

全国房地产开发经营数据解读

2019年1-9月



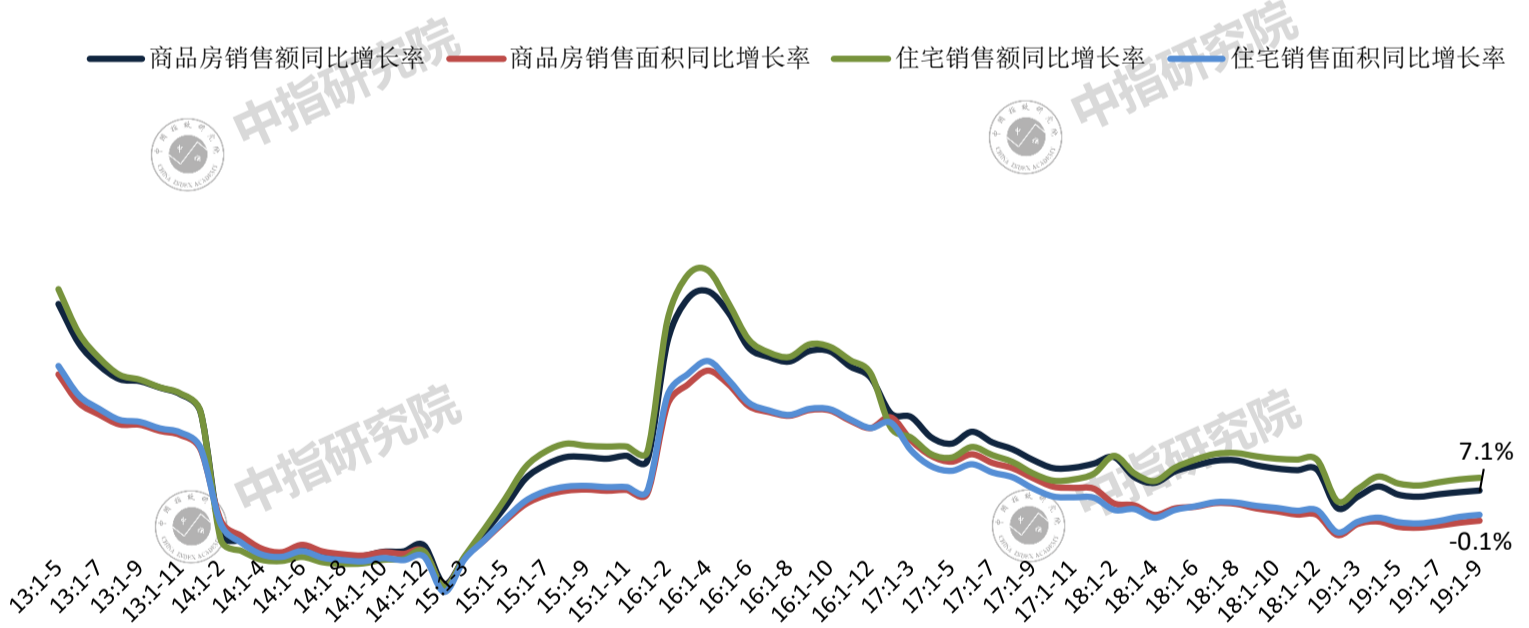
主要指标

类别	2019年1-9月		同比较2019年1-8月变化
	绝对量	同比增速	(百分点)
商品房销售面积 (亿平米)	11.9	-0.1%	0.5↑
房地产开发投资额 (万亿元)	9.8	10.5%	持平
房屋新开工面积 (亿平米)	16.6	8.6%	-0.3↓

01 需求

商品房销售面积同比降幅收窄，市场在调整中渐趋平稳

图：2013年至今全国商品房和住宅累计销售面积以及销售额同比增速



数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

销售面积

◆ **商品房**销售面积为11.9亿平方米，同比下降0.1%，降幅较1-8月收窄0.5个百分点，**9月单月商品房销售面积同比增长2.9%，增幅较上月有所收窄**；其中，**住宅**销售面积为10.5亿平方米，同比增长1.1%，**办公楼**销售面积同比下降11.0%，**商业营业用房**销售面积同比下降13.7%。

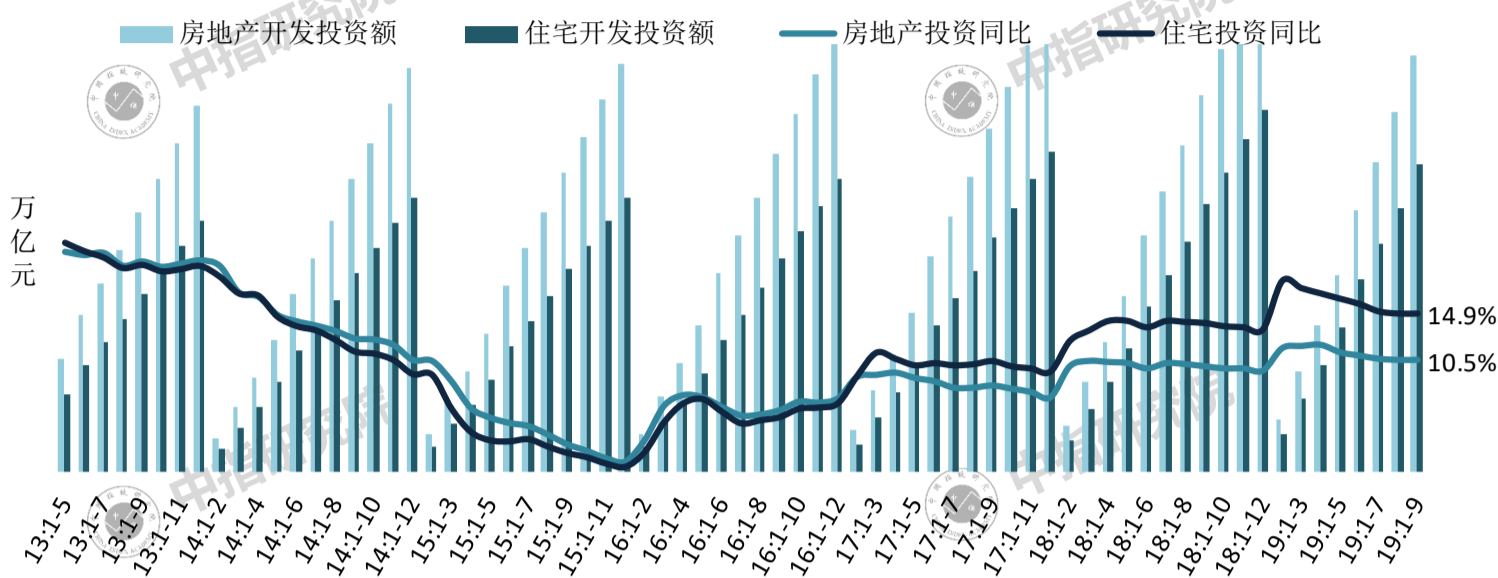
销售额

◆ **商品房**销售额为11.1万亿元，同比增长7.1%，增幅较1-8月扩大0.4个百分点；其中，**住宅**销售额为9.7万亿元，同比增长10.3%；**办公楼**销售额同比下降11.1%；**商业营业用房**销售额同比下降13.0%。

02 供应

新开工面积增速继续放缓，开发投资额增速与上月持平

图：2013年至今房地产和住宅累计开发投资及其同比增速

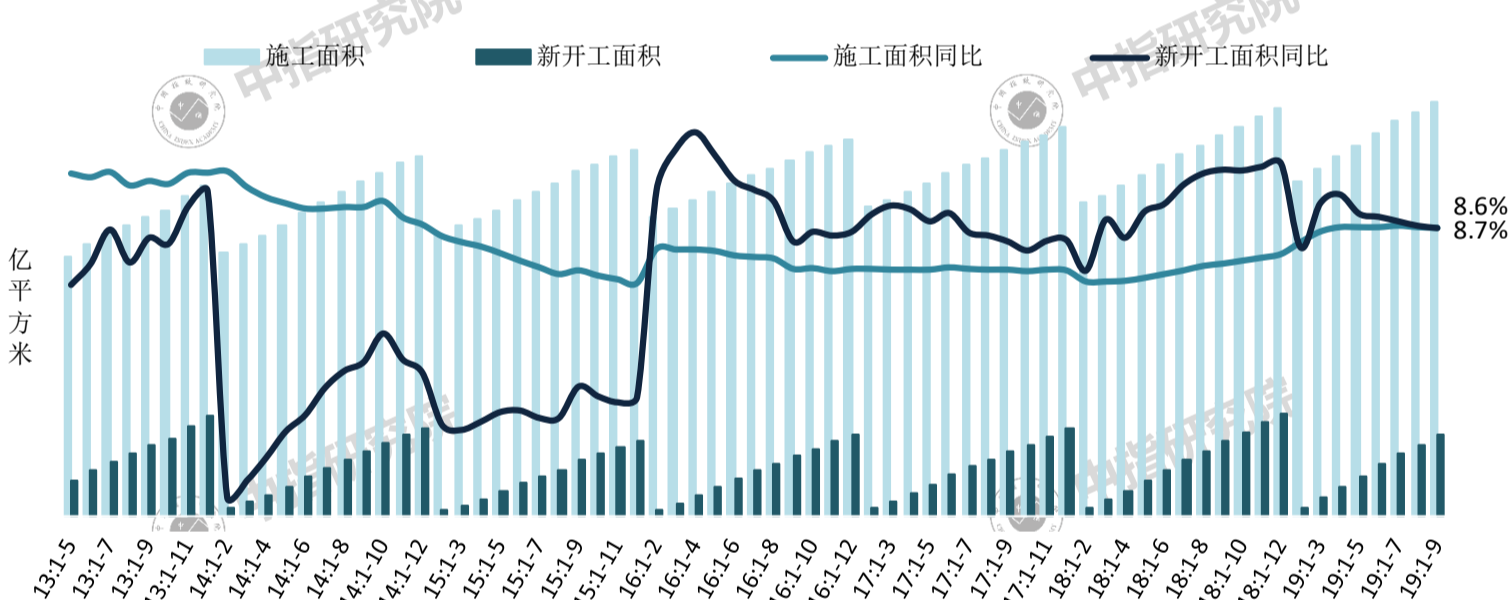


数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

房地产开发投资额

- ◆ 全国**房地产开发投资额**为9.8万亿元，同比增长10.5%，增速与1-8月持平，仍处于高位。其中，**住宅开发投资额**为7.2万亿元，同比增长14.9%，增速与1-8月持平，占房地产开发投资的比重为73.6%，占比较1-8月微幅提高。

图：2013年至今全国房屋累计新开工和施工面积及其同比增速



数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

房屋新开工面积

- ◆ 全国**房屋新开工面积**为16.6亿平方米，同比增长8.6%，增幅较1-8月收窄0.3个百分点，增幅自4月以来持续放缓；其中，**住宅新开工面积**为12.2亿平方米，同比增长8.8%，增幅较1-8月收窄0.1个百分点。
- ◆ 9月在央行降准释放流动性的同时，中央强调加强房地产金融监管、严查地产违规融资，企业新开工积极性减弱。

房屋施工面积

- ◆ 全国**房屋施工面积**达83.4亿平方米，同比增长8.7%，增幅较1-8月收窄0.1个百分点；其中，**住宅施工面积**为58.4亿平方米，同比增长10.1%，增幅与1-8月持平。

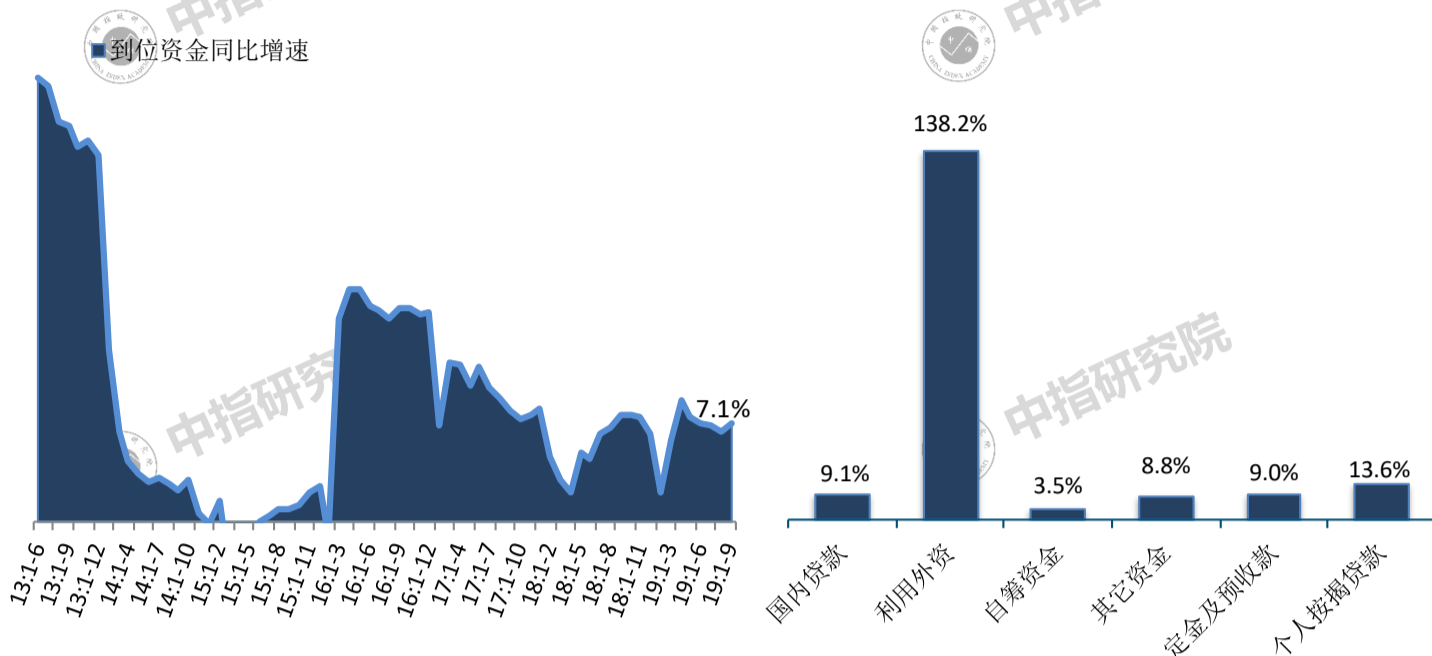
房屋竣工面积

- ◆ 全国**房屋竣工面积**为4.7亿平方米，同比下降8.6%，降幅较1-8月收窄1.4个百分点；其中，**住宅竣工面积**为3.3亿平方米，同比下降8.5%，降幅较1-8月收窄1.1个百分点。

03 资金来源

房企到位资金同比增幅扩大，其中国内贷款增速仍延续收窄趋势

图：2013年至今全国房企到位资金同比增速及2019年1-9月各项资金来源同比增速对比



数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

房地产开发企业 到位资金

◆ **房地产开发企业到位资金** 13.1万亿元，同比增长7.1%，增幅较1-8月扩大0.5个百分点。

国内贷款

◆ **国内贷款** 为2.0万亿元，同比增长9.1%，增幅较1-8月收窄0.7个百分点；占比为15.1%，较1-8月下降0.1个百分点。

自筹资金

◆ **自筹资金** 为4.2万亿元，同比增长3.5%，增幅较1-8月扩大0.4个百分点；占比为32.2%，较1-8月提高0.5个百分点。

定金及预收款

◆ **定金及预收款** 为4.4万亿元，同比增长9.0%，增幅较1-8月扩大0.7个百分点；占比为33.6%，较1-8月下降0.1个百分点。

个人按揭贷款

◆ **个人按揭贷款** 为2.0万亿元，同比增长13.6%，增幅较1-8月扩大1.8个百分点；占比为15.2%，较1-8月下降0.1个百分点。

◆ **展望未来**，短期受房企积极推盘让价促销影响，市场在调整中呈现出渐趋平稳的迹象。但受调控政策从严和金融监管持续强化等因素影响，全国房地产市场将在需求观望及供应端让价放量间保持拉锯局面，预计整体销售规模调整幅度将小幅加剧。

◆ **供应端**，融资环境趋紧将进一步削弱房企开工积极性，新开工面积增速将继续回落，且考虑到去年同期基数较为突出，预计新开工面积增速将放缓至中低位水平；与此同时，行业竣工压力加大带动建筑工程投资快速增长，但土地购置费增速放缓及房企资金压力尚存将进一步拖累其增速提升，预计房地产开发投资额增速将继续保持高位回落的趋势。

附表：全国房地产开发经营数据

指标	2019年1-8月		2019年1-9月		增速变化 (百分点)	2018年9月	2019年9月	单月同比 增速 (%)
	绝对量	同比增速 (%)	绝对量	同比增速 (%)		绝对量	绝对量	
房地产开发投资 (亿元)	84589	10.5	98008	10.5	0.0	12146	13419	10.5
其中：住宅	62187	14.9	72146	14.9	0.0	8692	9959	14.6
办公楼	3861	0.6	4447	0.8	0.2	571	586	2.6
商业营业用房	8456	-9.4	9796	-8	1.4	1320	1340	1.5
房屋施工面积 (万平方米)	813156	8.8	834201	8.7	-0.1	19560	21045	7.6
其中：住宅	568025	10.1	583683	10.1	0.0	14290	15658	9.6
办公楼	34882	4.2	35355	3.5	-0.7	679	473	-30.3
商业营业用房	94496	-1.7	96144	-1.7	0	1695	1648	-2.8
房屋新开工面积 (万平方米)	145133	8.9	165707	8.6	-0.3	19290	20574	6.7
其中：住宅	107053	8.9	122308	8.8	-0.1	14104	15255	8.2
办公楼	4480	20.2	5010	15.7	-4.5	605	530	-12.4
商业营业用房	12172	-4.5	13942	-3.3	1.2	1673	1770	5.8
土地购置面积 (万平方米)	12236	-25.6	15454	-20.2	5.4	2915	3218	10.4
房屋竣工面积 (万平方米)	41610	-10	46748	-8.6	1.4	4902	5138	4.8
其中：住宅	29336	-9.6	33084	-8.5	1.1	3706	3748	1.1
办公楼	1544	-13.8	1740	-10.3	3.5	149	196	31.5
商业营业用房	4988	-15.6	5533	-13.5	2.1	484	545	12.6
商品房销售面积 (万平方米)	101849	-0.6	119179	-0.1	0.5	16839	17330	2.9
其中：住宅	89410	0.6	104650	1.1	0.5	14565	15240	4.6
办公楼	2275	-10.8	2624	-11	-0.2	399	349	-12.5
商业营业用房	5971	-13.9	7002	-13.7	0.2	1172	1031	-12.0
商品房销售额 (亿元)	95373	6.7	111491	7.1	0.4	14736	16118	9.4
其中：住宅	83317	9.9	97497	10.3	0.4	12533	14180	13.1
办公楼	3227	-11.7	3755	-11.1	0.6	570	528	-7.4
商业营业用房	6660	-12.8	7725	-13	-0.2	1241	1065	-14.2
商品房待售面积 (万平方米)	--	--	--	--	--	53191	49346	-7.2
其中：住宅	--	--	--	--	--	26010	22498	-13.5
办公楼	--	--	--	--	--	3545	3671	3.5
商业营业用房	--	--	--	--	--	14021	13211	-5.8
房地产开发企业本年资金来源 (亿元)	113724	6.6	130571	7.1	0.5	15200	16847	10.8
其中：国内贷款	17322	9.8	19689	9.1	-0.7	2258	2367	4.8
利用外资	81	129.3	104	138.2	8.9	8	23	187.5
自筹资金	36036	3.1	42024	3.5	0.4	5637	5988	6.2
定金及预收款	38377	8.3	43877	9	0.7	4812	5500	14.3
个人按揭贷款	17449	11.8	19900	13.6	1.8	1917	2451	27.9

欢迎分享到朋友圈



中指研究院

权威、客观、公正、全面