

所属行业

房地产

发布时间

2021年06月16日

集中供地促5月土地成交额环比+85%，但 下行趋势或难以逆转

核心观点：

2021年5月全国商品房市场表现良好，带动了1-5月累计商品房销售面积与金额上行。说明了房地产市场韧性强，经历了疫情的冲击后，商品房销售面积与金额仍然能保持增长趋势，但是房地产市场在向常态调整，因此同比增速由高位向中低位过渡。

5月较多高能级城市完成了第一轮集中供地，使得土地成交价款和土地购置面积环比增长。如果从同比数据来看，那么1-5月以及5月单月的土地成交数据并不理想。我们认为，房地产行业融资政策持续收紧等举措使得房地产行业的资金面相对紧张，房企投资谨慎，土地购置面积与金额不及以往。长期来看，土地购置面积又一定程度上决定了房地产开发投资、新开工和施工走势。因此，土地购置面积下降，大致意味着可开发的项目面积减少，将负向影响新开工和施工，也不利于开发投资增长。

前5个月房地产开发企业到位资金同比增长29.9%，合计8.1万亿元。从5月新增到位资金的构成以及从1-5月到位资金的构成看，企业自有资金——定金及预收款和个人按揭贷款是支撑企业开发的主要资金来源。

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、需求前置导致 1-5 月商品房成交面积与金额同比增速收窄

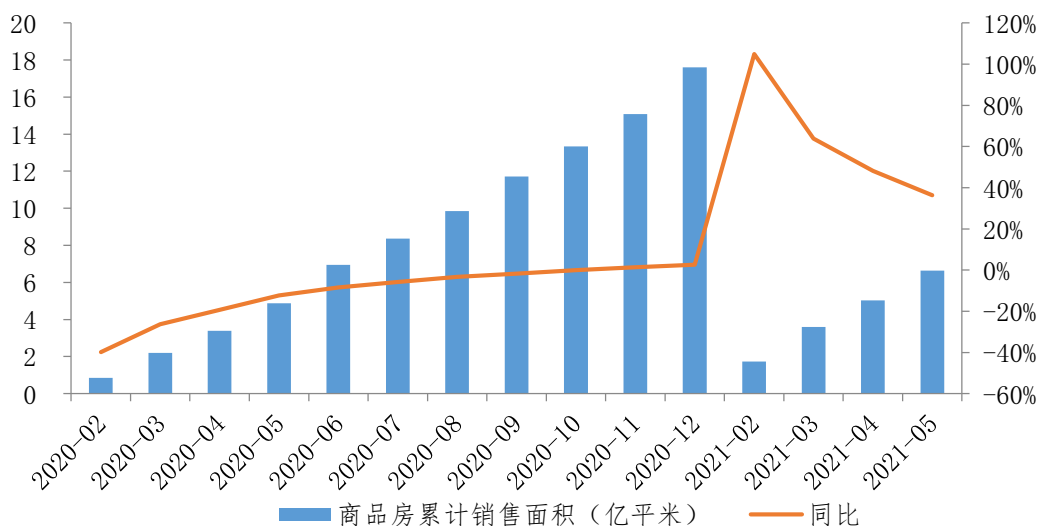
2021 年 5 月，全国商品房销售面积和销售金额同环比保持增长。其中，商品房销售面积为 1.6 亿平方米，环比增长 12.4%，同比增长 9.2%；商品房销售金额为 1.7 万亿元，环比和同比增速分别是 11.1%和 17.5%。

5 月全国商品房市场表现良好也带动了 1-5 月累计商品房销售面积与金额上行。1-5 月商品房销售面积同比增长 36.3%，销售金额同比增长 52.4%，同比增速较 1-4 月分别收窄 11.8 和 15.8 个百分点。与 2019 年相比，同期销售面积与销售金额分别增长 19.6%和 36.2%。

按照地区划分，其中东部地区商品房销售面积和销售金额在全国占比大，并且同比增速高，例如，销售面积达 2.8 亿平方米，在全国占 42.8%，并且同比增长 42.5%；中部地区和西部地区表现弱于东部地区，但优于东北地区。东北地区前 5 个月商品房销售面积与销售金额分别是 2106 万平方米和 1766 亿元，占比低，同比增速低，与之相对应的销售均价也弱于其他三个地区。

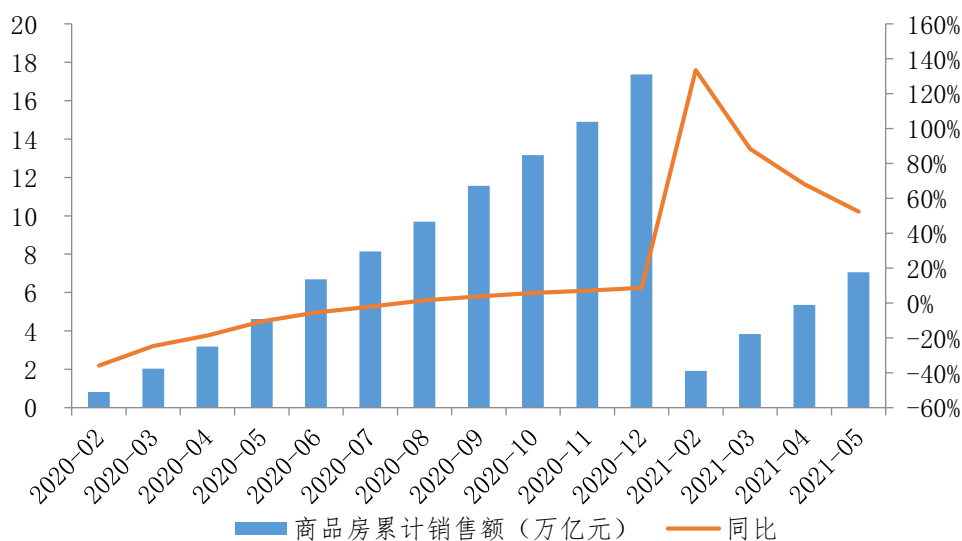
前 5 个月的销售数据首先说明了房地产市场韧性强，因此，经历了疫情的冲击后，商品房销售面积与金额仍然能保持增长趋势；其次，疫情过后，全国生产、生活走向常态，房地产市场也向常态调整。比如 2020 年宽松的货币政策下加上一定的政策利好使得居民置业需求提升，促使成交量上涨。但是购买力大量释放后，需要一定的时间恢复。因此部分需求前置后可能削弱后期的市场需求，导致商品房成交量与成交金额难以持续高速增长。数据也表明二者同比增速由高位向中低位过渡。

图表：2020.02-2021.05 全国商品房累计销售面积及增速



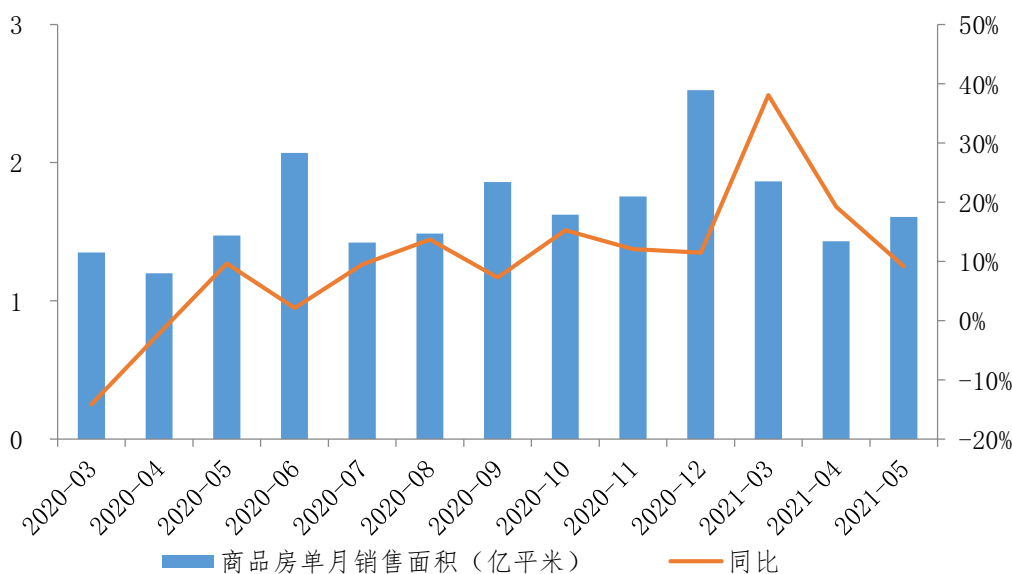
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.05 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：2020.03-2021.05 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、首轮集中供地带动5月土地成交环比向好，但新开工与施工面积单月表现依然偏弱

2.1 第一轮集中供地基本完成，带动5月土地成交价款环比增长85%

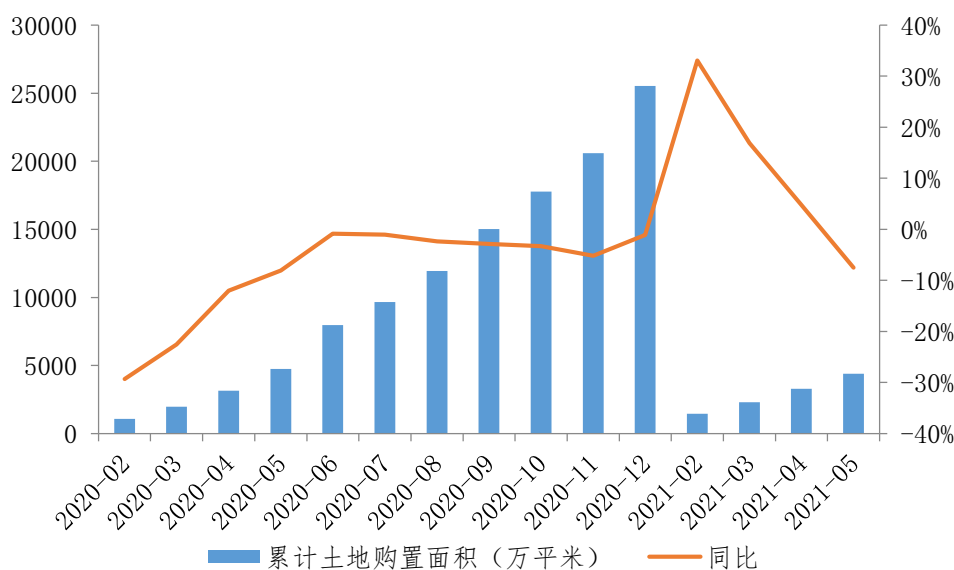
5月较多高能级城市进行了第一轮集中供地，使得土地成交价款环比增长84.8%达到了728亿元，土地购置面积为1095万平方米，环比增长9.5%。

如果从同比数据来看，那么1-5月以及5月单月的土地成交数据并不理想。前5个月土地购置面积为4396万平方米，同比增速由4月的增长4.8%转为下降7.5%；土地成交价款为1931亿元，同比下降20.5%。此外，1-5月土地购置面积与土地成交价款同比2019年同期也均为负数。5月单月土地购置面积为1095万平方米，同比下降31.6%，土地成交价款为728亿元，同比下降0.3%。

我们认为，一方面，房地产行业融资政策持续收紧，以及2020年实施的三道红线政策将抑制房企的杠杆使用力度；另一方面，银行贷款两集中政策又限制了资金流入房地产行业。综合来看，房地产行业的资金面相对紧张，使得房企投资谨慎，土地购置面积与金额不及以往。

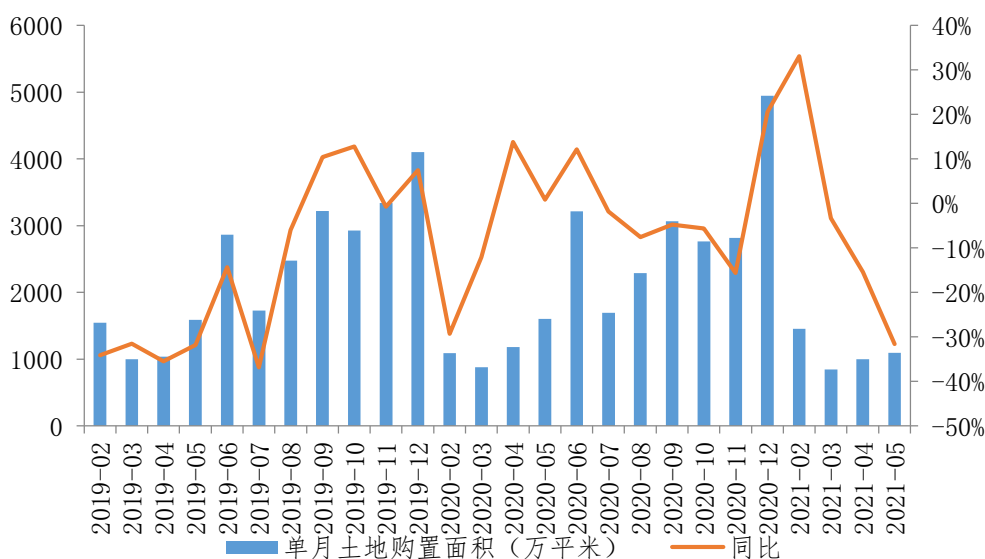
此外，我们注意到5月单月土地购置面积同比增速下降31.6%，而土地成交价款同比下降0.3%，这导致单月土地成交均价同比上升45.8%至6648元/平方米。我们认为，主要原因可能是多个高能级城市集中供地，而高能级城市土地单价高于低能级城市，因此拉高了成交均价。

图表：2020.02-2021.05 累计土地购置面积及增速



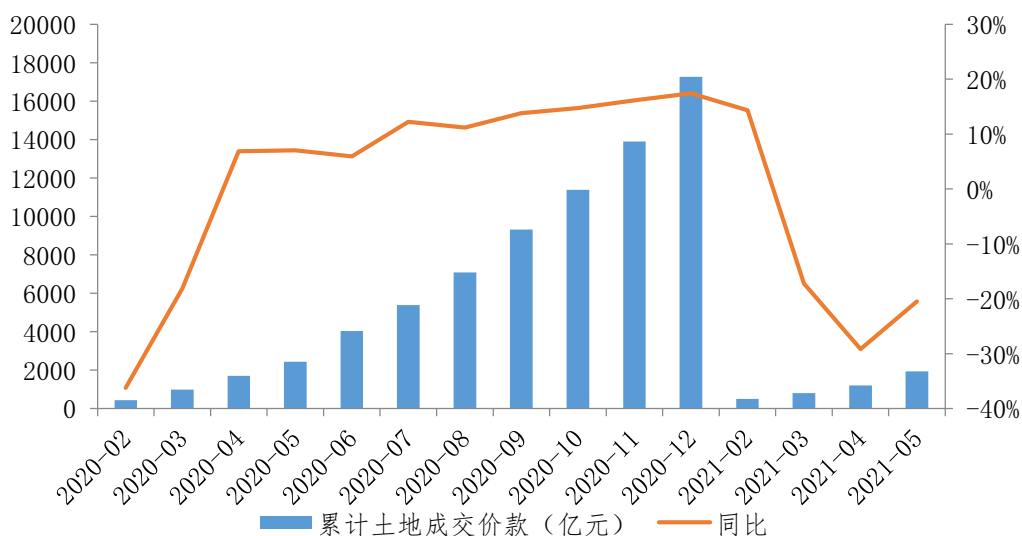
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.05 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：2020.02-2021.05 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 土地购置面积同比下降，导致累计新开工面积同比增速收窄，单月负增长

房地产开发投资、房屋新开工面积和施工面积的累计量保持增长，但是同比增速不断放缓。其中，1-5月房地产开发投资金额为5.4万亿元，同比增长18.3%，较上个月收窄3.3个百分点；新开工面积为7.4亿平方米，同比增长6.9%，较上个月收窄5.9个百分点；施工面积为84.0亿平方米，同比增长10.1%，较上个月收窄0.4个百分点。

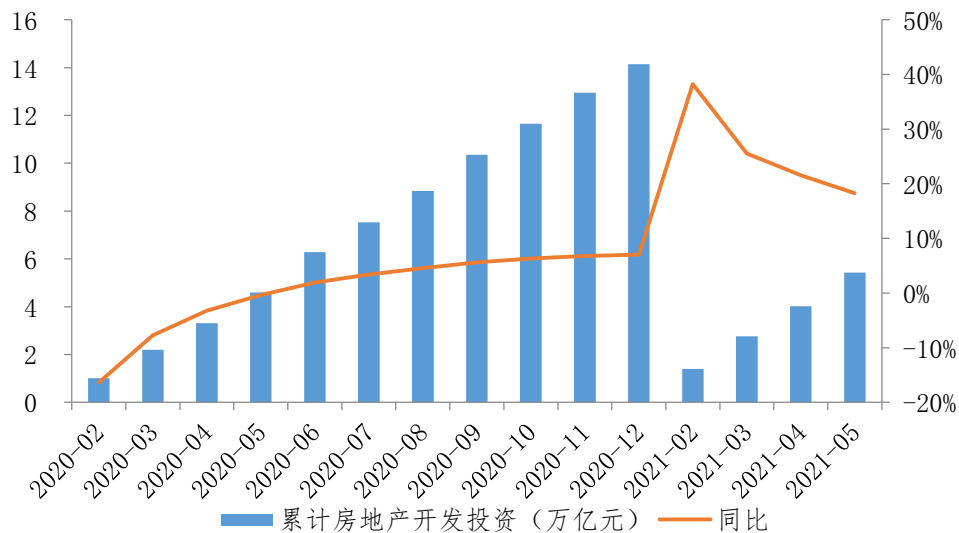
此外，前五个月的房地产开发投资和房屋施工面积同比2019年保持增长，但是房屋新开工面积同比2019年则下降了6.8%。

长期来看，土地购置面积一定程度上决定了房地产开发投资、新开工和施工走势。根据国家统计局数据，2018-2020年土地购置面积不断下降。房地产开发投资、新开工和施工等都是基于土地购置面积。土地购置面积下降，大致意味着可开发的项目面积减少，将负向影响新开工和施工，也不利于开发投资增长。

短期而言，除了土地购置面积以外，近期大宗商品价格上涨，也将一定程度上影响新开工与施工。如果开发商在上游的议价能力偏弱，那么钢铁等价格的上涨将增加企业的开发成本，可能抑制房企的新开工和施工意愿。

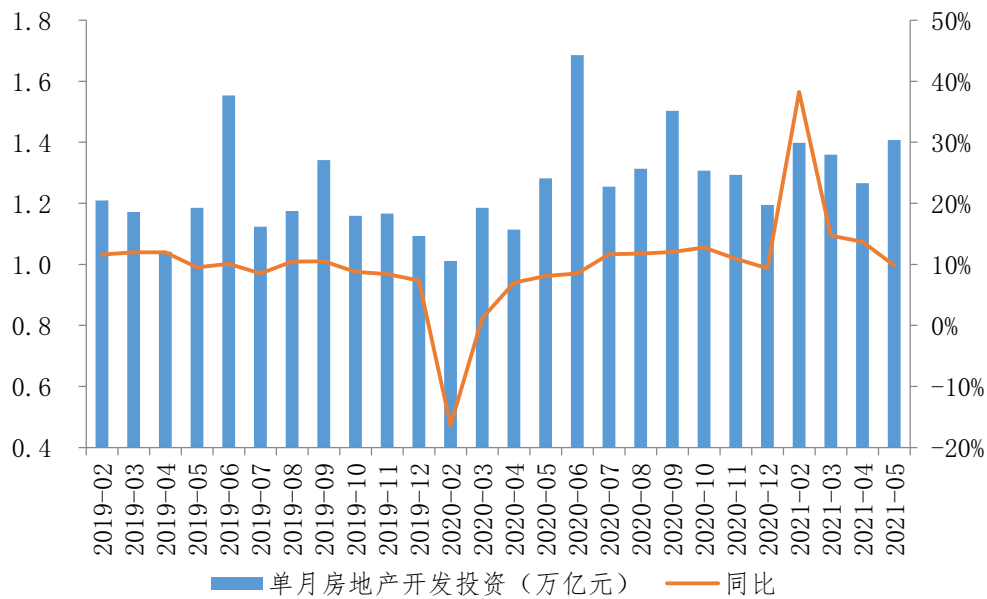
临近年中，房企竣工结算意愿加强，5月房屋竣工面积如期上涨。5月单月竣工面积为4847万平方米，环比上涨34.1%，同比上涨10.1%。1-5月累计竣工面积为2.8万平方米，同比上升16.4%。

图表：2020.02-2021.05 房地产累计开发投资额及增速



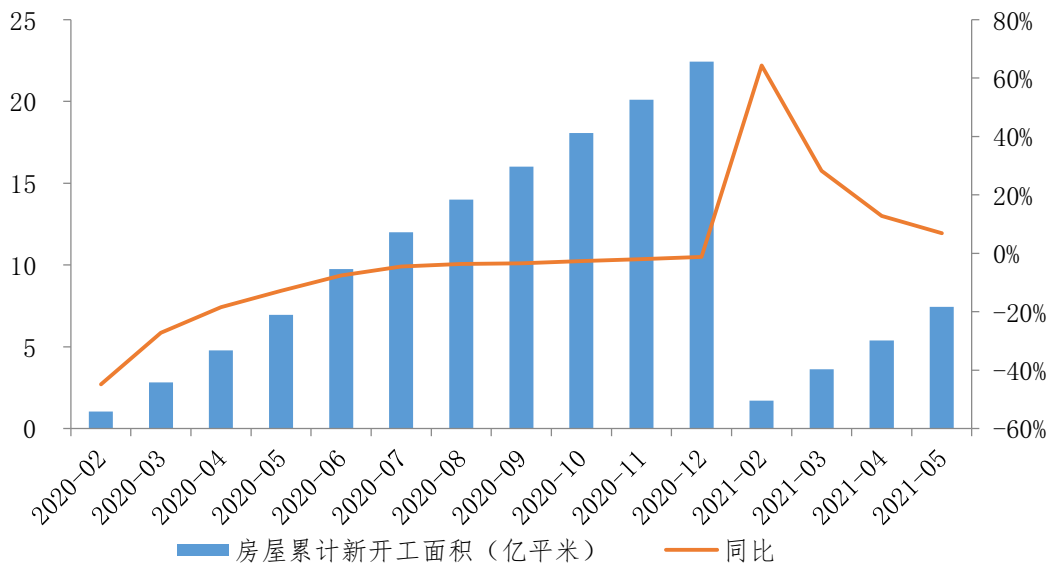
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2019.02-2021.05 单月房地产开发投资额及增速



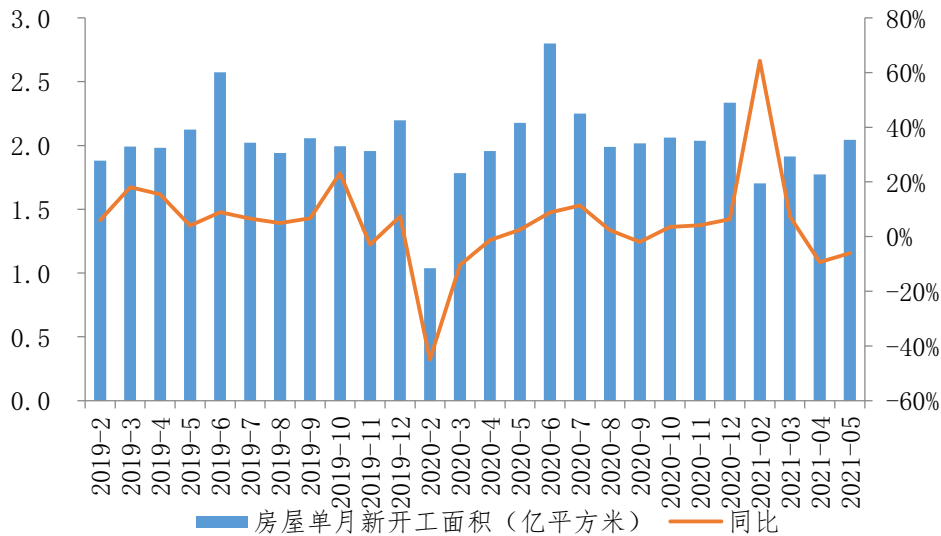
资料来源：亿翰智库、国家统计局

图表：2020.02-2021.05 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：2020.02-2021.05 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

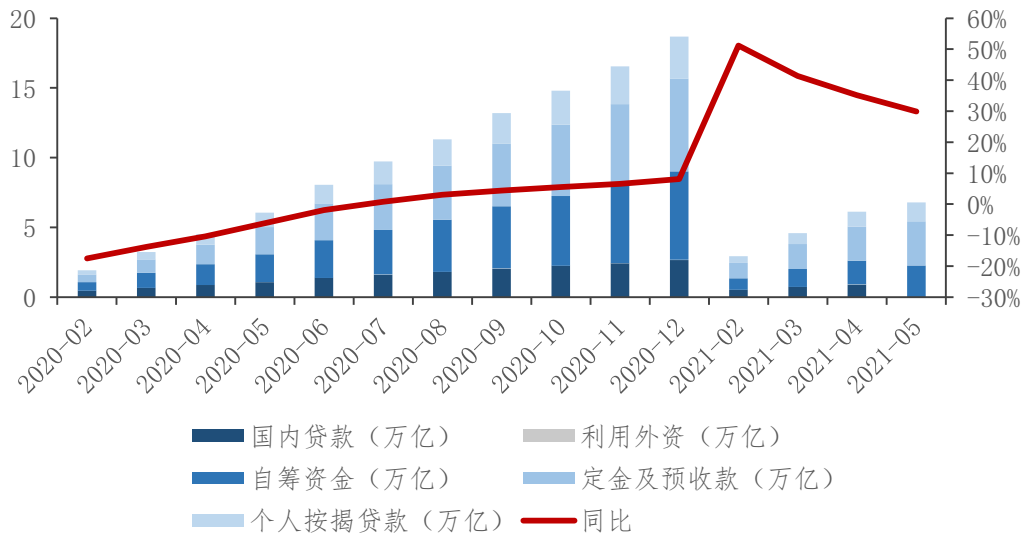
三、企业自有资金是支撑企业开发的主要资金来源

5月房地产开发企业到位资金同比增长14.0%，达到1.8万亿，使得前5个月房地产开发企业到位资金同比增长29.9%，合计8.1万亿元。第一、从5月新增到位资金的构成看，房企销售所得的定金及预收款为7376亿元，不仅占比最高，为41.3%，而且同比增速最高，为34.4%。同为企业经营所得的资金，个人按揭贷款同比增长4.3%，新增金额为2662亿元。国内贷款、利用外资两项则同比分别下降7.2%和27.3%。新增自筹资金5519亿元，同比增长5.5%。第二、从1-5月到位资金的构成看，定金及预收款和个人按揭贷款两项同比增速最高，分别是62.9%和32.0%，同比2019年分别是41.7%和30.7%。国内贷款、利用外资以及自筹资金或是同比增速较低，或是负增长。综合来看，货币政策稳字当头，地产融资不断收紧下，企业自有资金是支撑企业开发的主要资金来源。

2021年1-5月，房地产开发企业到位资金具体情况如下：

- 国内贷款10873亿元，同比增长1.6%，较2019年同期增长1.0%
- 利用外资25亿元，同比下降26.5%，较2019年同期下降16.7%；
- 自筹资金22686亿元，同比增长12.8%，较2019年同期增长11.9%；
- 定金及预收款31738亿元，同比增长62.9%，较2019年同期增长41.7%；
- 个人按揭贷款13400亿元，同比增长32.0%，较2019年同期增长30.7%。

图表：2020.02-2021.05 房地产开发企业累计到位资金及增速



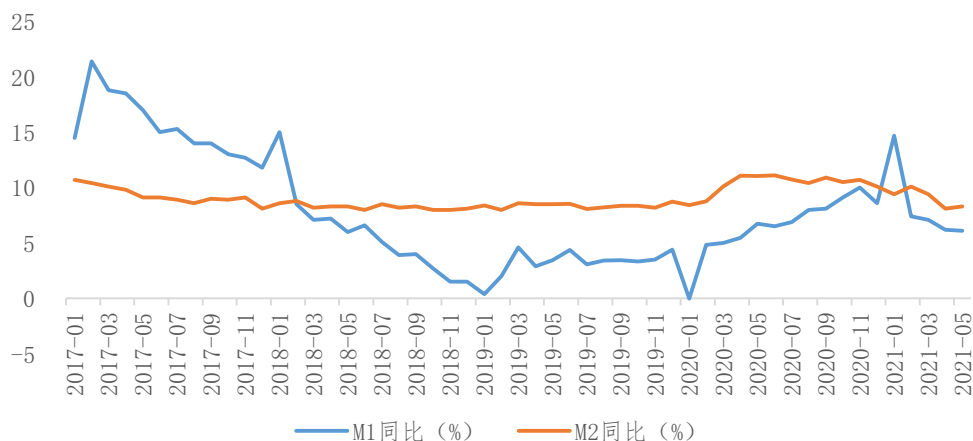
资料来源：亿翰智库、国家统计局

四、M2 同比增速增加 0.2 个百分点，5 月存款增长主要由非银存款贡献

5 月末，M2 余额为 227.55 万亿元，同比增长 8.3%；M1 余额为 61.68 万亿元，同比增长 6.1%；M0 余额为 8.42 万亿元，同比增长 5.6%。另外，M2 同比增速比 4 月末高 0.2 个百分点，M1 同比增速则比上月末下降 0.1 个百分点。

5 月份人民币存款增加 2.56 万亿元，同比多增 2521 亿元。从结构上看，住户存款增加 1072 亿元，非金融企业存款减少 1240 亿元，财政性存款增加 9257 亿元，非银行业金融机构存款增加 7830 亿元。由此可见，5 月存款增长主要是非银存款贡献，这也促使 5 月资金面相对宽松。

图表：2017.01-2021.05 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。