

2021年1-4月房地产开发与销售数据点评

——销售保持较快增长，土地成交量环比增加

沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

房地产销售面积和金额保持快速增长

4月全国房地产销售面积1.43亿平方米，YOY+19.2%；销售金额为15231亿元，YOY+32.5%。4月份销售均价为1.07万元/平方米，MOM+3.3%，YOY+11.1%。1-4月全国房地产销售面积5.03亿平方米，YOY+48.1%；销售金额为53609亿元，YOY+68.2%；与2019年1-4月相比，累计销售面积和销售金额分别同比提升了19.5%和37%，体现新房销售仍保持较好的活跃度。1-4月份累计销售均价为1.06万元/平方米，YOY+13.6%。目前由于房价连续上涨，购房情绪较为稳健，考虑到后期基期抬升，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、土地成交量环比增加

4月房地产投资保持较快增长，投资金额为1.27万亿元，YOY+13.7%。1-4月房地产累计投资金额为4.02万亿元，YOY+21.6%。

4月房企到位资金1.61万亿元，YOY+19.6%，主要增量来自销售回款。来自定金和预收款6603亿元，YOY+48.5%，个人按揭贷款2895亿元，YOY+22%。房企自筹资金4152亿元，YOY+0.78%；国内贷款1821亿元，YOY-9.6%。

4月多个重点城市集中供地，土地市场成交量环比明显增加。土地购置面积为0.1亿平方米，MOM+17.9%，YOY-15.4%；土地成交价款为394亿元，MOM+28.8%，YOY-45.4%。1-4月累计土地购置面积为0.33亿平方米，YOY+4.8%；累计土地成交价款为1203亿元，YOY-29.2%。集中供地方案下，热点城市土地溢价率得到控制。

4月新开工和竣工面积均为负增长，或因本月土地投资资金需求较大，影响到了开竣工端的资金投入。4月新开工面积为1.77亿平方米，YOY-9.3%，同比增速转负。1-4月，累计新开工面积为5.4亿平方米，YOY+12.8%。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0.36亿平方米，YOY-3.1%，竣工端恢复缓慢。1-4月累计竣工面积2.27亿平方米，YOY+17.9%。我们预计未来竣工增速预计将逐步回升。

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

目前房地产调控仍从严执行，房企融资、购房资金和土地供应等多个方面管控加强，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

	4 月	MOM	YOY	1-4 月	YOY	1-4 月增速较 1-3 月变动
投资金额	12664	-6.81%	13.68%	40240	21.6%	下降 4 个百分点
新开工面积	1.77	-7.24%	-9.32%	5.3905	12.80%	下降 15.4 个百分点
销售面积	1.43	-23.31%	19.20%	5.0305	48.10%	下降 15.7 个百分点
销售金额	15231	-20.78%	32.47%	53609	68.20%	下降 20.3 个百分点

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)有限公司及其任何一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证j@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j@。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。