



11 月地产数据点评：按揭 持续回暖 期待需求端预 期改善



事件：国家统计局公布 2021 年 1—11 月份全国房地产开发行业统计数据，房地产开发投资同比增长 6.6%；商品房销售面积和销售额分别同比增长 4.8%和 8.5%，到位资金同比增长 7.2%。

十一月单月房地产市场投资和销售都有所改善，累计施工增幅收窄、单月新开工降幅缩小、单月竣工转负为正，按揭增长提速但销售回款降幅扩大拖累了到位资金整体增速。

单月房地产投资降幅收窄：1-11 月全国房地产开发累计投资 137314 亿元，同比增长 6.

0%，增速较 1-10 月下降 1.2 个百分点。11 月单月投资 12380 亿元，同比下降 4.3%，增速环比提高 1.1 个百分点。11 月单月房地产投资降幅收窄，但当月房企拿地金额创年内新低，体现了投资的改善主要是由于年底集中交付压力下建安支出增加。中央经济工作会议指导下，若各地因城施策能够修复房企对销售下行的预期，使企业拿地开工意愿增强，房地产开发投资才会从根本上得到改善。

销售回暖，单月销售增速触底反弹：1-11 月全国新建商品房销售面积 15.81 亿 m²，销售额 16.17 万亿元，分别同比增长 4.8%和 8.5%，较 1-10 月累计同比增速下降 2.5 和 3.

3 个百分点。销售均价 10224 元/m²，同比增长 3.5%。11 月当月，商品房销售面积和销售额分别同比下降 14.0%和 16.3%；销售均价 9597

元/m²，同比下降 2.7%。

11 月单月商品房销售面积及销售额较上月有所回升，但销售均价降幅扩大，反应了短期销售回暖是因为房企加速降价促销回款，而非因为消费者预期的改善。长期来看，经济工作会议提出引导市场预期及支持住房合理需求，预计将提振市场信心，刺激市场需求。

施工增幅收窄，单月新开工降幅缩小，单月竣工转负为正跳涨：1-11 月，累计房屋施工面积 95.97 亿 m²，同比增长 6.3%，增幅较 1-10 月收窄 0.8 个百分点。累计房屋新开工面积 18.28 亿 m²，同比下降 9.1%，降幅环比扩大 1.4 个百分点；11 月单月新开工面积 1.61 亿 m²，同比下降 21.0%，跌幅环比缩小 12.1 个百分点。1-11 月累计房屋竣工面积 6.88 亿 m²，同比增长 16.2%，增速较 1-10 月缩小 0.1 个百分点。11 月单月房屋竣工面积 1.15 亿 m²，同比上涨 15.4%，增速环比提高 36.0 个百分点。11 月竣工转负为正跳涨，主要由于年底收入确认的压力增大。11 月按揭贷款显著修复，同比增速超过 10%，但当月新开工仍然下降 20%以上，体现了融资端的改善不足以从根本上解决企业现金流短缺的问题；使房企能够顺利实现销售回款，提高自身造血能力才是对症下药的良方。

按揭增长提速，销售回款降幅扩大拖累到位资金整体增速：1-11 月全国房地产到位资金总量累计 18.34 万亿元，同比上涨 7.2%，增幅较 1-10 月下降 1.6 个百分点。10 月当月房地产开发到位资金 1.68 万亿元，同比下降 7.0%，降幅持续缩窄。其他资金中定金及预收款同比下降 16.1%，降

幅环比扩大 3.2 个百分点；个人按揭贷款同比增长 10.6%，增速环比提高 9.6 个百分点。

11 月到位资金结构中，定金及预售款降幅扩大而按揭单月增速提高，表明 10 月以来按揭投放加速，但需求持续下滑的市场现象没有发生改变。12 月经济工作会议提出促进行业良性循环，预计因城施策后，随着各地需求端政策出台，中长期销售回款将逐步改善。

投资建议：我们认为，虽然行业在销售下降及预售资金监管加强下压力较大，但中央经济工作会议释放了支持需求端改善的积极信号，预计市场有望打破负反馈循环，良性发展。建议关注地产板块四季度政策预期边际改善加土地市场竞争格局优化的投资机会，推荐 A 股龙头房企保利发展、万科 A、新城控股，及 H 股成长型房企绿城中国、旭辉控股集团。

风险提示事件：融资环境收紧超预期、地产政策收紧超预期、引用数据滞后或不及时

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_31428

