

竣工数据表现亮眼，行业景气度逐渐恢复

——6月地产后周期行业月报（第1期）

相关研究：

《2021年6月中国典型房企销售业绩TOP200》

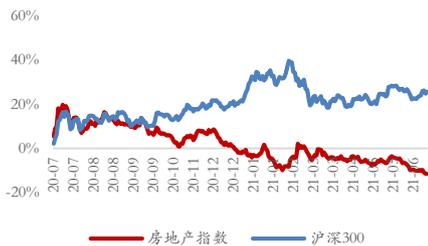
《月读数据【第43期】 | 商品房销售持续向好，但4月新开工面积同比下降9.3%（2021年1-4月）》

《730中央政治局会议：揭示房地产行业五大走向！》

《2019年年报综述：四类指标全面放缓，地产告别高增长时代》

《一文读懂房产税的四大问题》

近十二个月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

联系方式：

联系人：

报告撰写：亿翰智库于小雨、周小龙

官方网站：

www.ehconsulting.com.cn



投资要点：

驱动因素追踪：住宅销售已见颓势，竣工数据表现亮眼

随着2020年低基数影响的逐步减弱，2021年1-6月住宅商品房销售面积为7.91亿平方米，同比增长29.39%，同比增速进一步减弱。从企业端看，单月销售增速已经转负，部分头部房企单月销售面积下滑较为明显，销售已见颓势。从结构来看，高能级城市表现要明显优于低能级城市，北京6月单月销售面积创3年新高，销售表现相对亮眼。长三角、珠三角的部分二线城市如杭州、苏州、东莞热度下行则相对明显。未来随着需求逐渐进入积累期，叠加政策调控的加码与贷款额度的收紧，未来一手房市场的整体热度或将有所下行。亿翰智库监测的17城数据显示，二手房的销售面积达852.93万平方米，同比下行12.37%，环比小幅上行5.90%。从结构来看，一线、二线、三四线城市的二手房成交面积同比均出现了不同程度的下滑，整体热度相对较弱。和一手房类似，北京二手房的成交面积持续回暖，维持较高的热度。受到调控影响，

竣工方面，从6月单月来看，全国住宅竣工面积为6373.56万平方米，同比增长63.73%，为近年单月新高，单月竣工数据表现靓丽。我们认为，6月的竣工数据之所以表现相对较好，主要有以下两点原因：（1）临近中报发布时点，叠加“三道红线”降负债的要求，房企加速竣工以降低负债水平（2）随着2018、2019年新开工的项目陆续结转，2021年或为竣工大年。

原材料价格追踪：原材料价格普涨，企业利润水平或将承压

原材料方面，定制家居企业的主要原材料均有不同程度的上涨。其中，刨花板和中纤板价格上涨的较为温和，2021年1-6月18厘刨花板和中纤板的平均价格分别同比上涨5.13%和1.93%。相对而言，TDI和MDI的价格涨幅则较为明显，2021年1-6月MDI平均价格达22093.44元/吨，同比上升54.71%。2021年1-6月，TDI均价14669.67元/吨，同比上升37.15%，预计将对企业的利润水平构成一定程度的压制。

行业景气度追踪：家具零售数据较为疲软，行业景气度逐渐恢复

6月单月家具类零售额为161亿元，同比增长13.4%，较2019年同期减少12.6%，家具零售数据较为疲软。家电方面，6月零售额达1105.0亿元，同比增长8.9%，相比2019年同期增长14.7%，家电零售已逐渐恢复至疫情前水平。从企业端来看，2021年1-5月的家居制造业的营业收入达2931.50亿元，较2019年同期增长8.37%。整体来看，家具行业景气度已逐步恢复至2019年同期的水平。

【关于我们】

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，并于2017年联合数十家房企共同成立企业研究分会（隶属于全联房地产商会的专业二级机构）。本研究成果由双方团队共同完成，定期向业内与资本市场发布，如有疑问，请及时与我们联系。

目录

1 引言	1
2 驱动因素追踪：住宅销售略有回落，竣工数据表现亮眼.....	1
(1) 住宅销售已见颓势，一线城市表现更佳	1
(2) 二手房热度有所下行，竣工数据表现亮眼.....	3
3 原材料价格追踪：原材料价格普涨，企业利润端或将承压	5
4 行业景气度追踪：家具零售数据较为疲软，行业景气度逐渐恢复	6

1 引言

6月，住宅成交量同比上升，但是增速已经放慢，一方面政策调控收紧将使得热点城市的住宅成交热度放缓；从企业端看，单月销售增速已经转负，部分头部房企单月销售面积下滑较为明显，销售已见颓势，购买力或逐渐进入积累期。竣工方面，6月单月竣工数据表现靓丽，竣工面积创下数年新高，预计将逐渐拉动家电与家具相关需求。

2 驱动因素追踪：住宅销售略有回落，竣工数据表现亮眼

(1) 住宅销售已见颓势，一线城市表现更佳

随着2020年低基数影响的逐步减弱，2021年1-6月住宅商品房销售面积为7.91亿平方米，同比增长29.39%，增速较1-5月收窄9.62个百分点；从6月单月销售的情况来看，6月单月销售面积为1.94亿平方米，同比增速为6.66%，较5月增速环比下行4.59%。

从企业端来看，根据亿翰智库《2021年1-6月中国典型房企销售业绩研究报告》，TOP200房企单月销售同比已经转负。其中部分房企如保利地产单月销售面积同比下行超过40%，下行幅度较大，整体销售已见颓势。

图表：2019年1月-2021年6月TOP200房企销售总额与同比



资料来源：亿翰智库

从亿翰智库监测的40城数据来看,高能级城市表现明显优于低能级城市,一线城市成交面积大幅走高,三四线城市的销售表现则相对较弱。一线、核心二线、普通二线和三四线城市的成交面积分别同比增长24.9%、6.8%、-7.4%和-1.8%。具体来看,一线城市商品住宅成交407.91万平方米,同比和环比分别增长24.9%、35.3%。其中,北京和上海表现最好,北京和上海分别成交121.67万平方米和166.43万平方米,分别同比增长95.5%和30.3%。相对于北京和上海的强势,受到政策调控及购房需求进入积累期影响,6月广州和深圳的表现则相对疲软,成交面积分别同比下滑11.0%和16.5%。

核心二线城市成交888.37万平方米,同比上升6.8%,环比下降8.1%。武汉市场表现最佳,成交253.50万平方米,同环比均上升。从成交量来看,武汉6月成交面积已接近48个月内的单月最高水平。杭州、苏州的成交面积均有所下滑,杭州的成交面积达115.03万平方米,同比环比均有所下滑,市场热度有所下行。南宁、青岛、长春和西安四个普通二线城市成交345.23万平方米,同比下降7.4%,环比下降9.1%。具体来看,青岛和长春环比分别增长8.8%和16.6%,南宁和西安环比分别下降22.3%和41.7%。青岛成交表现较好,西安在调控不断收紧以及监管日渐严格的情况下,6月成交大幅下降。

和普通二线城市类似,三四线城市6月的表现亦相对不佳,23个城市中的12个城市成交面积出现下滑。23个三四线城市成交面积合计837.75万平方米,同比下降1.8%。具体来看,在两个一线城市深圳和广州相对疲软的情况下,珠三角城市群的东莞、惠州成交面积分别同比下跌33.60%和22.70%。长三角的三四线城市则呈现分化态势,徐州6月成交171.65万平方米,同比增长85.7%,此外扬州也同环比增长。长三角三四线城市中,温州和舟山等城市热度略有回调,两城成交同环比均下降。

图表: 各能级城市6月商品住宅成交面积情况(万平方米)

城市名称	6月成交面积	同比	环比
一线城市	407.91	24.9%	35.3%
核心二线城市	888.37	6.8%	-8.1%
普通二线城市	345.23	-7.4%	-9.1%
三四线城市	837.75	-1.8%	10.8%

资料来源: 亿翰智库

展望未来,一线、部分核心二线以及核心城市群的三四线城市表现相对较好,其他地区的城市表现则相对疲软。但是当下市场表现相对较好的城市,未

来热度能否继续维持仍然值得观察。从需求面来看，由于疫情的宽松环境，部分核心一、二线城市需求集中放量，后续市场不仅需要积累购买力，还需要积累购房资格，此外随着调控政策的加码与贷款额度的收紧，需求或将进入积累期。从供给来看，采取集中供地的 22 城上半年成交的土地面积较 2020 年同期上涨 20.86%，部分核心城市如上海、广州的成交面积同比增长均在 40% 以上，但土地供应传导至新房市场一般需要半年以上时间，因此从整体的供需的角度来看，我们对于未来下半年的销售成交的情况持谨慎态度。

(2) 二手房热度有所下行，竣工数据表现亮眼

二手房方面，亿翰智库监测的 17 个城市的销售面积达 852.93 万平方，同比下行 12.37%，环比小幅上行 5.90%，整体热度相对较弱。其中一线城市（北京、上海、深圳）的销售面积达 408.39 万平方，同比下滑 11.92%。具体来看，和新房成交类似，北京二手房市场的销售面积达 169.25 万平方，同比和环比分别上涨 13.39% 和 042%，成交维持较高的热度。受到二手房参考价推出等一系列调控政策影响，深圳二手房的销售面积为 23.73 万平方，同比和环比分别下滑 73.80% 和 14.05%，市场热度出现较为明显的下滑。

二线城市方面，亿翰智库监测的 6 座二线城市销售面积为 353.44 万平方，同比下滑 10.22%，不同区域的二线城市呈现两极分化之势。长三角的核心城市杭州和苏州的二手房销售面积同比环比均有不同程度的下滑，热度有所下滑。和一手房类似，东莞二手房的销售面积达 18.36 万平米，同比下滑 54.11%，市场热度明显减弱。郑州的销售面积为 71.22 万平米，同比和环比分别上涨 69.13% 和 50.32%，成交面积居于近 3 年高位，市场热度相对较高。相对而言，三线城市的二手房成交更为低迷。亿翰智库监测的 8 座三线城市总销售面积 91.10 万平米，环比下滑 8.17%，同比下滑 21.47%。其中，长三角地区的衢州、桐庐、绍兴同比跌幅均在 40% 以上，二手房成交面积下滑较为明显。

图表：各能级城市 6 月二手房成交面积情况（万平米）

城市名称	6 月成交面积	同比	环比
一线城市	408.39	-11.92%	2.86%
二线城市	353.44	-10.22%	14.32%
三四线城市	91.10	-21.47%	-8.17%

资料来源：亿翰智库

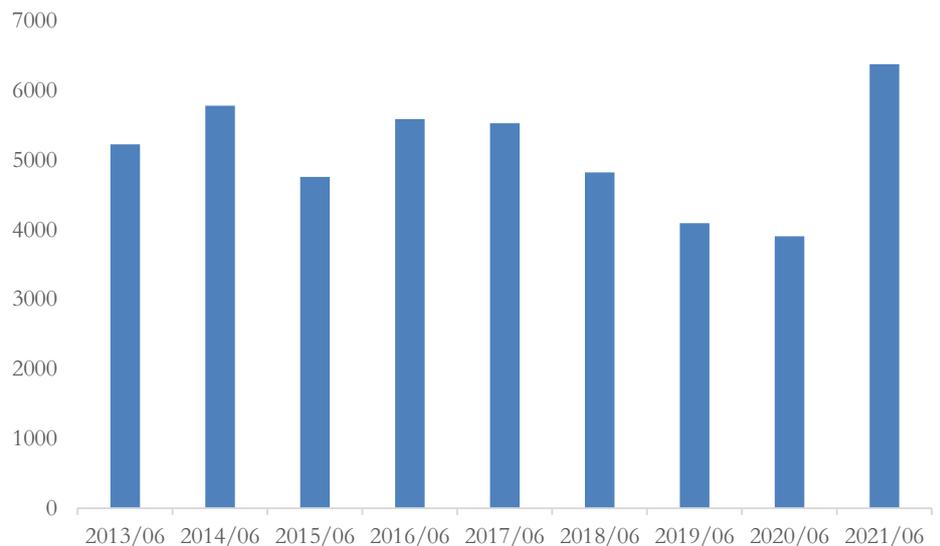
竣工方面，2021 年 1-6 月全国住宅竣工面积 26253.82 万平米，同比上涨 26.95%，亦高于 2019、2018 年同期水平，为 3 年同期最高水平，竣工情况持

续向好。从 6 月单月来看，全国住宅竣工面积为 6373.56 万平方米，同比增长 63.73%，为近年单月新高，单月竣工数据表现靓丽。此外，行业下游中与竣工相关的燃气热水器数据表现亦相对较好，在一定程度上佐证了竣工好转的情况。根据奥维云网监测数据，6 月线上燃气热水器市场零售额达 16.4 亿元，同比上升 44.8%，销售规模上亦高于 2019 年同期，单月表现靓丽，从侧面印证了当前竣工较好的情况。

我们认为 6 月的竣工数据之所以表现相对较好，主要有以下两点原因：

(1) 临近中报发布时点，叠加“三道红线”降负债的要求，房企加速竣工以降低负债水平 (2) 目前房企从新开工到竣工的周期大约为 3 年左右，对应的是 2018-2019 年的新开工情况，而 2018-2019 年的新开工则呈现持续向好的局面。预计随着项目的陆续结转，2021 年的竣工情况将持续的修复。

图表：6 月单月住宅竣工面积创近年新高（万平方米）



资料来源：wind、亿翰智库

海外市场方面，1-5 月美国新建住房销售数量累计约 37.4 万套，同比上升 25.93%，较 2019 年同期增长 27.21%。单月销售达 6.9 万套，同比增长 7.81%，美国住房销售数据表现靓丽。

精装修方面，精装修新开盘项目数量有所下滑。根据奥维云网数据，2021 年 1-5 月，住宅精装新开盘项目累计数量 1062 个，同比-6.4%；5 月单月开盘项目 23.3 万套，同比减少 17.20%。从具体城市能级来看，和新房销售的情况类似，一线和新一线等高能级城市表现相对稳定，开盘规模分别同比增长 3.5% 和 1.5%。二线和三线城市精装修开盘规模则表现相对较弱，分别同比下行 11.2%

和 17.5%，拖累了精装修开盘规模的整体表现。从产品来看，5 月单月橱柜的配套量达 23.05 万套，同比下滑 17.8%，环比则上行 24.7%。

3 原材料价格追踪：原材料价格普涨，企业利润端或将承压

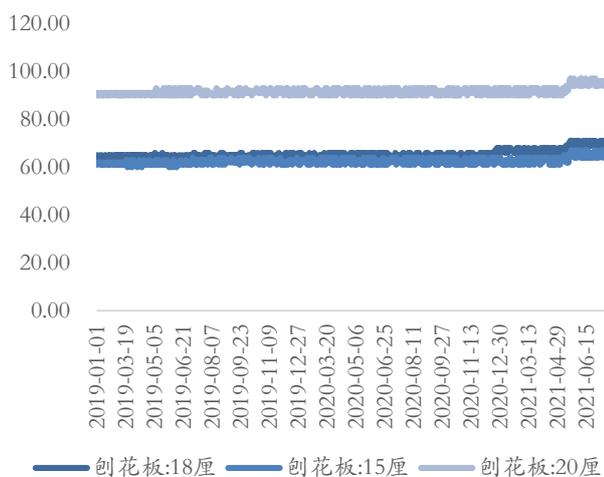
原材料方面，定制家居企业的主要原材料均有不同程度的上涨。定制家居方面，刨花板和中纤板分别是定制家具柜体和柜门制造的主要材料之一，刨花板的价格波动能够在一定程度上影响定制家居企业的生产成本。从价格来看，2021 年 1-6 月 18 厘刨花板的平均价格达 67.91 元/张，同比上涨 5.13%。6 月单月平均价格为 70 元/张，同比上涨 8.27%，环比上行 1.97%，整体价格有所上行。

中纤板方面，2021 年 1-6 月，15 厘中纤板均价为 78.50 元，同比上涨 1.93%，较 19 年同期上升 4.50%。6 月单月平均价格为 80.80 元/张，环比 5 月上涨 2.24%。整体来看 2021 年中纤板和刨花板的价格虽有所上行，但价格涨幅相对温和。

软体方面，尽管 6 月 MDI 和 TDI 价格略有回落，但相对于去年涨幅仍然相对较大，预计将对家居企业构成一定的成本压力。MDI 用途较为广泛，可用于制作皮革用品，如沙发等。2021 年 1-6 月 MDI 平均价格达 22093.44 元/吨，同比上升 54.71%，较 19 年同期增加 4.28%。TDI 则主要用于床垫的制造，其价格涨幅亦相对较大。2021 年 1-6 月，TDI 均价 14669.67 元/吨，同比上升 37.15%。环比来看，TDI 价格环比下行 2.91%，价格略有回落，但仍然处于高位。

家电方面，上游原材料价格 6 月环比有所回落，但整体价格仍然相对高企。长江有色市场 6 月的平均铜价为 70021.43 元/吨，环比下降 5.28%，价格略有回落。但整体上，铜价仍然相对高企，2021 年 1-6 月长江有色市场平均铜价为 66785.93 元/吨，同比上涨 50.10%。和铜价走势类似，6 月铝 A00 均价为 18634.29 元/吨，环比下滑-2.99%，价格小幅回落。2021 年 1-6 月铝 A00 均价高达 17426.69 元/吨，同比上涨 32.66%。ABS 现货 1-6 月均价为 17234.71 元/吨，同比上涨 55.7%。整体来看，家电企业的原材料价格相对于 2020 年涨幅普遍较大，企业的利润水平或将承压。

图表：刨花板价格走势（元/张）



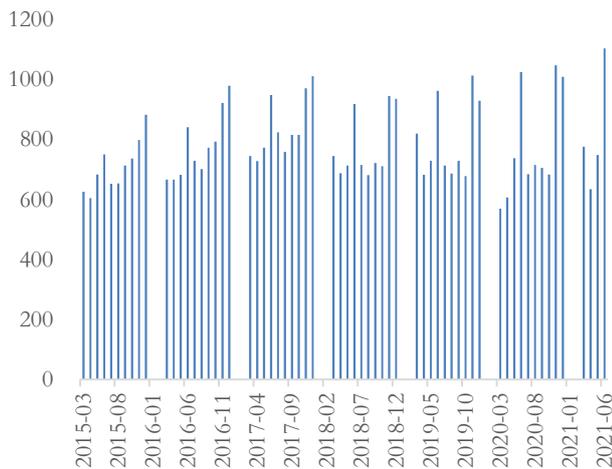
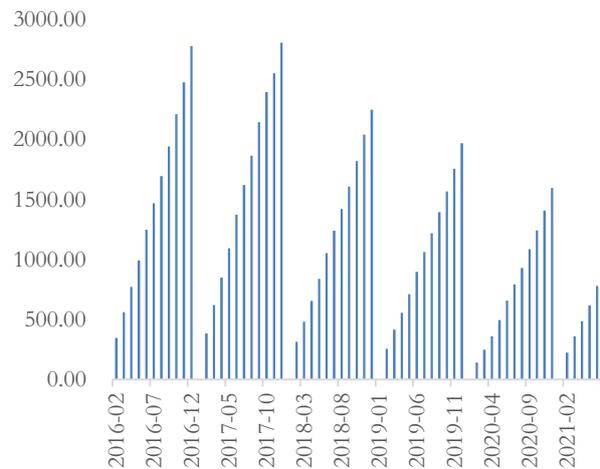
图表：长江有色市场:平均价:铜:1#（元/吨）



资料来源：wind、亿翰智库

4 行业景气度追踪：家具零售数据较为疲软，行业景气度逐渐恢复

2021年1-6月全国家具零售额781亿元，累计同比增加30%；6月单月家具类零售额为161亿元，同比增长13.4%，较2019年同期减少12.6%，家具零售数据较为疲软。家电方面，2021年1-6月家用电器和音像器材类零售额累计零售额达4424.0亿元，累计同比增长19.3%，相比2019年同期增长0.7%。6月零售额达1105.0亿元，同比增长8.9%，相比2019年同期增长14.7%，家电零售已逐渐恢复至疫情前水平。

图表：家用电器和音像器材类零售额:当月值（亿元）

图表：家具类零售额:累计值（亿元）


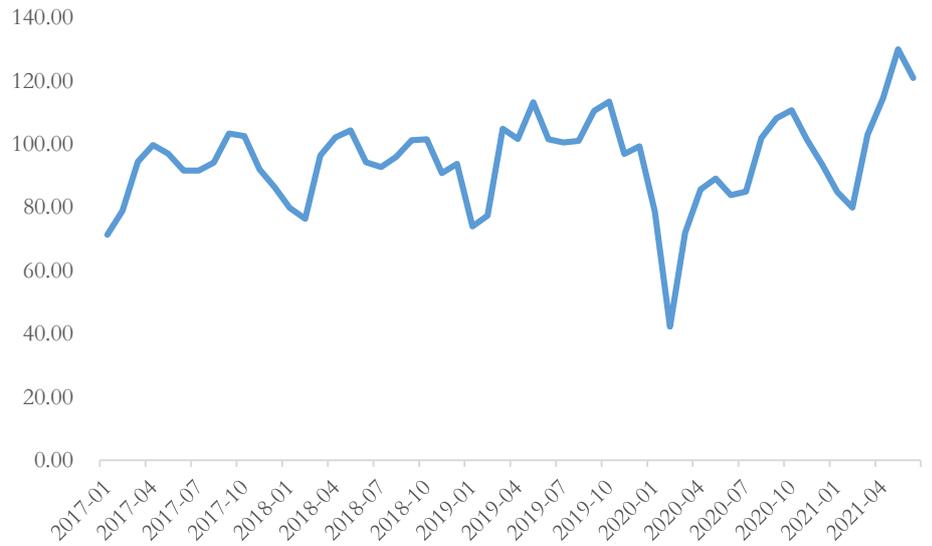
资料来源：wind、亿翰智库

商务部数据显示，2021年6月全国建材家居景气指数(BHI)为120.99，单月同比上升44.29%，较2019年同期增长19.16%。6月单月建材家居卖场销售额为969.0亿元，同比增长50.19%，较2019年同期增长3.49%。从出口数据来看，6月家具及其零件出口金额达61.81亿美元，同比增长25.27%，较2019年同期增长35.79%，从规模上仍然居于高位，出口景气度依然相对较好。

从企业端来看，2021年1-5月的家居制造业的营业收入达2931.50亿元，较2019年同期增长8.37%。整体来看，家具行业景气度已逐步恢复至2019年同期的水平。

从细分品类来看，根据奥维云网数据，清洁电器、厨房大电表现较好，整体依旧维持较高的增速，小家电表现相对弱势。6月厨电(油烟机、燃气灶、消毒柜)线上销售额为29.34亿元，同比增长17.96%，环比增长119.94%。其中，6月油烟机线上销售额达18.3亿元，同比增长20%，且高于2019年同期水平，销售表现靓丽。随着小家电市场整体进入成熟期，需求在2020年有所透支，6月小家电销售表现相对萎靡。2021年6月小家电(电饭煲、电磁炉、电压力锅、豆浆机、料理机、榨汁机、电水壶)线上市场零售额为26.8亿元，同比-2.7%。清洁电器方面，2021年6月份，清洁电器线上市场零售额规模37.61亿元，同比增长69.41%，零售量265.47万台，同比增长18.59%，整体呈现出“量价齐升”的良好局面。其中，扫地机器人线上零售额达3.9亿元，同比上涨68.8%，整体维持高增长态势。

图表：全国建材家居景气指数(BHI)居于高位



资料来源：wind、亿翰智库

展望未来，随着竣工的好转，我们预计地产项目的陆续竣工将持续拉动家具和家电的相关需求，未来定制家居行业和竣工相关行业预计将在短期内维持高景气，相关行业的龙头企业的业绩亦将逐步释放。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以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。

