



内地房地产行业周度观察： 商品房均价下滑成因几何？



2021 年来，全国商品房累计销售均价持续下滑。全国商品房销售额与销售面积同比增速之差 2021 年起持续收窄、2022 年前 2 月/前 3 月商品房累计销售额同比增速分别低于累计销售面积同比增速 9.7pct/8.9pct，实际反映出房价的下行。2021 年以来，全国商品房累计销售均价持续下滑，由 2021 年前 2 月的 11030 元/平持续下降至 2022Q1 的 9552 元/平、目前与 2020 年前 5 月均价水平相若，2022 年前 2 月及前 3 月累计销售均价同比降幅分别达到 10.7%、10.4%。

业态构成：非住商品房价格下降拖累整体价格增速。统计局口径的商品房销售中包含住宅、办公楼及商业营业用房，其中 2021Q1 均价最低的住宅销售面积占比同比下降 2.8pct 至 91.1%，业态构成的变动实际对商品房价格构成了支持；然而，非住业态商品房价格的下降拖累了整体销售均价的增速，三类商品房 2022Q1 均价分别同比下滑 8.6%/16.6%/8.8%。非住宅商品房价格的下行受需求端影响更大，供给端百城商服用地成交建面有所下降（2013/2021 年：11.3 亿平/3.9 亿平），但需求端偏弱仍对办公楼等价格带来了压力：央行企业家问卷显示经营景气指数由 2021Q2 的 59.6%持续降至 2022Q1 的 53.3%。

区域结构：商品住宅均价破万省份累计销售面积占比同比下降 5.2pct。以 2022Q1 累计商品住宅销售均价为划分，均价破万的 8 省 2021 年来累计销售面积占比快速下降（2021Q1/2022Q1：32.6%/27.4%），同时均价不足 6000 元/平的 5 省占比有所提升（2021Q1/2022Q1：15.5%/17.8%）。

多重因素导致了区域销售面积占比的变化：1) 房企布局多位于高房价省市：高房价省市多为龙头房企布局较多的区域，如 2021Q4 多个信用风险暴露的房企重仓广东、影响当地商品住宅供应及购房者信心，广东在房价破万 8 省中 2021 年商品住宅成交面积降幅最大、累计增速最早转负。2) 集中供地项目建设偏慢影响高房价省市商品房供应：年内相当部分项目由开发能力较弱的平台公司获取，克而瑞数据显示截至 2022 年 2 月 9 日仅 21% 的 2021 年集中供地项目已开工。3) 核心城市疫情散发影响高房价省市线下销售：2021 年来多个房价较高的一二线城市出现散发疫情，而房价偏低省份疫情多集中于商品房市场规模较小的边境城市。

价格变动：24 省均价同比下行，区域、城市分化加剧。在居民收入预期波动、房企优先保障现金流的背景下，房价下降的情况确实存在，2022Q1 31 省中 10 省商品住宅累计均价高于 2020 年、仅 7 省累计均价同比提升。各区域间房价分化加剧，与 2020 年末相比，房价较低的青海、云南、吉林、广西、甘肃降幅超过 10%，同时上海、浙江、北京等均价较高的省市 2022Q1 商品住宅累计均价涨幅最大；城市维度上，2021 年 7 月以来多个弱二线及三四线城市采取了限制房价下跌的举措，同时多数重点城市房价仍高于 2020 年末（2022 年 3 月 70 大中城市中 56 城新建商品住宅价格高于 2020 年末）。短期来看，政策改善下深圳、上海等核心城市二手房已出现筑底迹象，如深圳接近参考价成交房源占比近月小幅回落、上海二手住宅价格 2021 年 11 月起回升，但疫情扰动可能为市场复苏增添不确定性；长期来看，部分区域房价的压力更缘于产业发展和人口流动的

趋势，区域、城市间房价的分化态势或将延续。

风险提示：调控政策及疫情防控存不确定性；公司销售结算或出现波动

关键词：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_40697

