

2021 年 1-5 月房地产开发与销售数据点评

——投资和销售同比跌幅收窄，景气度仍处于低位

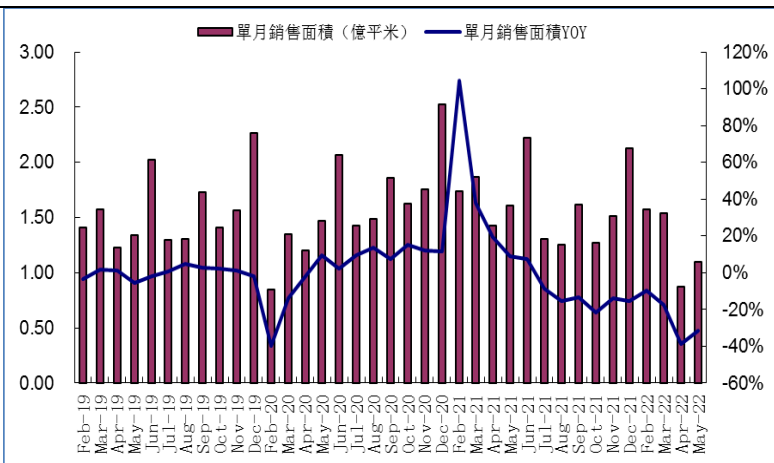
沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

房地产销售面积和销售金额降幅收窄

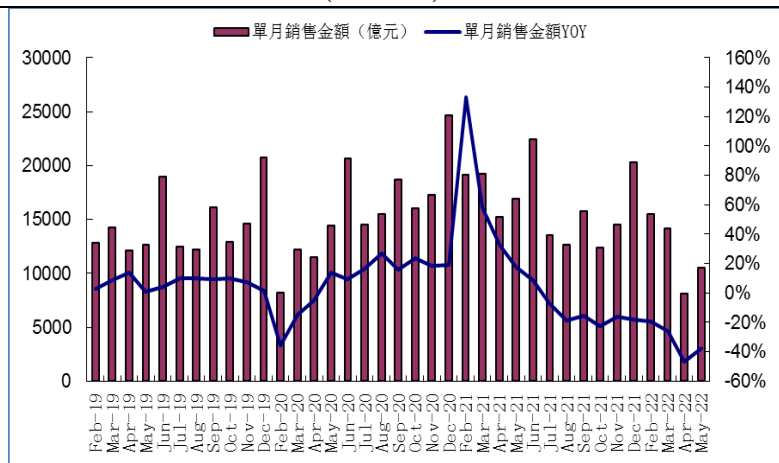
5 月全国房地产销售面积 1.1 亿平方米，MOM+25.8%，YOY-31.8%；销售金额为 10548 亿元，MOM+29.7%，YOY-37.7%，销售面积和销售金额同比降幅分别收窄 7.2 个百分点和 8.9 个百分点。5 月份销售均价为 9615.3 元/平方米，MOM+3.1%，YOY-8.7%。5 月份，70 个大中城市中新建商品住宅价格同比下降的城市有 46 个，比 4 月份多 7 个；价格环比下降的城市有 43 个，比 4 月份少 4 个。1-5 月全国房地产销售面积 5.07 亿平方米，YOY-23.6%；销售金额为 48337 亿元，YOY-31.5%。1-5 月累计销售均价为 9526.8 万元/平方米，YOY-10.3%。随着疫情缓解，房地产政策持续放松，销售跌势有所缓和，但整体景气度仍处于低位。

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

房地产投资疲弱，房企资金链紧张

5 月房地产投资金额为 1.3 万亿元，YOY-7.8%，同比跌幅较 4 月收窄 2.3 个百分点。1-5 月房地产累计投资金额为 5.21 万亿元，YOY-4%，增速较 1-4 月下降了 1.3 个百分点。

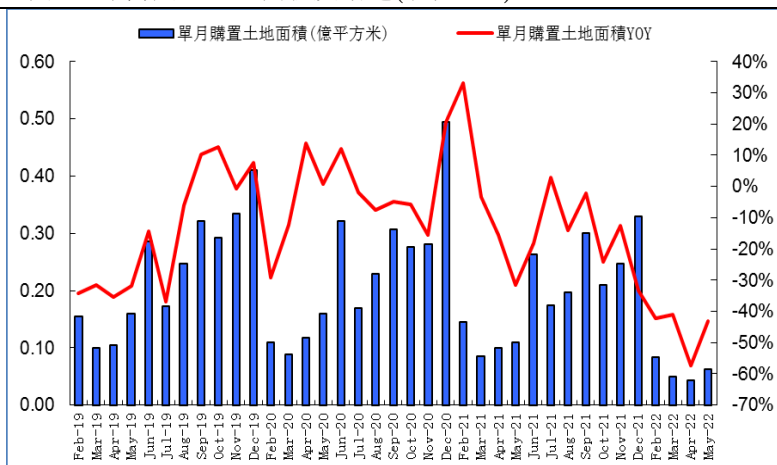
5 月房企到位资金 1.19 万亿元，YOY-33.4%，同比降幅收窄 2.2 个百分点。其中个人按揭贷款 1748 亿元，YOY-34.3%；定金和预收款 3784 亿元，YOY-48.7%；房企自筹资金 4790 亿元，YOY-13.2%；国内贷款 1208 亿元，YOY-34%。目前房企销售回款明显减少，民营房企融资能力偏弱，资金链仍旧紧张。

5 月土地购置面积为 600 万平方米，MOM+45.9%，YOY-43.1%；土地成交价款为 434 亿元，MOM+53.4%，YOY-40.4%。1-5 月累计土地购置面积为 0.24 亿平方米，YOY-45.7%；累计土地成交价款为 1389 亿元，YOY-28.1%。由于流动性紧张，销售回款乏力，房企拿地谨慎。整体土拍市场冷清，溢价率低。

5 月新开工面积为 1.2 亿平方米，YOY-41.8%，跌幅收窄 2.4 个百分点。1-5 月，累计新开工面积为 5.2 亿平方米，YOY-30.6%。本月竣工面积 0.33 亿平方米，YOY-31.3%，跌幅扩大 17 个百分点。1-5 月累计竣工面积 2.34 亿平方米，

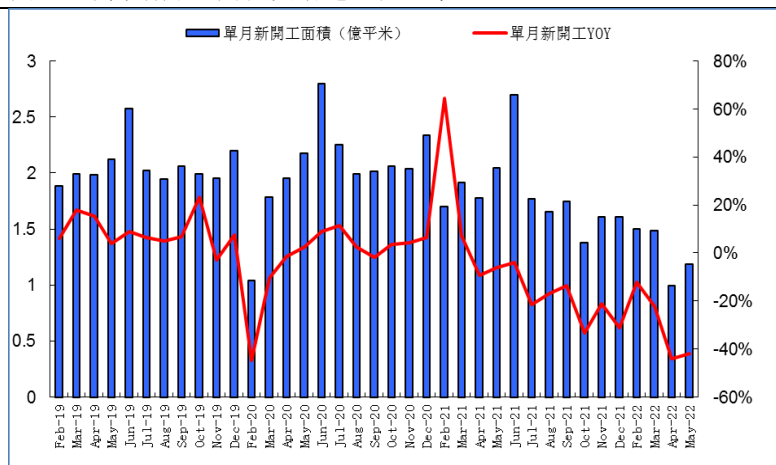
YOY-15.3%。

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

目前房地产政策持续放宽，继放开限售、限购之后，各地还陆续出台了提高公积金额度、降低首付等政策。在疫情缓解和政策托底下，5月资料环比回升，但目前景气度仍处于低位。由于下半年基期低，加上政策持续刺激，房地产数据跌幅有望逐渐收窄，但我们预计全年仍将是负增长。在房地产销售未见明显起色的情况下，高杠杆房企风险仍在持续暴露，行业兼并整合过程加速进行。我们认为资金实力和精细化管理能力强的龙头企业有望继续提高市占率，可择机布局低估值龙头万科A(000002.SZ)、保利地产(600048.SH)等。

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	12980	13.97%	-7.80%	52134	-4.00%	跌幅扩大1.3个百分点
新开工面积	1.19	20.08%	-41.85%	5.1628	-30.60%	跌幅扩大4.3个百分点
销售面积	1.10	25.77%	-31.77%	5.0738	-23.60%	跌幅扩大2.7个百分点
销售金额	10548	29.68%	-37.68%	48337	-31.50%	跌幅扩大2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。