

研报

上半年销售投资规模创近 5 年新高，
竣工提速同比增 67%

克而瑞研究中心

9:51:28 AM 2021 年

上半年销售投资规模创近 5 年新高，竣工提速同比增 67%

文/杨科伟、姚郑康

7 月 15 日上午，国家统计局公布了 2021 年 1-6 月国民经济运行情况以及房地产行业数据。总的来说房地产市场保持极高活力，销售和投资规模单月均近 5 年新高。“交付节点”下房屋竣工面积提速，同比增 67%。新开工面积和土地成交价款回升下建安投资和土拓投资再成开发投资主支撑。

上半年销售规模创近 5 年新高，但面积、金额单月增速双双降至个位数

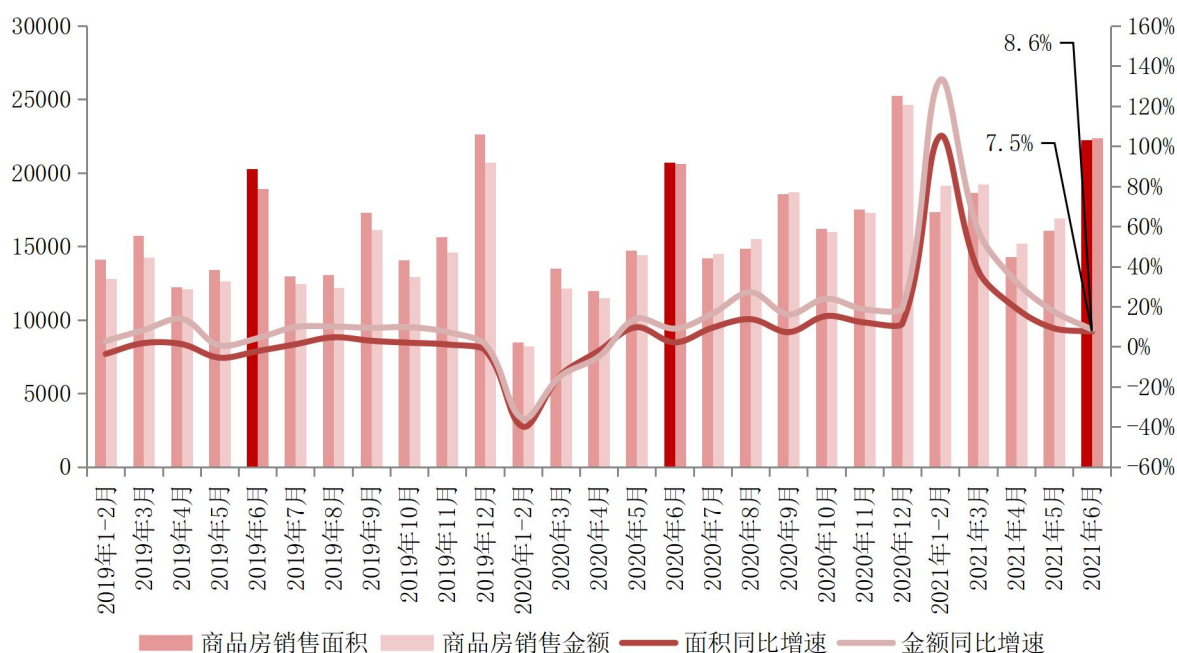
据国家统计局数据：1—6 月，商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%；比 2019 年 1—6 月增长 17.0%；商品房销售额 92931 亿元，增长 38.9%；比 2019 年 1—6 月增长 31.4%。

单月销售指标表现出高规模但增速收窄。6 月商品房销售面积和金额分别为 22252 万平方米和 22397 亿元，为近 5 年年中销售规模高位。其中商品房销售面积较 2020 年和 2019 年分别增长 7.5% 和 9.8%。但就增速而言，6 月商品房销售面积同比增速和累计同比增速分别较 5 月收窄 1.7pts 和 8.6pts。

造成“高规模但增速收窄”的原因是东中西部及东北地区销售表现分化加剧。1-6 月，东部地区商品房销售面积 37433 万平方米，较 2020 年和 2019 年分别增长 31.3% 和 24.2%，增速超过全国整体。1-6 月东部地区商品销售面积占全国比重 42%，是支撑全国商品房保持高规模的重要发力点，如浙江、福建、江苏等省份的嘉兴、泉州等城市普遍出现全市新房沽清、秒开秒罄等现象。

而中西部和东北地区较差的市场表现则持续拉低全国整体增速。1-6 月，东北地区较 2019 年下降 3%，一方面房企将业绩重心从东北地区转移，另一方面地区居民购买力较低置业能力不足，长春已出现返本销售等。中部和西部地区弱三四线城市也部分出现变相打折等营销手段。中西部和东北地区市场表现的疲软使得全国销售增速由 2021 年初高增速快速收窄至个位数。

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）



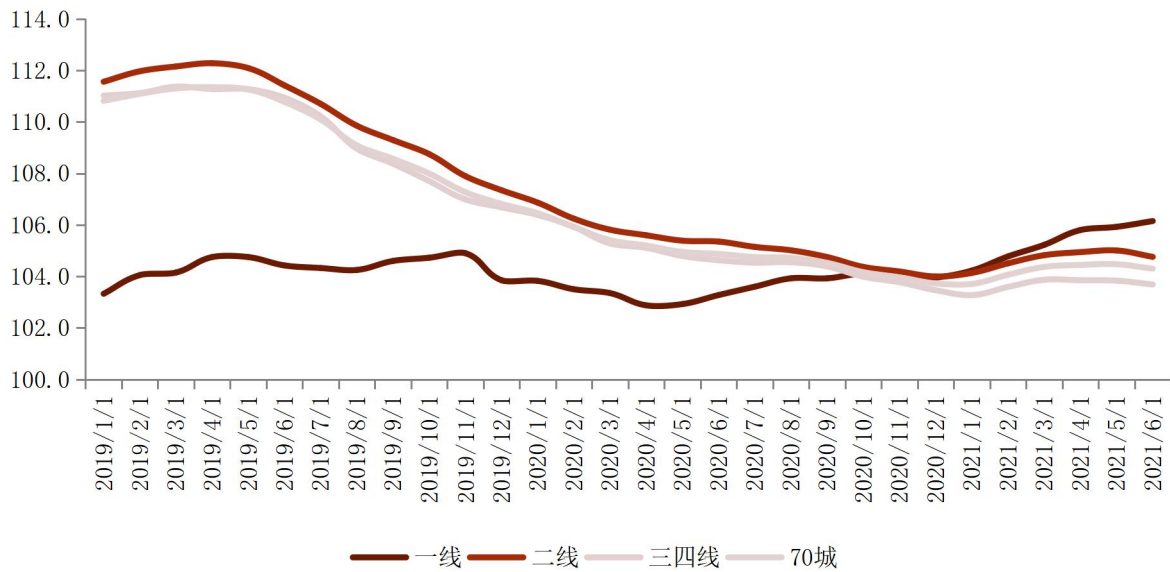
数据来源：国家统计局

新房房价一线仍涨、二三线涨幅收窄，一线二手房涨幅显著回落

根据全国商品房销售面积、金额估算来看，6月商品房销售均价环比略降但仍保持万元以上，达10065元/平方米。主要是由于年中销售节点下各三四线城市短期促销冲量。

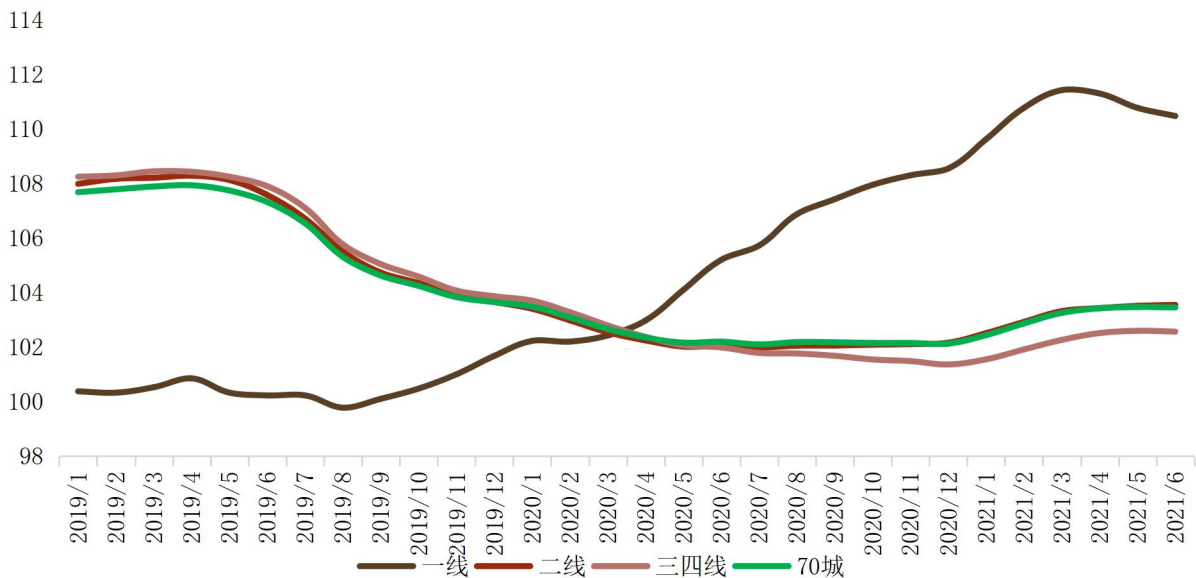
从全国70个大中城市商品住宅销售价格来看，房价涨幅控制有成效，仅一线城市新房房价同比涨幅仍在扩大。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨6.1%，涨幅比上月微扩0.1pts；二手住宅销售价格同比上涨10.5%，涨幅比上月回落0.3pts。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨4.8%和3.7%，涨幅比上月分别回落0.2pts和0.1pts；二手住宅销售价格同比分别上涨3.5%和2.6%，涨幅均与上月相同。

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

6 月竣工提速同比增 67%同时加速新开工，土地成交价款跌幅收窄 24PTS

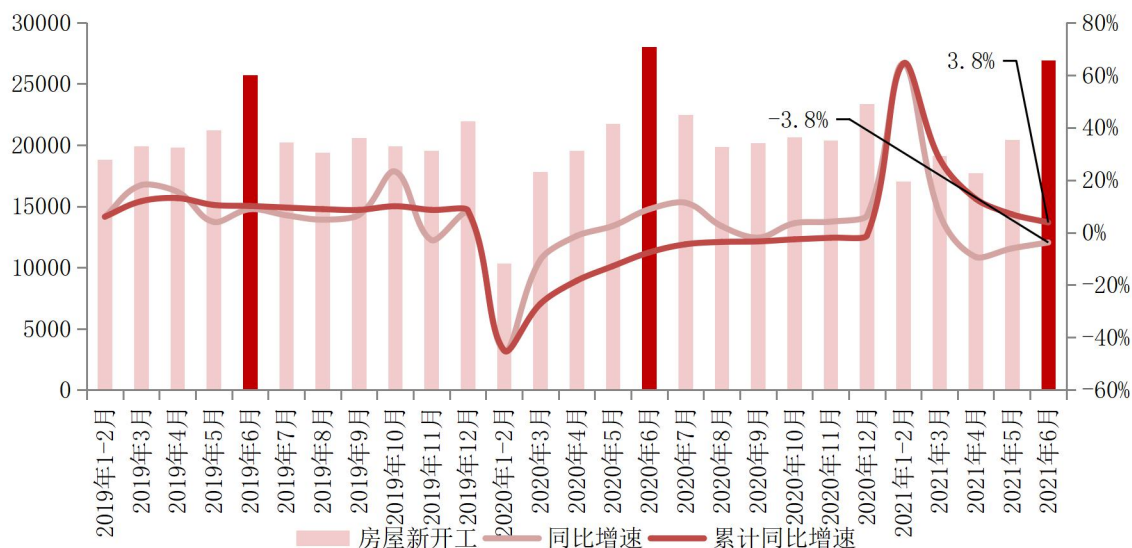
据国家统计局数据：1—6 月，房地产开发企业房屋施工面积 873251 万平方米，同比增长 10.2%。房屋新开工面积 101288 万平方米，增长 3.8%。房屋竣工面积 36481 万平方米，增长 25.7%。施工、新开工、竣工面积较 1-5 月增速分别变化 0.1pts、3.1pts 和 9.3pts。

单月来看房屋新开工面积一改上半年颓势，同比降幅收窄、较 2019 年回正。单 6 月房屋新开工面积 26939 万平方米，虽同比下降 3.8%但跌幅收窄 2.3pts，且较 2019 年增长 4.7%。规模上本月新开工面积回归至历史较高水平，仅次于 2020 年疫后年中集中开工。过去一年内成交的热点地块陆续

开工入市下全国新开工规模如预期上升。

房屋竣工 6 月显著提速，单月竣工面积达 8898 万平方米，同比增长 67%，1-6 月累计同比增速较 1-5 月扩大 9.3pts 至 25.7%。既定“竣工大年”下，房屋后续竣工规模和增速将继续增长。

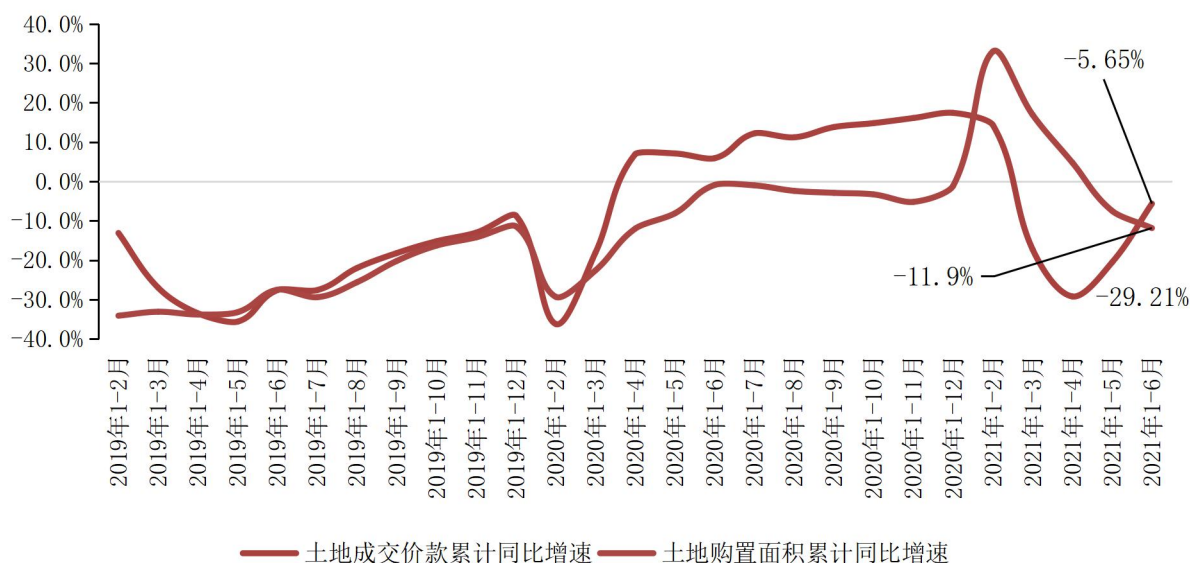
房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

据国家统计局数据：1—6 月，房地产开发企业土地购置面积 7021 万平方米，同比下降 11.8%；土地成交价款 3808 亿元，下降 5.7%。二者较 1-5 月降幅分别扩大 4.4pts 和收窄 14.9pts。至 6 月末 22 个核心城市第一轮集中供地陆续结束，因此在核心城市土拍的促进下全国土地成交价款显著上升，并成为开发投资额部分支撑。但由于房企多将拿地重心优先聚焦于核心城市，因此全国整体土地购置面积继续保持低位，相较往年降幅一再扩大。

全国房地产开发企业土地购置面积和土地成交价款增速



数据来源：国家统计局

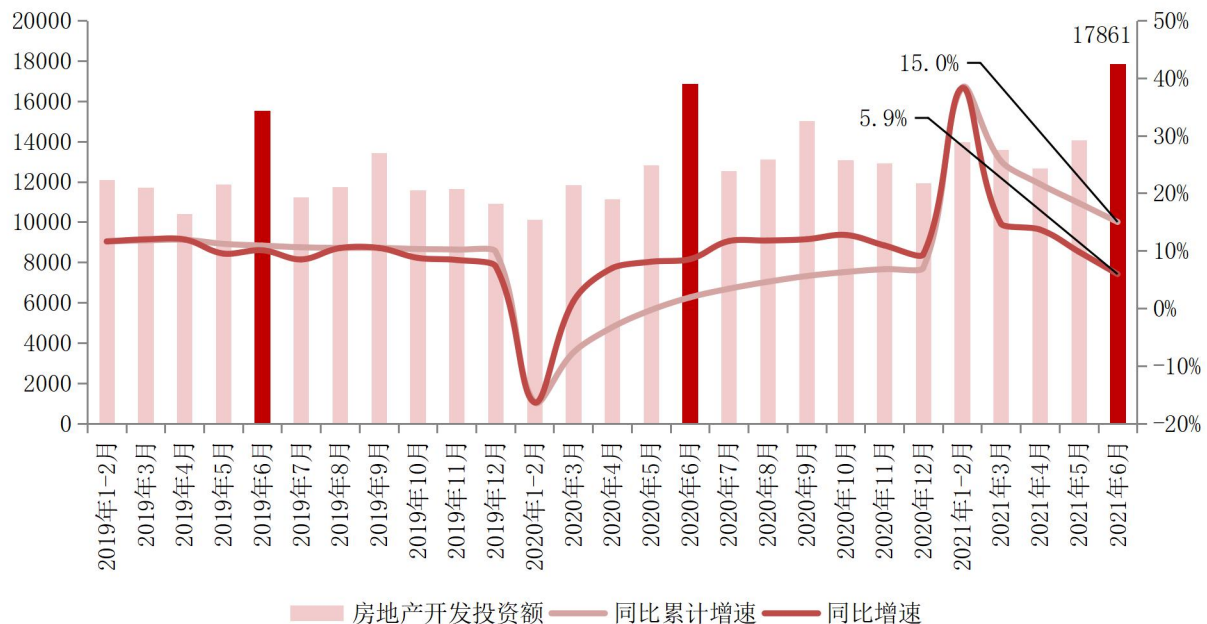
土地开工与建安合力推升开发投资规模再创新高，但增速收窄 4PTS 至常态

据国家统计局数据：1—6 月，全国房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%；比 2019 年 1—6 月增长 17.2%。单 6 月开发投资额为 17861 亿元，较 2020 年和 2019 年分别增长 5.9%和 15%，创下五年新高。

单月投资规模创新高主因是建安投资与土拓投资的双双发力。正如上文所说，新开工以及竣工面积在 6 月显著提速提量带动建安投资规模激增。同时核心城市集中供地、土拍则使得土地成交价款带动土拓投资向上。

值得一提的是，6 月开发投资额同比增速及累计同比增速分别收窄 3.9pts 和 3.3pts。“规模新高而增速收窄”是由于上半年土拍与施工增长整体乏力仍在持续。

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

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，行业销售规模将继续保持两位数以上增长速度，开发投资额将保持规模高位、增速趋稳。下半年房企对开工、拿地决策将向积极转变。

商品房销售来看，东部地区支撑下全国商品房销售规模将保持高位，但区域分化现象下整体增速仍将受到拖累。同时土地购置面积保持低位下后续新房供应将长期保持较低水平，对新房销售规模增长有一定抑制作用。

房企拿地方面，随着核心城市集中土拍陆续收尾，房企将把剩余资金投入其他具有潜力的二三四线城市，届时整体土地购置面积预计将迎来一轮较大回升，重新成为开发投资额的有力支撑。

随着上半年土拍结束，过去一年内成交的热点地块将于下半年陆续开工。房屋新开工面积已有

初步回升苗头。后续整体新开工规模单月增速有望回正，对应的建安投资额也有望回升至高位。

随着土拓投资和建安投资重新成为房地产开发投资额的主要支撑，开发投资规模在下半年将保持高位。开工与土拍上半年乏力表现短期仍将对投资增速起到负面作用，后续投资增速预计将趋稳。

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。