



国家统计局5月17日公布的数据显示，2021年1月份-4月份，商品房销售面积5.03亿平方米，同比增长48.1%；商品房销售额5.36万亿元，同比增长68.2%。但就单月来看，4月份商品房销售面积环比回落约23%，销售金额环比回落约21%。回落幅度较大。

在这一背景下，万科、保利地产、金地集团等房企今年4月份销售额、销售面积同比增速较3月份均有所放缓。

多家规模房企

销售额环比回落

万科和中国海外发展(下称“中海地产”)两大“地产优等生”的销售额在4月份都遭遇了较大幅度的环比回落，回落幅度和全国总体情况接近。

根据万科公布的4月份销售情况简报，4月万科实现合同销售金额497.7亿元，合同销售面积308.6万平方米，较3月份分别下降20.80%和28.15%。类似地，中海地产4月份的合同销售额和销售面积分别环比下降18.30%和21.30%。

万科和中海地产的情况不是个例。《证券日报》记者梳理了19家规模较大的广东上市房企销售简报发现，有11家房企在4月份销售额环比回落，占比接近六成，19家房企4月份销售额环比增速的平均值为-18.54%。其中，越秀地产4月份合同销售额同比下滑31.74%，是回落幅度最大的广东规模房企。此外雅居乐集团、美的置业、龙光集团、佳兆业集团等4月份销售环比回落幅度也超过10%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《证券日报》记者：“4月份市场行情弱于预期。从实际过程看，各地政策严管楼市、信贷政策收缩，客观上都使得4月份销售数据面临一定压力。”

易居克而瑞部门副总经理缪萌对《证券日报》记者表示：“房地产行业出了不少调控政策，在此背景下，有不少城市的房价较去年涨幅有所下降，个别城市房价直接回落，导致部分市场重新进入观望状态。”

根据国家统计局数据，4月份统计监测的70个大中城市新建商品住宅销售价格平均同比涨幅为4.4%，低于去年同期的5.2%。

“部分城市直接对房价进行限价、对预售证进行控量。这两种因素的叠加，直接导致了商品房销售面积、销售金额环比的回落。”缪萌认为。

14家广东上市房企

销售额同比增速放缓

就销售额同比增速来看，不少房企4月份数据明显低于3月份。《证券日报》记者根据房企销售简报统计发现，上述19家上市房企，有14家4月份销售额同比增速较3月份下滑，占比超过七成。19家广东上市房企4月份销售额同比增速的平均值为50.80%，低于3月份销售额同比增速的平均值74.77%。

在销售面积方面，19家上市房企中，3月份仅有1家房企销售面积同比下滑，4月份

这一数字扩大至4家。19家公司的4月份销售面积同比增速的平均值为24.80%，低于3月份销售面积同比增速的平均值49.99%。

具体到房企来看，佳兆业集团公告显示，公司3月份销售额同比增速达178.6%，在4月份下降至74.07%；越秀地产单月销售额同比增速由3月份的136%降至4月份的42%。规模偏大的房企同样在4月份有所“熄火”，保利地产单月销售额同比增速由3月份的79.78%降至4月份的36.22%，金地集团单月销售额同比增速由3月份的108.36%降至4月份的88.65%。

从全国情况来看，根据国家统计局数据，4月份商品房销售额同比增速约为32.47%，较3月份的同比增速下降近26个百分点。

对此，中国房地产数据研究院院长陈晟告诉《证券日报》记者：“各地针对房价增速的限制性措施起到了一定的作用，避免了市场过热导致过度成交的情况出现。”

陈晟进一步认为：“针对目前市场情况，房企整体还是要在保持楼市健康稳定的大基调下去操作，积极地配合政府的措施。去化比较好的地方要正常地推动开盘，不要为了过度追求利润而推迟销售，要形成快速销售、快速周转的模式。一些去化有困难的地方，可能还是需要积极地研究价格措施，使得刚需和改善性需求能够比较方便、顺畅地购买。”

缪萌表示：“对房企来说，要从内部挖掘潜力、压缩成本，在控制房价的前提下保证产品质量，同时加强营销，争取最大程度的去化。”