

刚刚过去的2月份，恰逢春节长假，叠加政府号召“就地过年”，楼市也呈现出与往年不同的差异化行情。虽然2月份各地新房供应显著缩量，但成交量总体企稳，显著好于2019年和2020年同期。尤其是北上广深4个一线城市表现突出，南京、杭州、宁波、东莞、佛山等核心二三线城市也保持成交高热态势。与此同时，2月份百强房企整体业绩规模较2020年、2019年同期大幅攀升；土地市场成交量跌价涨，溢价率回升至年内高位；上市房企融资总额延续往年春节后惯例处于低位。

市场表现：供应缩量，成交企稳

在政府倡导“就地过年”的背景下，人口流动性减少，加之疫情得到阶段性控制，多数售楼处在春节期间均保持“不打烊”状态，也刺激了一波购房需求得到集中释放。据克而瑞监测数据，30个典型城市在春节周(2021年2月11日~2月17日)成交量达315256平方米，较2020年同期上涨了133%，与2019年同期对比，涨幅也达到了34%。总成交量创近3年新高。不过从供应看，2月份一线城市商品住宅新增供应面积52万平方米，环比锐减81%，较2019年同期降幅达到47%。

究其原因，房企历来看淡春节楼市，推盘也都相对保守。如上海春节新房“零供应”，北京、广州虽同比保持增势，但今年2月整体供应量也不及2019年同期，仅深圳2月新增供应较2019年同期增加51%，项目开盘依旧积极。

表：2021年2月全国29个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	较2019年2月	能级	城市	成交面积	环比	同比	较2019年2月
一线	北京	55	-34%	297%	161%	二三线	南京	55	-41%	118%	212%
	上海	63	-56%	465%	115%		青岛	54	-54%	188%	21%
	广州	73	-51%	391%	70%		苏州	50	-45%	98%	35%
	深圳	27	-70%	172%	92%		南宁	40	-42%	267%	-6%
	合计	218	-53%	337%	103%		西安	37	-54%	231%	-34%
二三线	杭州	140	-8%	785%	230%		无锡	30	-38%	90%	24%
	徐州	122	3%	462%	40%		昆明	30	-53%	169%	-35%
	成都	118	-28%	87%	30%		常州	30	-54%	109%	9%
	武汉	116	-40%	-	15%		东莞	27	-71%	316%	80%
	重庆	94	-37%	1973%	-14%		大连	24	-6%	390%	64%
	天津	85	4%	778%	69%		福州	24	-24%	51%	-1%
	长沙	73	-30%	427%	106%	长春	19	-73%	77%	-58%	
	合肥	63	-43%	245%	72%	厦门	19	-40%	348%	396%	
	济南	63	-28%	693%	111%	郑州	18	-57%	1061%	-31%	
	宁波	56	-35%	3260%	164%	合计	1442	-37%	210%	34%	
	佛山	56	-56%	234%	17%	总计	1660	-40%	223%	40%	

备注：上表中城市成交量为本月根据25日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二三线城市新增供应面积695万平方米，环比下降60%，较2019年同期上升了30%。从绝对量层面，仅徐州、天津、成都单月供应突破50万平方米。从变化趋势来看，各城市环比均有了不同程度的下跌，成都、厦门等出现阶段性回调。

从成交看，2月热度延续，稳中有增。29个重点城市整体成交1660万平方米，环比下降40%，同比增长223%；较2019年同期则增长了30%。

房价方面，据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建及二手住宅调查数据，2021年2月百城新建住宅均价15884元/平方米，环比上涨0.20%，涨幅较上月收窄0.17个百分点；同比上涨4.01%。百城二手住宅均价15585元/平方米，环比上涨0.28%，涨幅较上月收窄0.04个百分点；同比上涨3.30%。

政策方面，2月份深圳、东莞等城市收紧楼市调控政策，南京、江西降低落户门槛，还有天津、南京等城市出台人口、人才政策，加大城市对人才的吸引力。这些政策均对当地的楼市产生了一定影响。

房企业绩：环比下降，同比大涨

从近日房企公布的2月份业绩简报可以发现，大多房企2月份的销售额环比出现明显下降，但同比则出现大幅上涨。这与去年同期受疫情影响有关。

据克而瑞数据，2021年2月，百强房企实现销售操盘金额7493.5亿元，整体业绩规模较去年同期同比增长155.5%，较2019年同期增长63.8%。但与1月份相比，百强房企业绩环比下降13.9%。从前两月的累计销售操盘金额来看，百强房企整体的业绩规模同比增长101.7%，较2019年同期增长56.3%。

## 业绩简报

TOP50 房企指 2020 年全口径销售金额排名前 50 的房企，2 月销售业绩为全口径销售金额，即企业操盘项目的销售金额。

✦ Top50 房企 2021 年 2 月业绩简报：

房企	销售金额 (亿元)↓	环比 (%)	同比 (%)	房企	销售金额 (亿元)↓	环比 (%)	同比 (%)
碧桂园	662	19.06%	120.67%	佳兆业	112	0.36%	300.00%
万科地产	442.7	-36.94%	65.37%	中南置地	110.5	-18.27%	127.37%
融创中国	332	-5.14%	174.38%	美的置业	106.9	-13.16%	309.58%
保利发展	330	-21.43%	15.79%	富力地产	89	-19.89%	204.79%
中国恒大	297.2	-50.63%	-36.15%	新力地产	85.3	4.79%	373.89%
滨江集团	268.1	153.88%	3901.49%	金辉集团	82	4.99%	1852.38%
中海地产	235.2	-18.90%	77.11%	新希望	81	13.60%	1457.69%
绿城中国	225.4	30.52%	880.00%	卓越集团	80.9	-10.11%	421.94%
龙湖集团	224.4	49.00%	220.11%	奥园集团	79.2	-21.66%	312.50%
中国金茂	202	0.50%	708.00%	祥生集团	77.6	-14.54%	333.52%
绿地集团	180	11.80%	8.43%	蓝光发展	76.7	-11.84%	314.59%
金地集团	177.2	-25.86%	490.67%	中骏集团	70.8	-12.81%	197.48%
华润置地	175	-27.69%	218.18%	海伦堡	58.8	-13.53%	281.82%
招商蛇口	172.5	-29.88%	637.18%	禹洲集团	57.5	-26.19%	273.38%
世茂集团	169.9	-15.13%	160.98%	华发股份	55.1	-45.06%	14.32%
金科集团	169.4	24.56%	706.67%	首开股份	55	-37.57%	175.00%
阳光城	166.5	19.70%	274.16%	越秀地产	49	-44.32%	345.45%
中梁控股	161.9	17.23%	603.91%	合景泰富	45.6	-32.74%	168.24%
雅居乐	154.8	40.34%	419.46%	远洋集团	45.5	-17.27%	346.08%
建发房产	145	41.88%	1942.25%	时代中国	36.1	-56.40%	234.26%
正荣集团	142.5	14.46%	481.63%	华侨城	34.5	-59.41%	527.27%
龙光集团	140.4	-27.48%	368.00%	仁恒置地	29.1	-66.86%	169.44%
旭辉集团	139.9	-13.75%	459.60%	荣盛发展	19.4	-78.08%	-23.02%
新城控股	139.7	-15.59%	137.99%	华夏幸福	--	--	--
融信集团	119	-3.25%	292.74%	融侨集团	--	--	--

数据来源：同策研究院整理

克而瑞分析认为，2月份房企销售数据延续此前强劲增长的势头，主要是得益于一二线城市春节购房热情升温。虽然三四线城市返乡置业客群有所减少，但多个热点城市“春节不打烊”营销活动开启，使得热门城市从去年年底开始的市场热度得以延续。

同时，行业的集中度在进一步加强。2月百强房企销售额，即使是对比2019年依然有超过6成以上增长。虽然对比1月头部房企的销售有所下滑，但已经是历年来春节档销量的新高峰。

此外，2月份多梯队房企销售业绩门槛值延续上月的增长趋势，相较去年和前年同期均有不同幅度的提升。百强房企销售操盘金额的入榜门槛33.2亿元，同比大幅增长169.9%，较2019年2月同比增长69.9%。

值得关注的是，春节期间，包括恒大、富力、招商在内的不少品牌房企，都针对“留城过年”人员开展了营销活动，也在一定程度上助推了一二线城市销量的提升。

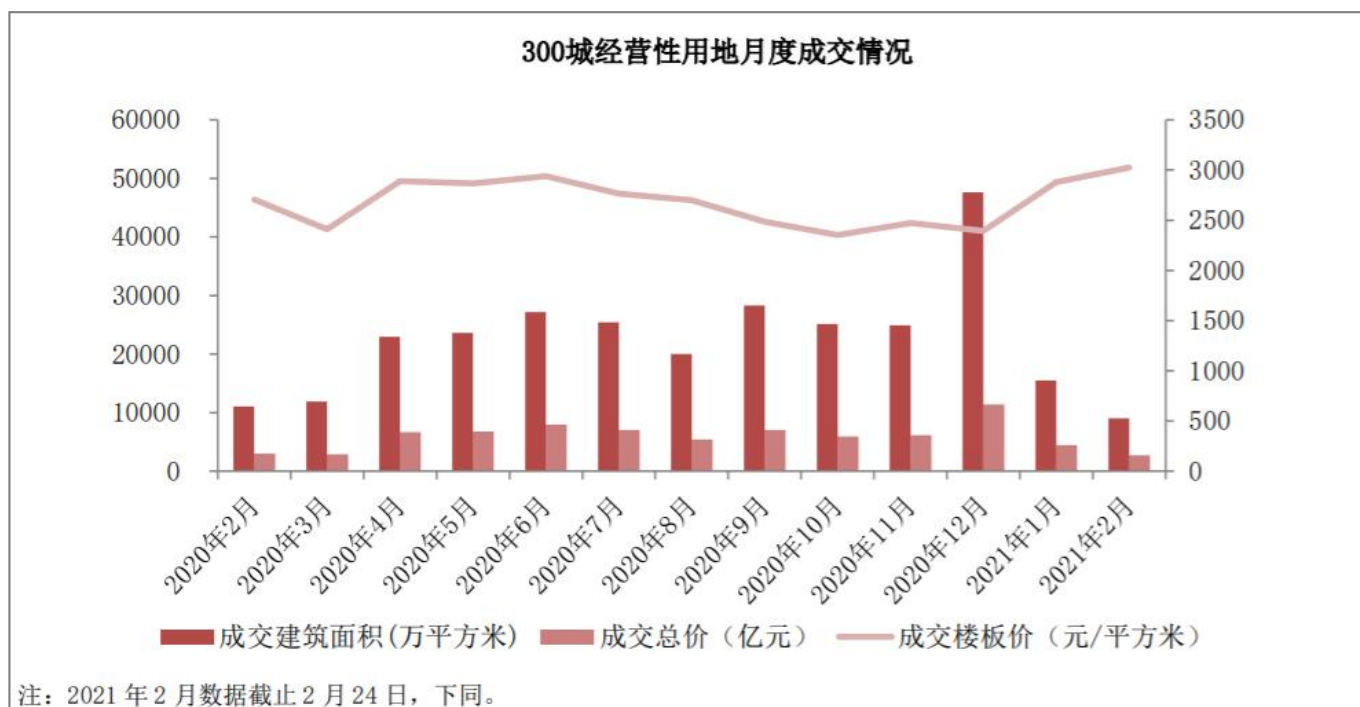
### 土地市场：量跌价涨，溢价回升

2021年2月，受传统春节长期的影响，全国土地市场成交规模环比大幅下滑，总成交金额也同步大减，同比也有近一成的跌幅。

不过，受上海、广州等热点城市优质土地供应增加的影响，2月土地市场热度明显上升，地价也突破3000元/平方米大关；溢价率延续上月的回暖势头，增至16.4%。

克而瑞数据显示，2021年2月，全国300城经营性土地总成交建筑面积高位回落，仅9001万平方米，环比1月降幅超四成，和去年同期相比降幅也接近两成；成交幅数共计1555幅，环比下降超四成；成交总价方面，土地成交总金额仅2723亿元，较上月下降39%，同比也下降了9%。

其中，一线城市成交总量为375万平方米，环比上月降幅达35%，和去年2月相比下降了两成；二线城市2月土地成交量仅有1658万平方米，较上月下降了48%，成交金额也下降54%降至779亿元。



据中指研究院数据，2月50家代表房企拿地总额同比下降4%。受春节假期影响，2月企业拿地规模通常有所下降。具体来看，部分现金流较稳定企业拿地态度依旧保持积极，如万科、招商蛇口、绿城等，1~2月拿地同比均增长显著；滨江集团、荣盛发展等企业销售额均越过千亿元。从布局区域来看，企业依旧热衷于在长三角拿地，占比为40.1%，粤港澳大湾区次之，占比为8.0%，长江中游和成渝城市群占比分别达6.5%和7.0%。

58安居客房产研究院分院院长张波向《每日经济新闻》记者表示，受春节假期影响，市场的供地量有所减少，是造成土地成交量减的主要原因，但部分热点地块的高溢价率依然备受市场关注。

如2月份一线城市土地成交总量环比降幅达35%，只有上海成交金额较上月持平。其中，上海石泉板块的地块在高溢价率拍卖之后，房企就被约谈，显示出调控的力度在不断加大。在此背景下，预计1季度之后，总体市场热度环比下降的态势将不断显现，尤其是部分前期热度过高的板块可能将迎来房价回调，楼市的稳定性将得到进一步加强。

不过张波认为，随着宅集中供应新规在22城市陆续落地，未来房企拿地的策略会出现一些明显变化。目前大型房企的深耕一二线、深耕城市群、广泛布局等策略或将出现变化，在保持对城市群都市圈的高关注度下，会进一步细分到城市板块策略，优质土地的争夺战会愈加激烈。

房企融资：总额下降，策略或变

据同策研究院统计，2月监测的40家典型上市房企融资总额延续往年春节后惯例处于低位，共完成融资金额折合人民币共计355.44亿元，环比下降60.27%，同比2020年2月下滑25.62%。

40家房企债权融资金额348.31亿元，占房企融资总量的97.99%，环比减少58.08%（1月债权融资总额830.81亿元）；股权融资金额为7.13亿元，占总融资金额比重为2.01%，环比减少88.85%（1月股权融资总额63.92亿元）。

同策研究院表示，房企股权融资规模大幅下降，主要原因除了在春节前后房企融资金额普遍偏低以外，还有房企在港股拆分上市的进程告一段落，股权融资方式回归到以股票期权计划为主。



另据中指研究院数据，2月房地产信用债发行规模为190.71亿元，同比下降95.23%；内地房企海外债发行规模为290.89亿元，环比下降178.88%。

从融资成本来看，海外债融资成本下降，信用债融资成本上升；其中信用债平均利率为5.32%，同比上升1.36个百分点；海外债平均利率为6.63%，同比下降2.36个百分点。

克而瑞研究指出，随着货币政策回归常态化，市场流动性较去年趋紧的趋势仍将持续，2月份金融机构“两道红线”继因行施策后，因城施策也开始落地，再叠加22城集中供地导致的房企开支节奏的调整，一定程度上对其资金统筹管理能力提出

了更高的要求。房企既需要完成去杠杆任务，也需要保证经营投资的正常进行，现金流管理价值凸显。新常态下，房企需要加强对融资节奏、融资渠道和融资成本的把控，从而保持经营发展的韧性。