



# 统计局 6 月数据点评：销售稳 中有升 竣工改善显著 投资 破七万亿



事件：统计局公布 2021 年 1-6 月全国房地产开发投资和销售数据，1-6 月份全国房地产开发投资 72,179.00 亿元，YOY+15.0% (2019-2021 年同期 CAGR: 8.2%)，增速较 2021 年 1-5 月份下降 3.3pct；商品房销售面积 88,635.00 万平方米，YOY+27.7% (2019-2021 年同期 CAGR: 8.1%)，较 1-5 月累计增速下降 8.6pct；商品房销售额 92,931 亿元，YOY+38.9% (2019-2021 年同期 CAGR: 14.7%)；房地产企业开发资金来源 102,898 亿元，YOY+23.5% (2019-2021 年同期 CAGR: 10.0%)，增速较 2021 年 1-5 月份下降 6.4pct。

### 销售量价稳中有升，单月均价同比上涨

1-6 月，商品房销售面积 88,635.00 万平方米，YOY+27.7% (2019-2021 年同期 CAGR:

8.1%)，较 1-5 月累计增速下降 8.6pct；商品房销售额 92,931 亿元，YOY+38.9% (2019-2021 年同期 CAGR: 14.7%)，较 1-5 月累计增速下降 13.5 个 pct；对应累计销售均价为 10,485 元/平方米，YOY+8.8% (2019-2021 年同期 CAGR: 6.0%)。6 月单月商品房销售面积同比上升 7.5%，销售均价由 2020 年 6 月的 9,963 元/平方米上涨至 10,065 元/平方米。6 月住宅销售方面表现良好，单月销售 20,062.65 万平方米，增长明显 (2019、2020 年 6 月分别为 16,324.27、18,383.65 万平方米)。

四大区域销售同比提升，东部销售量价继续领跑以销售面积口径看，区域分布上，东部地区增长 31.3% (2019-2021 年同期 CAGR:

11.4%)，中部地区增长 33.4% (2019-2021 年同期 CAGR: 7.0%)，西部地区增长 18.6% (2019-2021 年同期 CAGR: 5.8%)，东北部地区增长 17.3% (2019-2021 年同期 CAGR:

-1.5%)；从同比增速来看，四大区域均有一定改善；从 2019-2021 年复合增速来看，东北地区小幅下降，其它三大区域保持改善态势，东部增速仍最为明显。从销售均价看，东部、中部、西部、东北 1-6 月均价分别为 14,471 元/平方米、7,551 元/平方米、7,487 元/平方米、8,402 元/平方米，较去年同期均价分别变化 1,452 元/平方米、425 元/平方米、211 元/平方米、-59 元/平方米。从城市能级角度看，一线、二线、三线城市的新建商品住宅价格在 6 月增速分别为 6.10%、4.80%、3.70%，分别较 5 月+0.1pct、-0.2pct 和-0.1pct；当前“房住不炒”政策下，因城施策常态化，短期政策扰动影响有限，需求结构有望在中长期维持不变。

### 新开工同比微增，竣工端改善显著

1-6 月全国新开工面积 101288 万平方米，YOY+3.8% (2019-2021 年同期 CAGR:

-2.0%)，增速较 1-5 月份下降 3.1pct，6 月单月新开工面积 26,939 万平方米，YOY-3.80%，较 5 月上升 2.27pct。1-6 月份全国施工面积 873251 万方，YOY+10.16% (2019-2021 年同期 CAGR: 6.3%)，增速较 1-5 月份上升 0.02pct。1-6 月份房屋竣工面积 36481 万方，YOY+25.67% (2019-2021 年同期 CAGR: 6.1%)，较 2021 年 1-5 月份上升 9.22pct，

6 月单月竣工面积 8,898.31 万平方米，YOY+66.55%，增速较 5 月上升 56.41pct，竣工端恢复较为明显。

各地区累计投资同比增速放缓、复合增速相对稳定 1-6 月份全国房地产开发投资 72,179.00 亿元，YOY+15.0% (2019-2021 年同期 CAGR: 8.2%)，增速较 1-5 月份下降 3.3pct。分区域表现看，东部、中部、西部、东北地区 1-6 月累计增速分别为 13.6%、22.7%、12.2%、11.8%，分别较 1-5 月增速下降 3.2pct、2.8pct、4.2pct、1.4pct，2019-2021 复合增速分别为 7.8%、8.0%、9.9%、6.3%，分别较 1-5 月复合增速-0.2pct、-0.1pct、-1.0pct、-0.4pct。

投资建议：“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司或将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科 A、保利地产、金地集团、

**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\\_33161](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33161)

