



房地产行业 2021 年报 &2022 一季报总结：业绩下 滑 表现分化



地产板块利润大幅下滑，头部房企下滑幅度相对较小。2021 年地产板块营业收入同比增长 13%，增速较 2020 年持平；归母净利润同比下降 60%，2020 年为同比下降 9%。2022Q1 地产板块营业收入同比减少 12%，归母净利润板块整体同比减少 70%。头部房企下滑幅度相对较小。2021 年第一/二/三/四梯队房企归母净利润增速分别为-24%/-113%/-55%/-159%。2022Q1 归母净利润增速分别为-1%/-113%/-44%/-109%。净资产收益率下降，2021 年度板块整体净资产收益率 4.6%，同比下降 5.7 个百分点。利润下滑主要两方面原因：(1) 利润率大幅下降；(2) 减值计提大幅增多。

1) 利润率大幅下滑。2021 年板块整体毛利率为 20.7%，同比下降 5.5 个百分点，2022Q1 进一步下滑至 19.4%；2021 年板块整体净利率为 4.4%，同比下降 5.9 个百分点，2022Q1 进一步下滑至 2.9%。

2) 减值损失大幅增加。2021 年地产板块资产减值损失为 696 亿元，2020 年同期为 280 亿元。信用减值损失增加，2021 年地产板块信用减值损失为 152 亿元，2020 年同期为 101 亿元。

3) 此外，三项费用及少数股东损益占比上升。2021 年板块整体三项费用占比为 8.3%，同比上升 0.2 个百分点；少数股东损益占净利润比重为 37.1%，同比上升 13 个百分点；2022Q1 板块整体比重为 46.4%，同比上升 22.5 个百分点。

负债率有所下降，现金恶化。截至 2021 年末，主要房企剔除预收账款资产负债率 72%，较 2020 年下降 1 个百分点；净负债率 60%，较 2020

年末下降 5 个百分点；现金短债比 1.56，2020 年为 1.66。2021 年回款金额同比 8.1%，增速下滑 0.2 个百分点；2022Q1 销售回款同比降低 31%。

整体拿地谨慎，优质房企拿地份额提升。2021 年，全国土地成交额为 68458.7 亿元，同比减少 10.1%。2022Q1，全国土地成交额为 5114.1 亿元，同比减少 57%。优质房企拿地份额提升，2021 年 Top30 中的国央企拿地份额占比 26.7%，同比上升 1.8 个百分点。2022Q1，TOP30 中的国央企占比 32.4%，较 2021 年全年上升 5.7 个百分点。

地产销售下行，优质房企市占率提升。2021 年全年住宅商品房销售金额 16.27 万亿，同比增长 5.28%。去年 7 月以来，销售持续同比大幅负增长；2022 年 Q1 同比减少 25.6%。从百强销售数据来看，去年 7 月以来，持续负增长且降幅扩大。Top30 中的国央企销售市占率提升。2021 年 Top30 中的国央企销售金额在百强房企中占比为 30.4%，较 20 年全年同比增加 3.8 个百分点。2022 年 Q1 Top30 中的国央企销售金额在百强房企中占比为 35.0%，较 21 年全年增加 4.7 个百分点。

投资建议：政治局会议表述积极，3 月 16 日多部门联合发声以来，政

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_41234

