



房地产行业月报：投资销售剪刀差扩大 季度竣工效应突显



6 月数据关注点：6 月房地产开发投资同比增长 5.9%，增幅收窄 3.9 个百分点，同比 2019 年增加 15.0%。基数效应逐步显现，投资增速自年初高点持续下行。

我们认为，今年以来投资的主要拉动因素为施工投资：1) 施工面积增速保持高位，2) 原材料价格上升带动建安成本上升，也因此房地产开发投资完成额中的建筑工程部分累计同比增速持续高于房地产开发投资。

6 月土地购置面积同比下滑 18.3%，跌幅收窄 13.3 个百分点，同比 2019 年下滑 8.4%。6 月新开工同比下滑 3.8%，跌幅收窄 2.3 个百分点，同比 2019 年上升 4.7%。年初以来土地购置和新开工一直偏弱，我们认为主要是三道红线、各地政策持续收紧、房企降负债导致。我们认为当前的土地成交面积下行会对后期供应产生负面影响，进而影响行业投资增速和 2022 年商品房销售预期。6 月竣工面积同比增长 66.6%，涨幅扩大 56.4%，我们认为这与 630 房企结算压力有较大关系。考虑降负债、增权益要求，结算规模扩大成为增厚权益和保障利润增速的主要支撑点，进而推动 6 月单月竣工大增。

6 月房企开发资金同比增长 4.0%，增幅收窄 10.0 个百分点，同比 2019 年增长 17.7%。其中个人按揭贷款同比增速出现显著回落，自筹资金同比增速回升至 9.2%。我们认为与 6 月银行额度紧张、房贷余额管控等有关。随着 7 月 15 日全面降准的落地，我们预计 Q3 房企开发资金会略有改善，销售回款的周期有望缩短。

我们上调 2021 年房地产开发投资增速预期至 8%左右。但考虑土地和新开工下行明显，投资增速持续下行在所难免。我们认为全年销售金额将继续创历史新高。2021 年将是蓝筹房企保持和拉大优势，行业集中度继续提升的一年。

1-6 月房地产投资累计同比上升 15.0%，增幅回落 3.3 个百分点。2021 年 1-6 月全国房地产累计开发投资为 72179 亿元，同比 2019 年增长 17.2%，同比 2020 年增长 15.0%，增速较 1-5 月回落 3.3 个百分点。2021 年 6 月单月全国房地产开发投资为 17861 亿元，同比 2019 年增长 15.0%，同比 2020 年增长 5.9%，增速较 5 月回落 3.9 个百分点。

1-6 月商品房销售金额同比高增 38.9%，低基数效应逐步消退增速回落。2021 年 1-6 月商品房销售面积 8.9 亿平方米，累计同比 2020 年上涨 27.7%，增速环比下滑 8.6 个百分点；累计同比 2019 年上涨 17.0%。1-6 月商品房销售额为 9.3 万亿元，累计同比 2020 年上升 38.9%，增幅环比收窄 13.5 个百分点；累计同比 2019 年上升 31.5%。

房企到位资金增幅收窄，个人按揭贷款单月同比负增。2021 年 1-6 月全国房地产资金来源总量达到 10.3 万亿元，累计同比上涨 23.5%，增幅收窄 6.4 个百分点，同比 2019 年上涨 21.1%。6 月单月房地产开发资金 2.2 万亿元，同比增长 4.0%，增幅收窄 10.0 个百分点，增速自年初持续下降，同比 2019 年增长 17.7%。

投资建议：维持“优于大市”评级。我们建议关注的房企包括：A 股

万科 A、保利地产、金地集团、新城控股；H 股碧桂园、龙湖集团、融创中国、华润置地、中国海外发展、旭辉控股集团等。物业公司方面，我们认为伴随竣工面积数据的持续修复，物业公司作为房地产行业后周期会持续受益，在管面积增长有较强的确定性，建议关注的物业公司包括：A 股招商积余、新大正，H 股碧桂园服务、华润万象生活、绿城服务、世茂服务、中海物业、保利物业、旭辉永升服务、新城悦服务。

风险提示：行业面临政策不及预期风险、基本面下行风险。

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_33076

