

研报

4 月销售环比降 23%，新开工、拿地再
降使投资增速收窄

克而瑞研究中心

3:5:47 PM2021 年 5

4 月销售环比降 23%，新开工、拿地再降使投资增速收窄

文/杨科伟、姚郑康

5 月 17 日上午，国家统计局公布了 2021 年 1-4 月国民经济运行情况以及房地产行业数据。总的来说房地产行业仍保持极高活力，前 4 月商品房销售规模、开发投资额较 2019 年增长 19.5% 和 17.6%。但各地区销售表现分化、房企新开工和拿地面积缩减使得销售、投资单月指标环比出现下降 23% 和 7%。

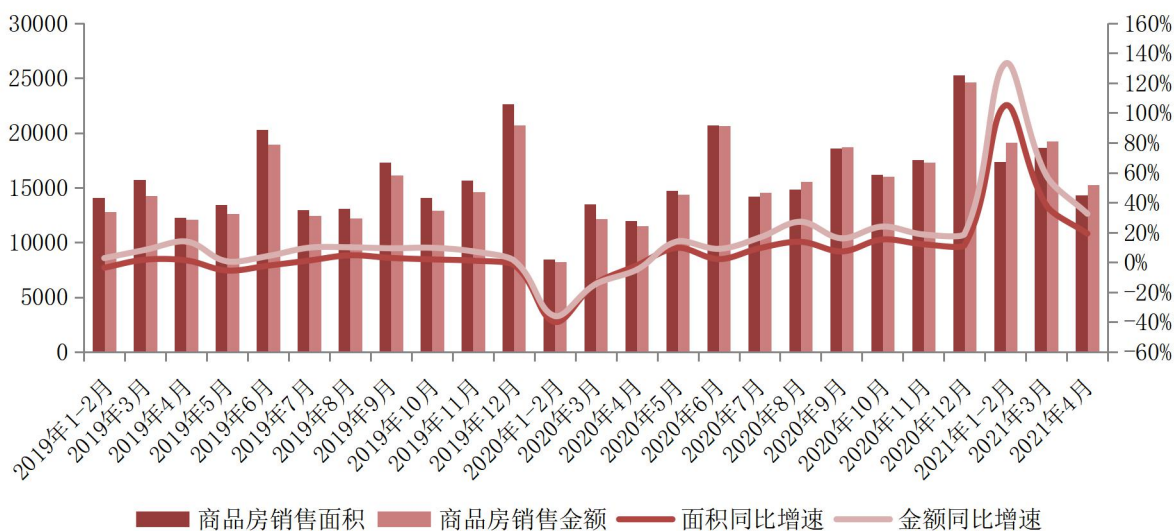
4 月销售面积环比降 23%，前 4 月累计较一季度同比涨幅收窄 16PTS

据国家统计局数据：1—4 月，商品房销售面积 50305 万平方米，同比增长 48.1%；比 2019 年 1—4 月份增长 19.5%；商品房销售额 53609 亿元，增长 68.2%；比 2019 年 1—4 月份增长 37.0%。其中，4 月商品房销售面积、金额分别同比增 19.2% 和 25.9%，涨幅较 3 月大幅收窄；比 2019 年 4 月分别增长 16.7% 和 35.1%，涨幅分别收窄 1.9pts 和 9.2pts。

值得注意的是，4 月商品房销售面积、金额环比分别回落 23% 和 21%，虽仍高于 2020 年、2019 年同期。究其原因，主要在于各地区销售表现的严重分化。东部地区是当前全国楼市最热地区，从前 4 月商品房销售面积来看较 2019 年前 4 月增长 29%，涨幅远大于中部和西部地区。而东北地区较 2019 年同期则规模下降 2%。

此外，4 月全国各地区新房销售表现均出现短期下行趋势。2021 年前 4 月和一季度各地区销售规模对比 2019 年同期来看，东部、西部和东北地区前 4 月涨幅均有一定收窄，其中东部地区收窄 3pts。这主要由于当前中西部和东北地区普遍出现购房者购买力不足、在售项目降价难换量现象，而东部地区各地市 4 月起陆续调控政策，颗粒度细化至乡镇，如嘉兴、湖州、合肥、丽水、绍兴等。

全国月度商品房销售面积、销售金额及其同比走势（单位：万平方米、亿元）



数据来源：国家统计局

2021 年 1—4 月份东中西部 and 东北地区房地产销售情况

地区	2021 年 1-4 月		2021 年 1-3 月		变化	
	累计同比	比 2019 年同期	累计同比	比 2019 年同期	累计同比	比 2019 年同期
全国总计	48%	20%	64%	21%	-16pts	-1 pts
东部地区	56%	29%	74%	32%	-18 pts	-3 pts
中部地区	52%	16%	69%	13%	-17 pts	2 pts
西部地区	35%	13%	47%	15%	-12 pts	-2 pts
东北地区	32%	-2%	52%	2%	-20 pts	-4 pts

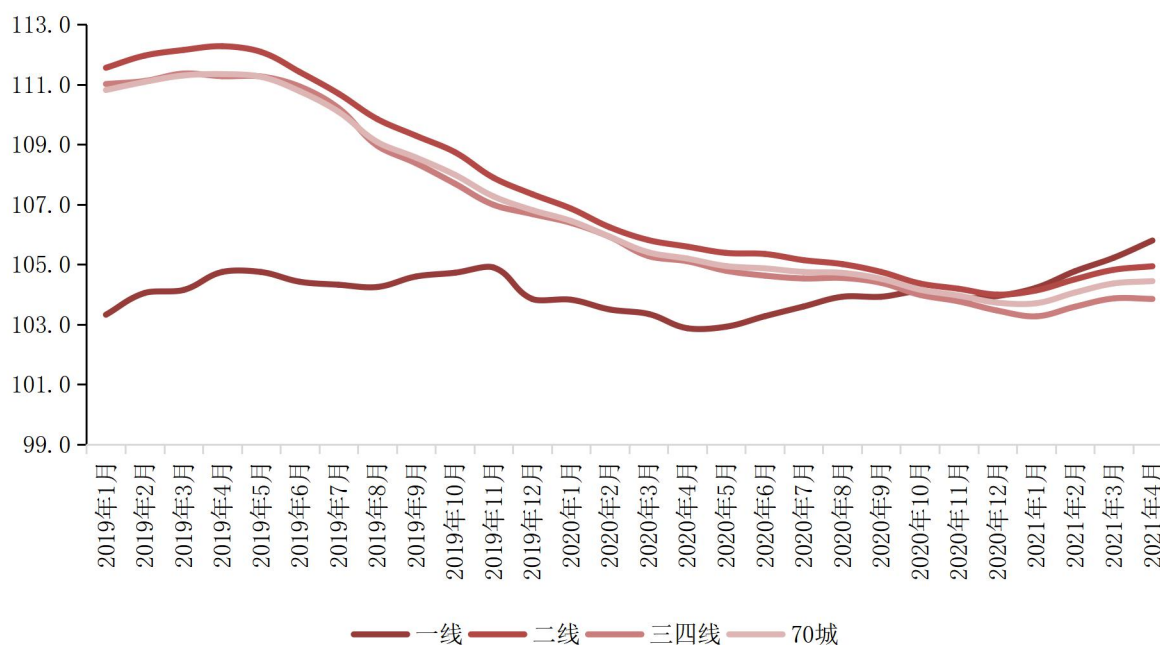
数据来源：国家统计局

70 城房价同比涨幅扩至 4.4%，一线二手房价同比涨 11%

根据全国商品房销售面积、金额估算来看，4 月商品房销售均价继续上扬，达 10653 元/平方米。这主要由于规模占比最高的东部地区楼市火热，各地市房价普涨。

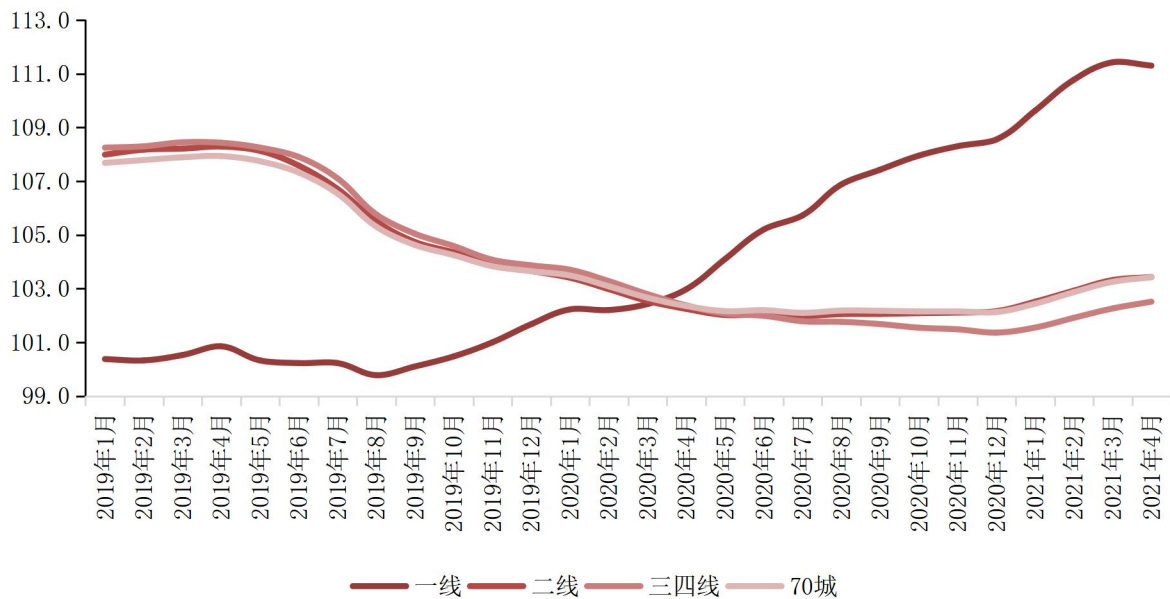
从全国 70 个大中城市商品住宅销售价格来看，各能级城市一二手房房价同比上涨趋势延续。一线城市尤为显著，一二手房同比分别涨 5.8% 和 11.3%，其中广州一二手房涨幅最大，分别达 9.9% 和 12.9%。二线和三四线城市一二手房房价同比涨幅基本相同，二线城市整体略高。其中银川一手房和扬州二手房同比涨幅最大，分别为 13.7% 和 10.6%。

2019 年 1 月以来 70 城及各能级城市新建商品住宅价格指数同比走势



数据来源：国家统计局

2019 年 1 月以来 70 城及各能级城市二手商品住宅价格指数同比走势



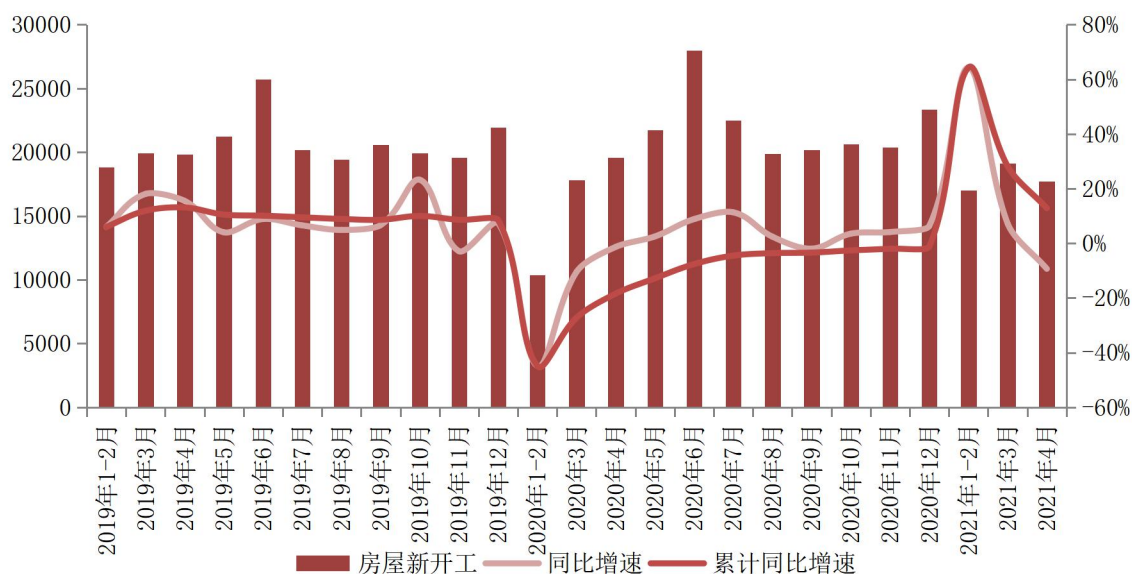
数据来源：国家统计局

融资与供地制约 4 月新开工环比降 7%，集中供地使拿地规模低于过去两年同期

据国家统计局数据：1-4 月，房屋新开工面积 53905 万平方米，增长 12.8%，但比 2019 年同期下降 7.9%，降幅扩大 1.3pts。其中 4 月单月房屋新开工面积 17742 万平方米，环比降 7%、同比降 9.3%，较 2019 年同期降 10.5%。

单月新开工面积环比及较 2019 年同期下降仍表明房企对房屋新开工意愿在持续走低。4 月起部分核心城市进入集中出地节点，融资收紧后房企集约资金竞争土地市场。而对中西部及东北地区而言，“金三银四”惨淡的销售表现使得房企对新项目工期有所延长。因此对房屋新开工的态度愈发审慎，单月规模低于过去两年同期并且环比一低再低。

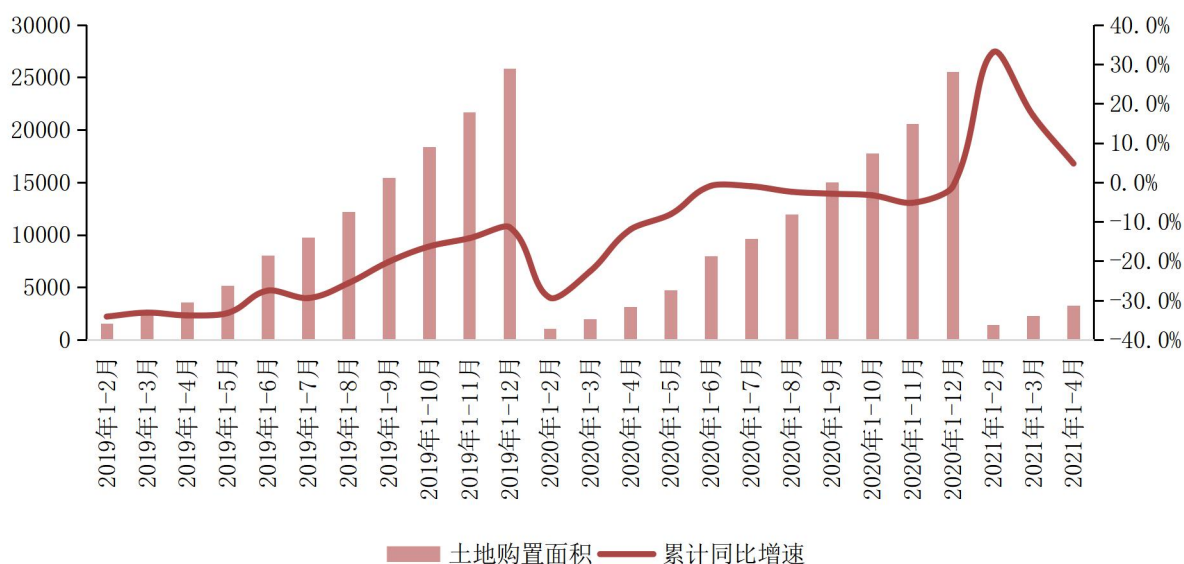
房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

据国家统计局数据：1—4月，房地产开发企业土地购置面积 3301 万平方米，同比增长 4.8%。其中 4 月土地购置面积 1000 万平方米，集中供地下较 3 月环比增 18%，但由于整体供地规模有限，虽热点城市地市火爆，经 CRIC 统计全国经营性用地平均溢价率 25.4% 创三年新高，但购置面积较 2020 年、2019 年同期分别下跌 15% 和 61%。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



数据来源：国家统计局

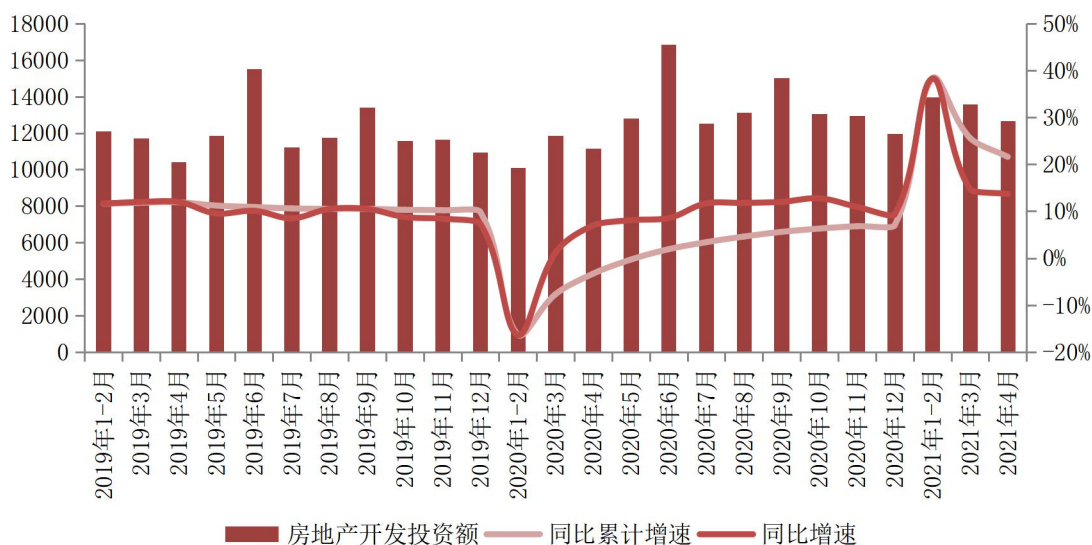
4 月开发投资环比降 7%、较 2019 年同期涨幅收窄 6PTS，施工仍是主要支撑

据国家统计局数据：1—4 月，全国房地产开发投资 40240 亿元，同比增长 21.6%；比 2019 年 1—4 月增长 17.6%。其中，4 月单月房地产开发投资额为 12664 亿元，环比降 6.81%，同比增长 13.7%，

比 2019 年同期增长 21.6%，涨幅分别收窄 1pts 和 5.58pts。

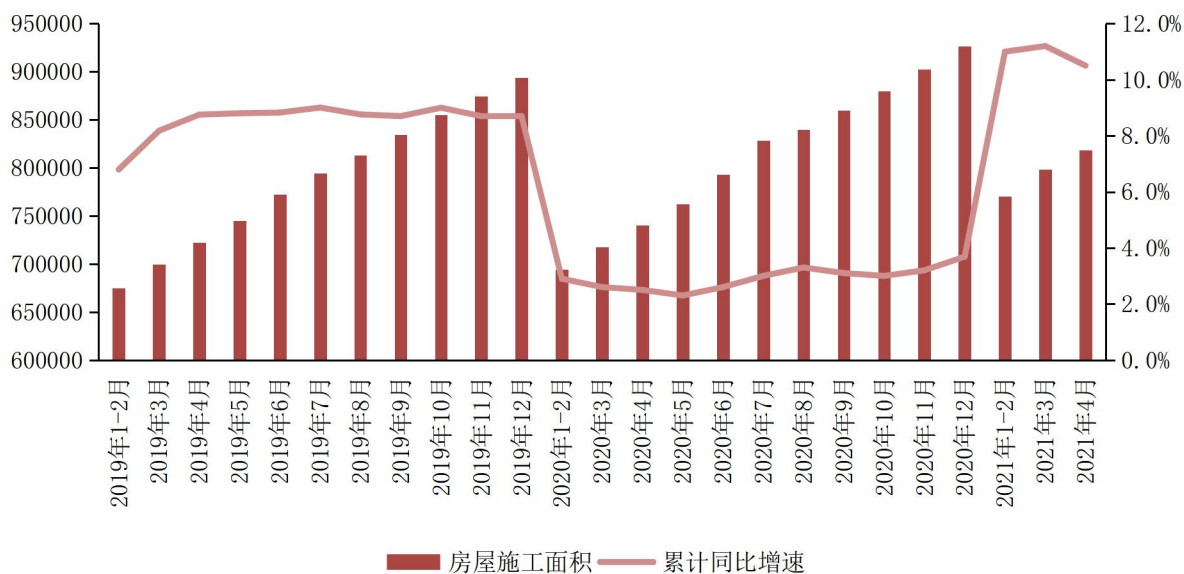
4 月整体开发投资额仍由以施工为主的建安投资为主要支撑。竣工交付大年下房地产开发企业施工面积持续维持历史高位，前 4 月同比累计增速 10.5%，比 2019 年同期增长 13.3%。交付刚性压力下建安投资仍将维持历史高位。而由于 4 月房企新开工面积和土地购置面积增速分别出现下行，加上施工面积累计增速略有收窄，整体投资增速出现环比下降、同比涨幅收窄的乏力现象。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

房地产开发企业施工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

综上，我们对于后市给出如下几点判断：房地产业继续发挥经济稳定器作用，开发投资额、行业销售规模将继续保持两位数以上增长速度。但“三条红线”下房企资金成本将继续增加，土拍“两集中”下资金运用将更加审慎，对后续开工、拿地均有不利影响。

商品房销售来看，随着年中节点到来，5-6月全国商品房销售规模有望适度回升，但区域分化现象的存在仍将拖累整体增速，预计后续销售面积、金额增速仍将保持低位。

房企拿地方面，核心城市及周边热点城市土地仍是竞争热点，集中供地下后续土拍溢价率仍将保持高位。但供地规模的减少在使得土地购置面积增速下降的同时，对整体土拓投资对开发投资额支撑减弱。

融资收紧下房企将资金聚焦于土拍市场，除却交付刚性下施工规模将保持，建安投资将比重就轻，市场冷淡地区的房屋新开工积极性将继续降低，全国整体房屋开工规模也将继续保持低位。

由于土拓投资和建安投资预期均将出现增速走低，预计后续房地产开发投资额增速将继续回落，全年增速呈现“前高后缓”的走势。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。