

2021年1-5月房地产开发与销售数据点评

——销售和投资保持稳健增长

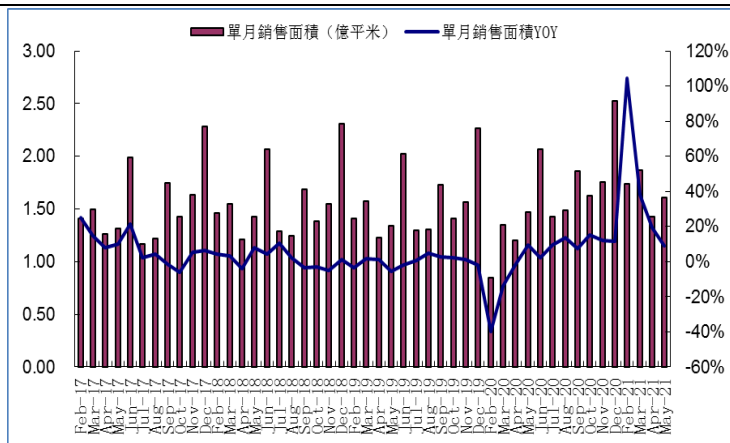
沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

房地产销售面积和金额保持增长

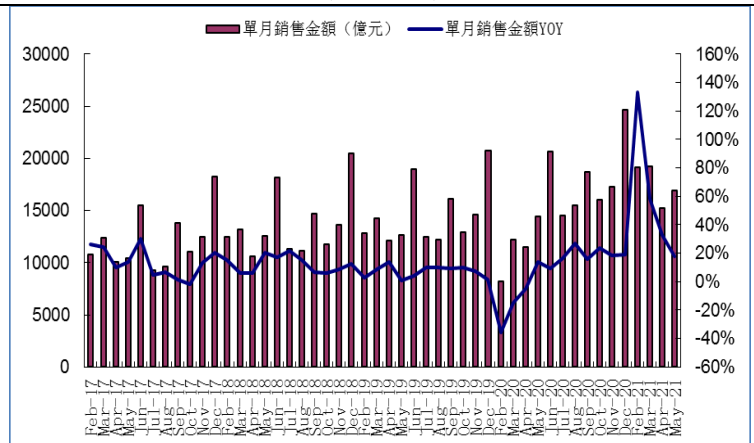
5月全国房地产销售面积1.61亿平方米，YOY+9.2%；销售金额为16925亿元，YOY+17.5%。5月份销售均价为1.05万元/平方米，MOM-1.2%，YOY+7.6%。1-5月全国房地产销售面积6.64亿平方米，YOY+36.3%；销售金额为70534亿元，YOY+52.4%；与2019年1-5月相比，累计销售面积和销售金额分别同比提升了19.6%和36.2%。1-5月份累计销售均价为1.06万元/平方米，YOY+11.8%。房地产销售金额和面积仍稳健增长；由于房地产持续从严管控，房地产市场过热的地区有所降温，房价涨幅放缓。考虑到后期基期抬升，我们预计今年销售增速将呈现前高后低的走势。

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

开发投资保持增长、土地成交量环比增加

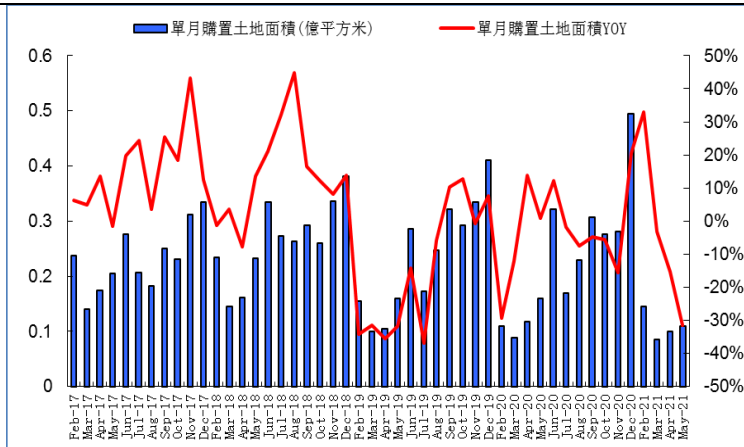
5月房地产投资保持增长，投资金额为1.41万亿元，YOY+9.8%。1-5月房地产累计投资金额为5.4万亿元，YOY+18.3%。

5月房企到位资金1.78万亿元，YOY+14%。目前房企贷款受到强监管，主要资金增量来自销售回款。本月来自定金和预收款7376亿元，YOY+34.4%，个人按揭贷款2662亿元，YOY+4.3%。房企自筹资金5519亿元，YOY+5.5%；国内贷款1830亿元，YOY-7.3%。

5月土地购置面积为0.11亿平方米，MOM+9.5%，YOY-31.6%；土地成交价款为728亿元，MOM+84.8%，YOY-0.27%。1-5月累计土地购置面积为0.44亿平方米，YOY-7.5%；累计土地成交价款为1931亿元，YOY-20.5%。随着第二批集中土拍陆续开展，土地成交量预计将有所回升。

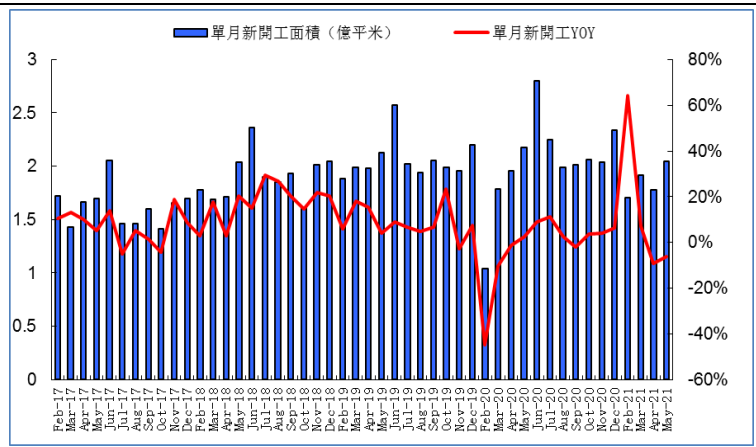
5月新开工面积为2亿平方米，YOY-6.1%。1-5月，累计新开工面积为7.4亿平方米，YOY+6.9%。由于前期土地购置面积减少，我们预计未来开工强度处于下降通道。本月竣工面积0.48亿平方米，YOY+10.1%，竣工端恢复正增长。1-5月累计竣工面积2.76亿平方米，YOY+16.4%。我们预计未来竣工增速预计将保持较快增长。

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

	5月	MOM	YOY	1-5月	YOY	1-5月增速较1-4月变动
投资金额	14078	11.17%	9.84%	54318	18.30%	下降 3.3 个百分点
新开工面积	2.04	15.23%	-6.07%	7.4349	6.90%	下降 5.9 个百分点
销售面积	1.61	12.45%	9.15%	6.6383	36.30%	下降 11.8 个百分点
销售金额	16925	11.12%	17.49%	70534	52.40%	下降 15.8 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，不在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)有限公司及其任何之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)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证券持意见或立场，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券。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。