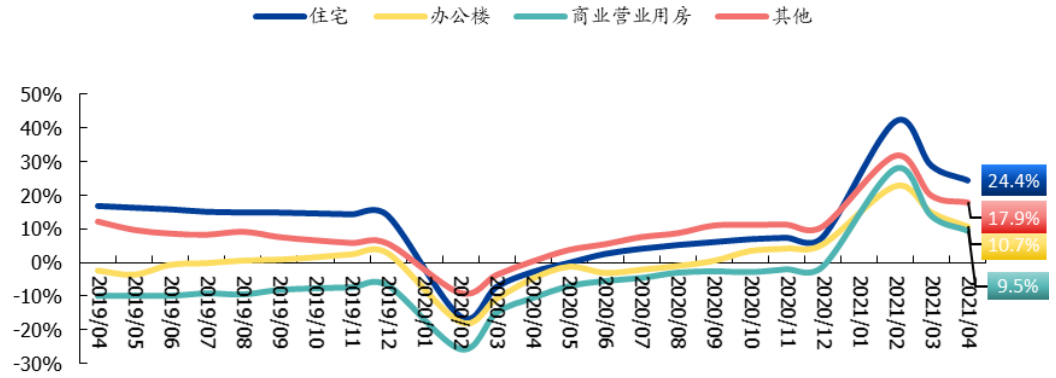
图表 4: 单月住宅开发投资完成额及增速



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

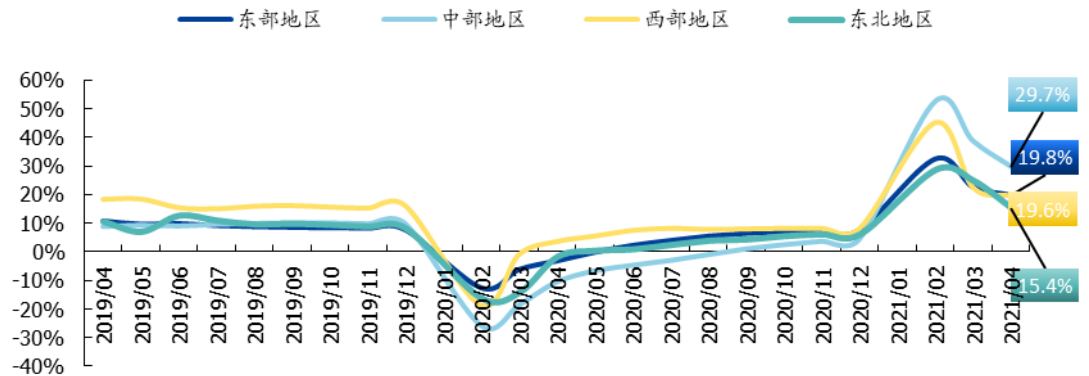
图表 5: 房地产开发投资累计同比按业态分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

中部地区开发投资增速持续领先。1-4月东部、中部、西部和东北地区累计开发投资额分别为22098、8325、8777和1039亿元，同比增速分别为19.81%、29.7%、19.6%和15.4%，较前值分别为-2.9pct、-9.0pct、-2.9pct和-9.4pct。

图表 6: 分区域累计投资同比增速 (%)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

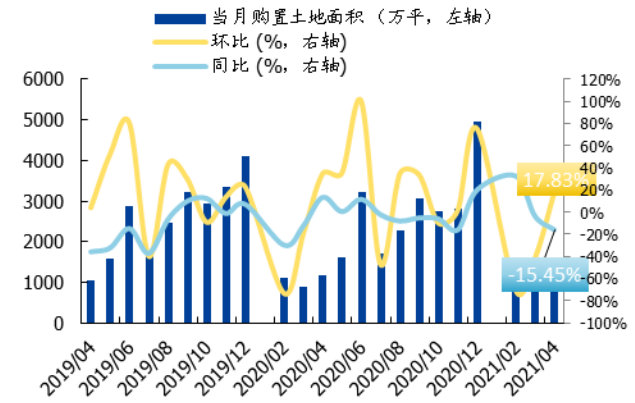
受两集中供地政策和房企融资监管等因素影响，4月土地成交市场延续趋淡态势。1-4月累计土地购置面积3301万方，同比增长4.8%，增幅收窄12.1个百分点；4月单月土地购置面积为999.7万平方米，同比下降15.45%，降幅扩大12.2个百分点。1-4月累计土地成交价款1203亿元，同比下降29.2%，降幅扩大11.9个百分点；1-4月平均土地价格为3644.4元/平，同比下降32.4%，降幅扩大3.2个百分点。

图表 7: 累计土地购置面积及同比



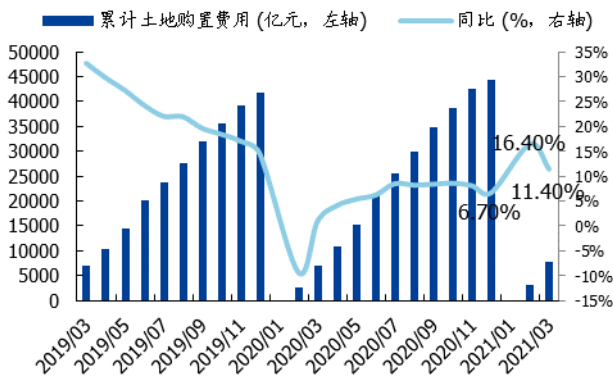
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 8: 单月土地购置面积及增速



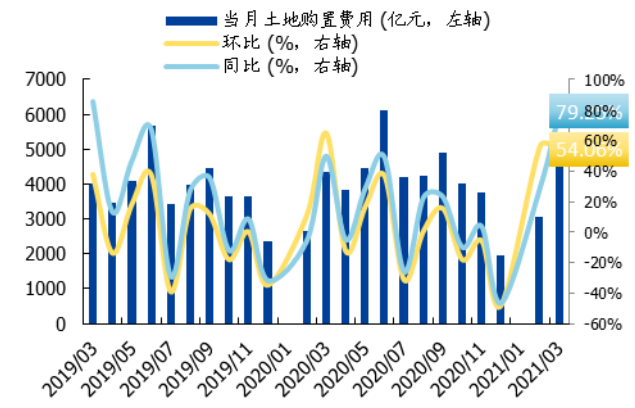
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 9: 累计土地购置费用及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 10: 单月土地购置费用及增速



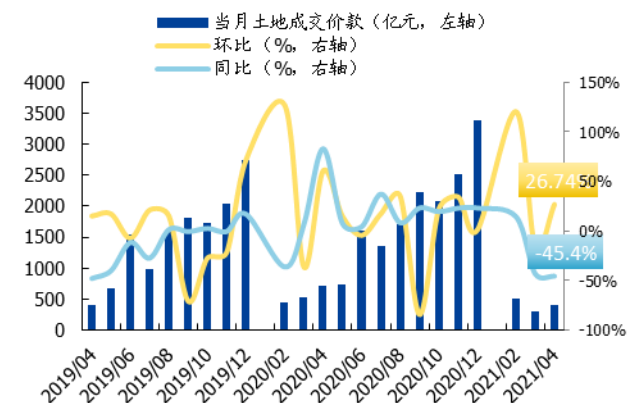
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 11: 累计土地成交价款及同比



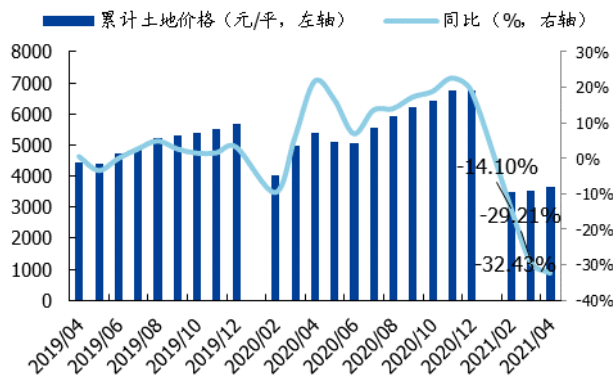
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 12: 单月土地成交价款及同比



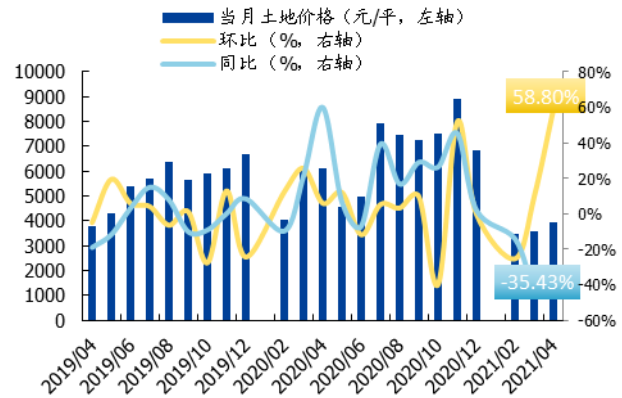
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 13: 累计土地价格及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 14: 单月土地价格及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

新开工偏弱, 累计面积较 2019 年下滑 7.9%。 1-4 月房企累计新开工面积 53905 万方, 较 2020 年和 2019 年同期分别增长 13%和降低 7.9%; 4 月单月新开工 17742.5 万方, 较 2020 年和 2019 年同期分别降低 9.3%和 10.5%。分业态来看, 住宅、办公楼和商业营业用房累计新开工面积分别为 40335、1270 和 3782 万方, 同比分别为 14.4%、-7.3%和-2.4%; 较前值分别变动-15.7pct、-14.2pct 和-9.5pct。

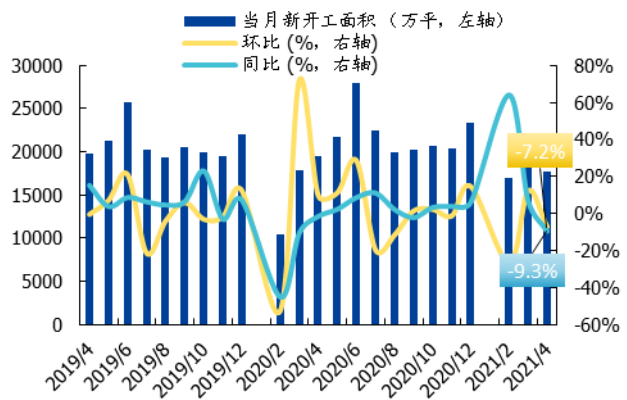
竣工面积较 2019 年累计增速维持正增长, 单月增速回落。 1-4 月全国房屋竣工面积 22736 万方, 较 2020 年和 2019 年同期分别增长 17.9%和 0.8%; 4 月单月竣工 3614 万方, 较 2020 年和 2019 年同期分别降低 3.08%和 11.6%。其中住宅、办公楼和商业营业用房累计竣工面积分别为 16551、757 和 2073 万方, 同比分别为 20.7%、7.6%和-3.6%, 较前值分别变动-6.4pct、3.1pct 和-1.5pct。

图表 15: 累计新开工面积及同比



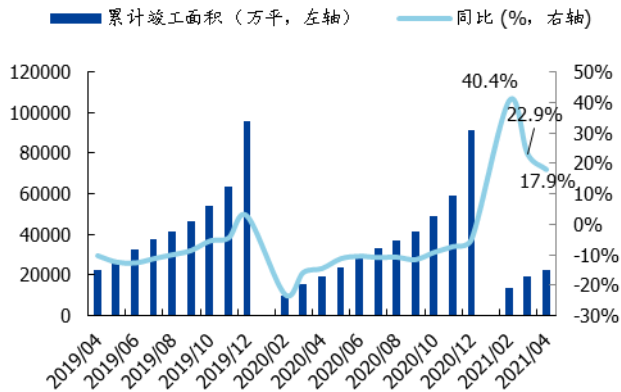
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 16: 单月新开工面积及同比



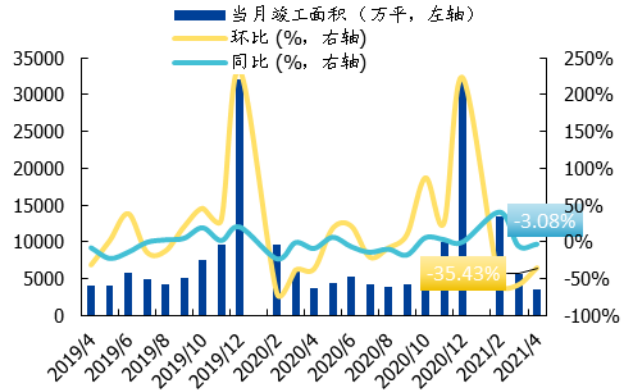
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 17: 累计竣工面积及同比



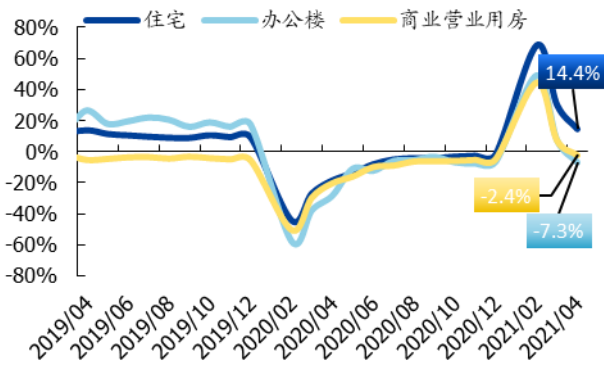
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 18: 单月竣工面积及同比



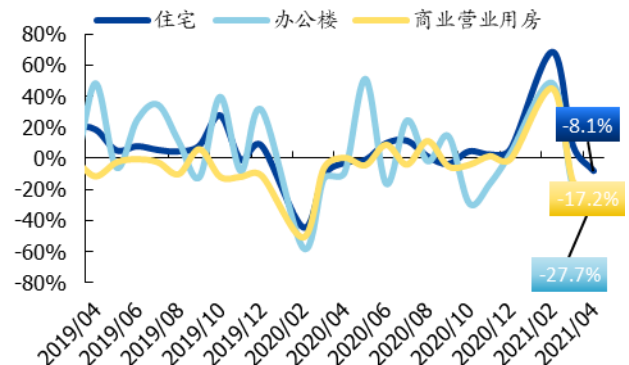
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 19: 各类房屋累计新开工面积同比 (%)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 20: 各类房屋单月新开工面积同比 (%)



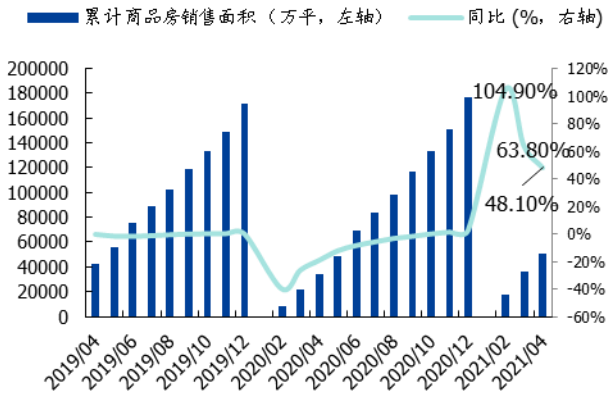
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

二、累计销售金额同增 68.2%，销售面积同增 48.1%

随着基数增长，销售增速有所回落，但仍处于历史较高水平。1-4 月累计商品房销售面积 50305 万方，较 2020 和 2019 年分别同比增长 48.1% 和 19.5%。4 月单月商品房销售面积为 14298 万方，较 2020 和 2019 年分别同比增长 19.2% 和 16.7%。分业态来看，住宅、办公楼和商业营业用房累计销售面积同比分别为 51.1%、20.0% 和 16.3%，较前值变动为 -17.0pct、-14.4pct 和 -8.6pct。

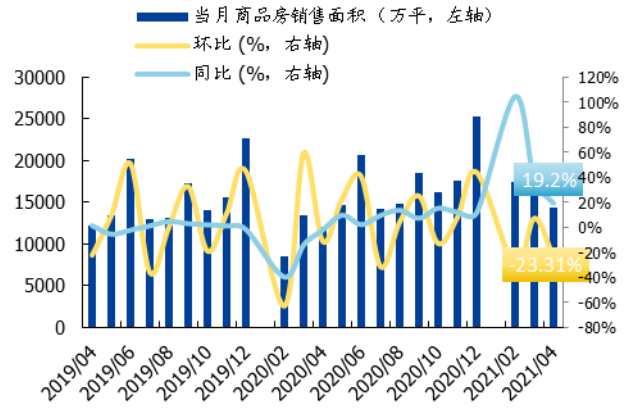
1-4 月累计商品房销售金额 53609 亿元，较 2020 和 2019 年分别同比增长 68.2% 和 37%。4 月单月商品房销售额 15231.2 亿元，较 2020 和 2019 年分别同比增长 32.5% 和 25.9%。分业态来看，住宅、办公楼和商业营业用房累计销售金额同比分别为 73.2%、31.9% 和 20.3%，较前值变动为 -22.3pct、-12.1pct 和 -5.5pct。

图表 21: 累计销售面积及同比增速



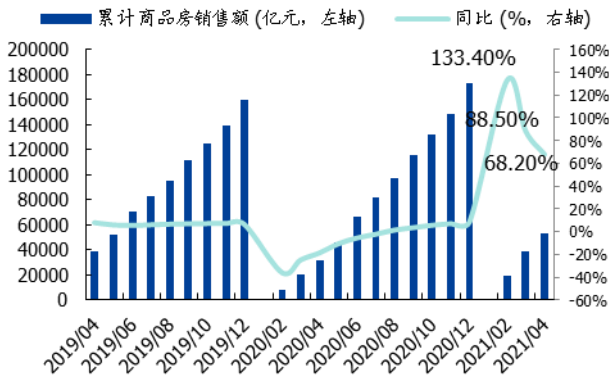
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 22: 单月销售面积及同比增速



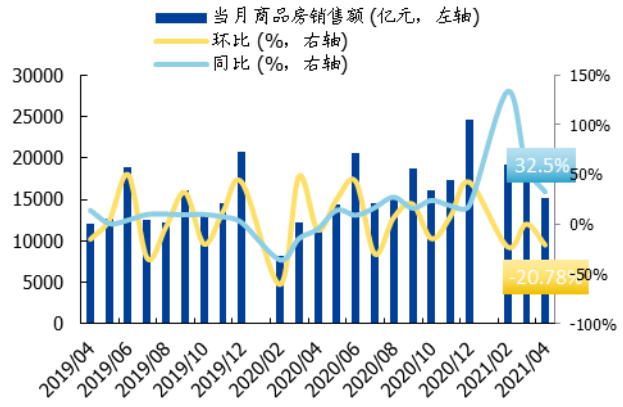
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 23: 累计销售金额及同比增速



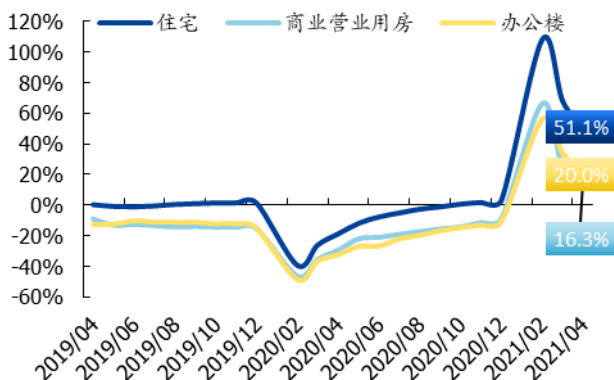
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 24: 单月销售金额及同比增速



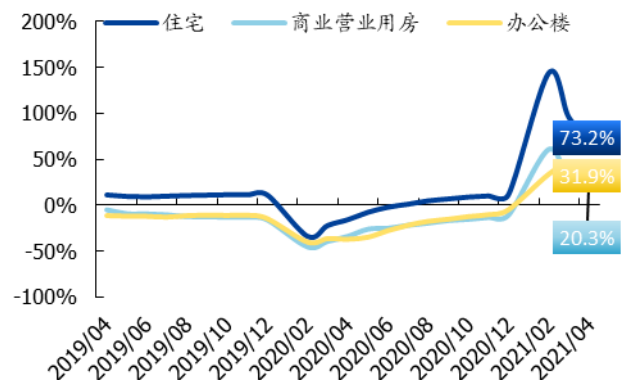
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 25: 分业态销售面积累计同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 26: 分业态销售金额累计同比

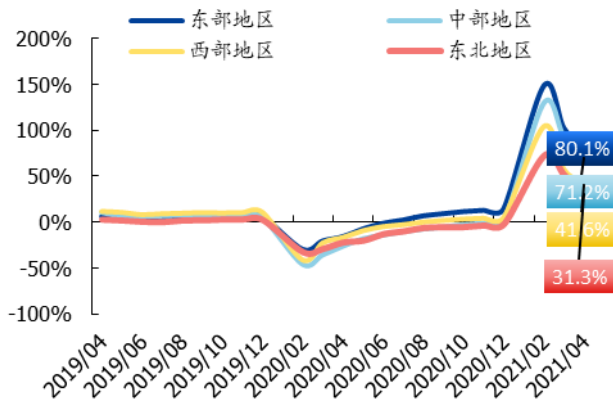


资料来源: Wind, 国盛证券研究所

1-4月东部、中部、西部和东北地区累计销售金额分别为31741、10468、10133和1267亿元,同比增速分别为80.1%、71.2%、41.6%和31.3%,较前值变动-21.8pct、-21.9pct、-15.6pct和-19.8pct。各区域4月单月销售金额分别为8934、3191、2671和436亿元,同比增速为41.2%、36.1%、10.9%和5.1%,较前值变动-26.6pct、-34.5pct、-18.6pct

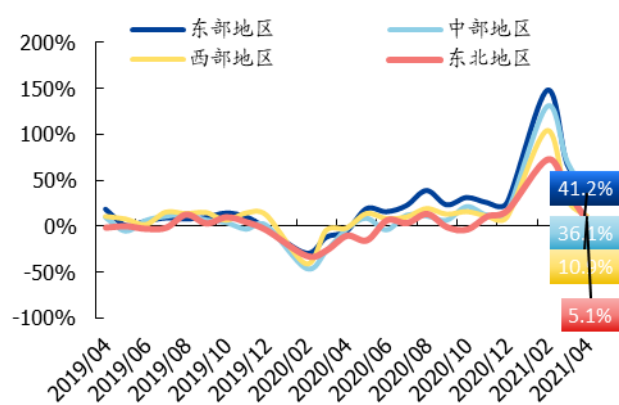
和-32.9pct。

图表 27: 累计销售金额同比增速按区域划分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 28: 单月销售额同比增速按区域划分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

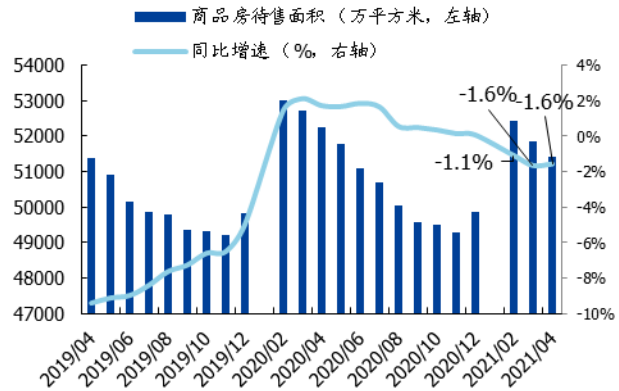
1-4月全国商品房销售均价为10656.8元/平方米,同比上涨13.6%,涨幅收窄1.4个百分点;4月销售均价为10652.7元/平方米,同比上涨11.1%,涨幅收窄3.4个百分点。4月商品房待售面积51436万平方米,同比下降1.6%,比3月末减少422万平方米,其中商业营业房待售面积增加60万平方米,住宅和办公楼待售面积分别减少423和15万平方米。

图表 29: 销售均价及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 30: 商品房待售面积及同比

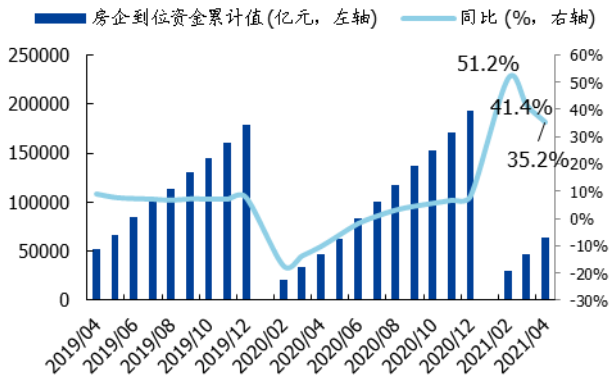


资料来源: Wind, 国盛证券研究所

三、到位资金持续改善,定金及预收款增速最快

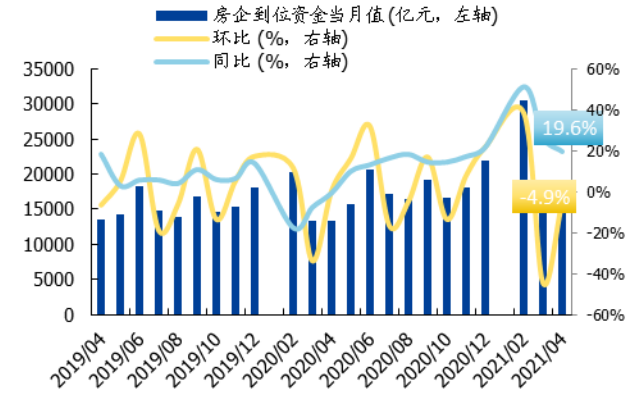
房企累计到位资金同比增长**35.2%**,定金及预收款增速最快、个人按揭贷款次之。1-4月房地产开发企业到位资金63542亿元,同比增长35.2%。4月房企到位资金16077.3亿元,同比增长19.6%。1-4月房企各项资金来源中,国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款累计值分别为9043、17、17167、24362和10738亿元,占总资金来源比重为14.23%、0.03%、27.02%、38.34%和16.90%,同比增速分别为3.6%、-28.3%、15.4%、74.1%和41.3%。

图表 31: 房企到位资金累计值



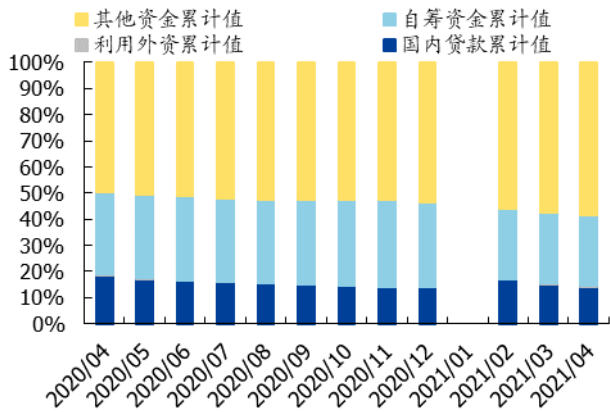
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 32: 房企到位资金单月值



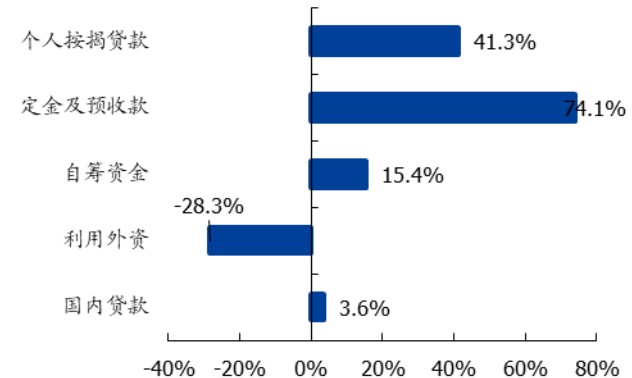
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 33: 各项资金来源占比



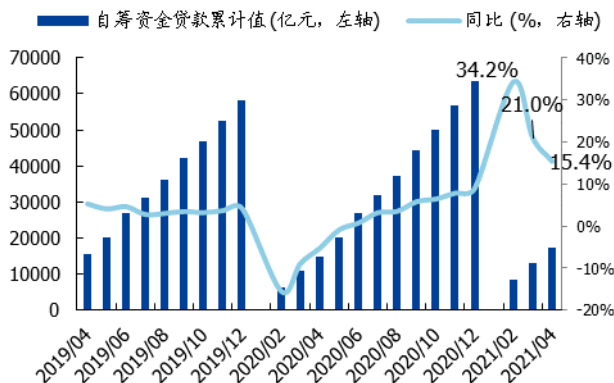
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 34: 2021年1-3月各项资金来源累计同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 35: 自筹资金累计值及同比



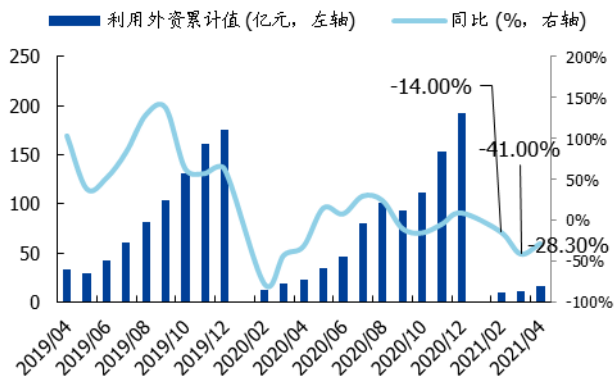
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 36: 国内贷款累计值及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 37: 利用外资累计值及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表 38: 其他资金累计值及同比



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

四、投资建议

房地产板块估值仍处于低位, 建议关注: 1. 现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产: 华润置地、龙湖集团、新城控股; 2. 集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头: 贝壳、我爱我家; 3. 稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司: 华润万象生活; 4. 经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企, 如金地集团、保利地产、万科 A; 5. 弹性较大、经营持续提升的成长型房企, 如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团。

风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司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任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告所涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com