



房地产行业统计局数据月度跟踪报告(2021年11月): 自筹资金同比转正 资金面状况持续改善



土地购置单价持续走高，商品房销售回暖，70 城住宅价格连续三月环比下跌 11 月，土地购置面积为 2463 万平方米，单月同比-12.5%，环比+17.6%；土地成交价款为 3109 亿元，单月同比+24.2%，环比+50.6%；土地购置单价为 12621 元/平方米，单月同比+41.9%，环比+28.1%。1-11 月，土地购置面积为 18287 万平方米，累计同比-11.2%；土地成交价款为 14519 亿元，累计同比+4.5%；土地购置单价为 7940 元/平方米，累计同比+17.7%。

11 月，商品房销售面积为 1.51 亿平方米，单月同比-14.0%（10 月为-21.7%），环比+18.7%；商品房销售额为 1.45 万亿元，单月同比-16.3%（10 月为-22.7%），环比+16.9%；商品房销售均价为 9597 元/平方米，单月同比-2.7%（10 月为-1.3%），环比-1.6%。

11 月，70 大中城市新建商品住宅价格指数环比-0.3%（9 月-0.1%，10 月-0.3%），其中一线、二线、三线分别为 0.0%，-0.4%，-0.3%。70 大中城市二手住宅价格指数环比-0.4%（9 月-0.2%，10 月-0.3%），其中一线、二线、三线分别为-0.2%，-0.4%，-0.4%。

地产投资持续下行；竣工增速转正回升；居民按揭持续回暖，自筹资金同比转正 11 月，房地产开发投资额为 1.24 万亿元，单月同比-4.3%；房屋新开工面积为 1.61 亿平方米，单月同比-21.0%（10 月-33.1%）；房屋竣工面积为 11464 万平方米，单月同比+15.4%，竣工单月增速转正回升（10 月为-20.6%）。1-11 月，房地产开发投资额为 13.73 万亿元，累计

同比+6.0%；房屋新开工面积为 18.28 亿平方米，累计同比-9.1%（1-10月-7.7%）；房屋施工面积为 95.97 亿平方米，累计同比+6.3%；房屋竣工面积为 6.9 亿平方米，累计同比+16.2%。

11 月，房地产开发资金合计为 1.68 万亿元，单月同比-7.0%；其中国内贷款、自筹资金、定金预收、个人按揭单月同比分别为-20.5%、+2.1%、-16.1%、+10.6%；其中个人按揭持续上涨（10 月为+1.0%），自筹资金同比转正（10 月为-2.8%）。1-11 月，房地产开发资金合计为 18.34 万亿元，累计同比+7.2%（1-10 月+8.8%）；其中国内贷款、自筹资金、定金预收、个人按揭累计同比分别为-10.8%、+4.8%、+17.0%、+9.8%。

投资建议：央行 9 月 24 日定调“两维护”，10 月 15 日释疑“ α 风险”暴露和“ β 系数”健康稳定；房地产税试点利于降低开发和购房环节的税收压力，试点地区购房限制措施有望逐步退出，恒大“ α 风险”修复已进入执行阶段；四季度以来房地产行业流动性持续修复，预计开发贷和按揭贷将持续回暖，央行全面降准 0.5 个百分点，释放长期资金 1.2 万亿元，对“杠杆稳健型”民企地产更为利好；中央政治局会议提出房地产市场健康发展和良性循环，中央经济工作会议重申“房住不炒”的同时再提“因城施策”，我们认为部分区域的购房限制措施将逐步退出，以加快农业转移人口市民化，更好支持居民合理购房需求；资本市场对房地产板块的关注度和信心将逐步提升，重点推荐万科 A/万科企业，保利发展、中国金茂、新城控股；建议关注金地集团、招商蛇口、融创中国、中国海外发

展、华润置地、龙湖集团。

风险分析：全球通胀预期和大宗商品上涨或导致国内利率有上行压力，或对资金密集型的地产开发板块造成潜在影响；新冠疫情和中美贸易摩擦或导致国内部分行业发展和就业情况不及预期，进而影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”

叠加债务集中偿还期，部分房企或出现信用违约。

关键词：恒大 疫情

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_31417

