



# 房地产行业点评报告：政策强 管控下景气度回落 板块具盈 利反转预期



销售超预期下滑的背后是政策管制、资金收紧逐渐成效国家统计局发布 2021 年 1-7 月商品房投资和销售数据，2021 年 1-7 月，商品房销售面积同比增长 21.5%，较 2019 年同期增长 14.5%；商品房销售额同比增长 30.7%，较 2019 年同期增长 28.0%。从单月数据看，商品房销售面积、销售金额同比分别下降 8.5%、7.1%，较前值分别回落 16.0、15.7 个百分点，自 2020 年 5 月后首次出现负增长，下滑幅度略超市场预期。从区域看，东部、中部、西部、东北区域销售额单月同比增速分别为-5%、-3%、-13%、-28%，东北区域销售压力最大。我们认为，当前房贷额度持续收紧，政府对房价过快上涨持零容忍态度，市场成交热度下滑显著。但地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，土拍新政确保板块盈利能力有所改善，维持行业看好评级，我们认为三季度地产将取得超额收益。

### 新开工负增长，竣工有所改善

2021 年 1-7 月，房屋新开工面积同比下滑 0.9%，较 2019 年同期下降 5.4%；单月同比下降 21.5%，连续 4 月出现负增长。开工下滑的原因是多方面的，集中供地、融资收紧、销售增速回落都对房企开工形成一定压制，当前房企开工意愿并不强烈，同时房企正处于补库存通道中。1-7 月，房屋竣工面积同比增长 25.7%，较 2019 年同期增长 11.9%；单月同比增长 25.7%。我们预判高竣工是前两年高开工的线性推演，维持 2021-2022 年高竣工判断。

### 行业投资趋势性回落

2021年1-7月，房地产开发投资额同比增长12.7%，较2019年同期增长16.5%；单月同比增长1.4%，增速自年初至今持续回落，较2019年同期增长13.2%。投资端表现低迷，一方面源于行业开工不及预期导致施工面积累计增速继续回落至9%，单月增速仅-27.1%。同时土地端表现一般，1-7月购置土地面积、土地成交价款同比增速分别为-9.3%、-4.8%，单月同比分别增长2.8%、下降2.4%。我们判断，未来开工增速中枢下移，竣工有所修复，施工投资将持续放缓；叠加土地市场表现趋于理性，未来行业投资增速将高位持续回落。

### 房企到位资金下滑受制于销售端表现不佳

2021年1-7月，房地产开发企业到位资金同比增长18.2%，较2019年同期增长19.2%；单月增速-7.0%。分结构看，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款单月增速分别为-17.2%、5.5%、-9.2%、-13.4%，较2019年同期增速分别为-5.4%、25.1%、4.7%、8.6%。房企到位资金增速回落与销售密切相关，同时个人按揭贷款下滑幅度超销售下滑增速，也进一步印证当前住房贷款资金仍然趋紧。

**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\\_34333](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34333)

