

房地产

证券研究报告

2021年11月19日

单月商品房销售量价延续负增长，新开工面积同比下滑

——统计局10月数据点评

事件：统计局公布2021年1-10月全国房地产开发投资和销售数据，1-10月份全国房地产开发投资124,934亿元，YOY+7.2%，增速较2021年1-9月份下降1.6pct；商品房销售面积143041万平方米，YOY+7.3%，增速较2021年1-9月份下降4.0pct；商品房销售额147185亿元，YOY+11.8%，增速较2021年1-9月份下降4.8pct；房地产企业开发资金来源166597亿元，YOY+8.8%，增速较2021年1-9月份下降2.3pct。

10月单月全国商品房销售量价延续负增长

1-10月，商品房销售面积143041万平方米，YOY+7.3%（2019-2021年同期CAGR：3.6%），较1-9月累计增速下降4.0pct；商品房销售额147185亿元，YOY+11.8%（2019-2021年同期CAGR：8.8%），较1-9月累计增速下降4.8pct；对应累计销售均价为10,290元/平方米，YOY+4.2%（2019-2021年同期CAGR：5.0%）。10月单月商品房销售额同比下降22.6%，10月单月商品房销售面积同比下降21.7%，销售均价由2020年10月的9,875元/平方米下降至9,749元/平方米。10月住宅销售方面，单月销售10,944.89万平方米，同比下降24.1%（2020年9月为14,425.66万平方米）。

东北地区销售面积出现负增长，住宅价格增幅持续放缓

以销售面积口径看，区域分布上，东部地区增长9%（2019-2021年同期CAGR：6.5%），中部地区增长11.5%（2019-2021年同期CAGR：2.9%），西部地区增长2.7%（2019-2021年同期CAGR：1.9%），东北部地区下降5.4%（2019-2021年同期CAGR：-7.1%）；从同比增速来看，东北部地区销售面积增速下降，其他区域有所改善；从2019-2021年复合增速来看，东北地区小幅下降，其它三大区域仍保持改善态势，东部增速仍最为明显。从销售均价看，东部、中部、西部、东北1-10月均价分别为14240元/平方米、7473元/平方米、7409元/平方米、8089元/平方米，较去年同期均价分别变化823元/平方米、171元/平方米、-10元/平方米、-212元/平方米。从城市能级角度看，一线、二线、三线城市的新建商品住宅价格在10月增速分别为5.00%、3.70%、1.80%，分别较9月-0.3pct、-0.4pct和-0.5pct；当前“房住不炒”政策下，因城施策常态化，短期政策扰动影响有限，需求结构有望在中长期维持不变。

新开工面积同比下滑，竣工端较上月增速下降

1-10月全国新开工面积166736万平方米，YOY-7.7%（2019-2021年同期CAGR：-5.2%），增速较1-9月份下降3.2pct，10月单月新开工面积13,792.41万平方米，YOY-33.14%，较9月下降19.6pct。1-10月份全国施工面积942859万方，YOY+7.13%（2019-2021年同期CAGR：5.0%），增速较1-9月份下降0.81pct。1-10月份房屋竣工面积57290万方，YOY+16.35%（2019-2021年同期CAGR：2.8%），较2021年1-9月份下降7.05pct；10月单月竣工面积6,277.35万平方米，YOY-20.56%，增速较9月下降21.58pct，单月竣工增速大幅下降。

各区域累计、单月投资额增速均有所回落

1-10月份全国房地产开发投资124,934.00亿元，YOY+7.2%（2019-2021年同期CAGR：6.8%），增速较1-9月份下降1.6pct。分区域表现看，东部、中部、西部、东北地区1-10月累计增速分别为6.8%、12.1%、5%、0.8%，分别较1-9月增速下降1.1pct、2.2pct、1.9pct、2.9pct，2019-2021复合增速分别为7.0%、7.1%、6.6%、-66.9%，分别较1-9月复合增速-0.2pct、-0.3pct、-0.9pct、-70.9pct。10月单月，房地产开发投资12,365.93亿元，同比下降5.4%，较9月增速下降1.9个百分点。

投资建议：10月单月数据明显走弱，地产调控威力显现。地产基本面逐渐回落，土地双集中供应压缩房企毛利率但地价未明显下降，我们在年度策略中判断行业销售毛利率有望触底回升，加之目前估值低、持仓低，我们持续看好板块。我们持续推荐：1) 优质龙头：万科A、保利地产、金地集团、融创中国、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：金科股份、中南建设、阳光城、新城控股、旭辉控股集团、龙光集团；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、新城悦服务、旭辉永升服务、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股等。
建议关注：1) 优质成长：华润置地；2) 优质物管：融创服务。

风险提示：调控政策的出台、宏观经济波动、新开工持续低迷、销售增速不及预期

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

鲍荣富

分析师

SAC执业证书编号：S1110520120003

baorongfu@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业研究周报:一线城市二手房成交量下降，10月房贷利率首次整体下降——房地产销售周报1107》2021-11-07
- 《房地产-行业研究周报:土地供应环比升温，楼市因城施策——房地产土地周报1107》2021-11-07
- 《房地产-行业专题研究:天风问答系列:新时期，新试点，新使命——房地产税试点专题研究》2021-11-06

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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将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。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com