



深度*行业*房地产行业 2021 年 10 月统计局数据点评：核心 指标全面下行 房企到位资金出 现改善



国家统计局发布 2021 年 1-10 月份全国房地产开发投资和销售情况。10 月销售面积 1.27 亿平，同比减少 21.7%（前值：-13.2%）；开发投资金额 1.24 万亿元，同比减少 5.4%（前值：-3.5%）；新开工面积 1.38 亿平，同比下降 33.1%（前值：-13.5%）。

点评

1.商品房销售：

10 月销售降幅显著扩大；预计 11、12 月降幅将有所收窄，但回升幅度有限。10 月全国商品房销售面积 1.27 亿平，销售金额 1.24 万亿元，同比分别减少 21.7%和 22.6%，降幅较上月分别扩大了 8.5 和 6.8 个百分点。二三批次集中土拍延期，重点城市整体供货节奏后移，叠加热点城市调控持续，一二线城市需求端明显受限；而个别房企风险事件影响购房者对于本身基本面较弱、去化压力较大的三四线城市房地产行业量价快速下行的悲观预期加重。当前购房者的观望情绪较重，来自于三方面：1) 房价持续下跌。继 9 月 70 大中城市住宅销售价格环比自 2015 年 4 月以来首次出现下跌后，10 月再度出现环比负增长（-0.3%），其中 74%的城市出现了环比下跌，“买涨不买跌”的心理使得购房者持续处于观望的状态；2) 房企流动性问题频出，短期内购房者对于房屋交付的担忧较重；3) 房地产税细则与具体试点城市尚未公布，多数购房者在未明确持有成本前处于等待的状态。10 月销售均价为 9749 元/平，同比下降 1.3%，环比下降 0.1%，房价处于 2020 年疫情以来的最低点，在市场连续低位运行下，房企主动

降价促销，不过“以价换量”的销售策略收效甚微，整体销售数据仍然低迷。各地区销售表现均出现不同幅度的下行。东、中、西、东北部地区销售面积同比增速分别为-23.6%、-16.8%、-22.6%和-29.2%，降幅分别扩大 11.3、8.1、4.9 和 9.2 个百分点；其中东北部地区累计销售面积同比下降 5.4%，是目前唯一累计销售负增长的地区，因此为应对其市场的低迷，近期我们也看到了例如沈阳、长春、哈尔滨东北三大省会城市率先在需求端出现了政策的适度松绑，以稳定市场预期。1-10 月全国商品房累计实现销售面积 14.30 亿平，销售金额 14.72 万亿元，同比增速分别为 7.3%和 11.8%，增速较上月分别减小 4.0 和 4.8 个百分点。下半年以来，销售景气度持续下行，短期市场信心恢复需要时间，累计增速预计仍将持续下行。我们预计全年销售面积同比-1.6%~-1.7%。

2.房地产开发投资、新开工、竣工：

单月投资降幅扩大，新开工低迷+停缓工使施工建安投资下行。10 月开发投资金额 1.24 万亿元，同比下降 5.4%，降幅较上月扩大 1.9 个百分点；1-10 月累计开发投资金额 12.49 万亿元，同比增长 7.2%，增速较上月减小 1.6 个百分点。投资规模降幅扩大主要是因为建安投资和土地投资双双失力造成的。1) 施工面积连续四个月出现两位数同比负增长，10 月同比降幅高达 27.1%，降幅扩大了 17.1 个百分点。我们认为主要原因有两方面：一方面，在融资+销售回款不畅的情况下，房企资金形势严峻，对新开工的意愿显著降低，10 月新开工 1.38 亿平，同比下降 33.1%，降幅显

著扩大了 19.6 个百分点，累计 7 个月负增长；累计新开工 16.67 亿平，同比下降 7.7%（前值：-4.5%）。另一方面，由于部分房企出现流动性问题，叠加销售表现不佳，供应商和建筑商出现了对于房企后续工程款和材料款兑付问题的担忧，部分在建项目出现停工缓工现象。我们认为销售持续低迷+房企资金链紧绷会使房企在 11-12 月新开工与施工也难有起色。2) 自 2020 年 8 月“三道红线”融资新规出台以来，房企整体拿地力度明显放缓，土地成交热度减弱，百城土地成交建面同比增速从去年 8 月的 45.4%下降至今年 4 月的-25.6%，导致现阶段土地投资走弱。由于今年 6-10 月百城土地成交建面月均同比降幅高达 36%，我们认为未来 1~2 个季度的土地投资与新开工都将持续走弱，土地和建安投资双双乏力将会使得房地产开发投资增速面临持续下滑压力。

虽然累计竣工仍有双位数增长，但单月竣工表现乏力。10 月竣工面积 6277 万平，同比下降 20.6%，增速较上月减小 21.6 个百分点；累计实现竣工 5.7 亿平，同比增长 16.4%，较上月减小 7 个百分点。受到房企资金压力、部分项目停缓工情况的影响，单月竣工出现了明显的下滑。我们认为“交付大年”兑付压力以及部分地方政府出台“保交付”的相关举措使得房企将有限的资金更多用于竣工，预计 11-12 月竣工降幅会明显收窄，全年的竣工仍有望实现近双位数的增长。

3.开发商资金：

房企到位资金降幅收窄；行业全环节资金紧绷的压力将逐步缓解。10

月房企到位资金 1.51 万亿元，同比减少 9.5%（前值：-11.2%）。其中房款增速-8.8%（前值：-8.8%），其中定金及预收款增速-12.9%，降幅扩大 3.1 个百分点，个人按揭贷款增速 1.0%，增速提升了 7.8 个百分点，按揭投放明显加速，10 月央行首次公布个人房贷月度数据，新增个人按揭贷款 3481 亿元，较 9 月多增 1013 亿元。非房款增速-10.2%（前值：-13.3%）。其中国内贷款和自筹资金的增速分别为-27.2%和-2.8%（前值：-25.0%和-10.1%）。1-10 月房企到位资金 16.66 万亿元，同比增长 8.8%（前值 11.1%）。随着开发贷合理需求满足及销售回款改善，房企资金紧张有望得到缓解，房企到位资金的降幅有望进一步收窄。

投资建议：

自 10 月以来，中央多次释放地产融资与信贷调整的信号，地产“政策底”或已逐步出现，不过目前尚以解决房企资金压力紧绷的主要矛盾为主，我们认为房企资金链压力最大的时期已经过去，但地产各主体对市场信心的修复仍需要时间，后续行业基本面仍有下行压力。在土地+建安投资双双乏力下地产开发投资失去有力支撑，投资增速也有继续回落的压力，

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29674

