

全国房地产开发经营 数据解读

2020年1-12月

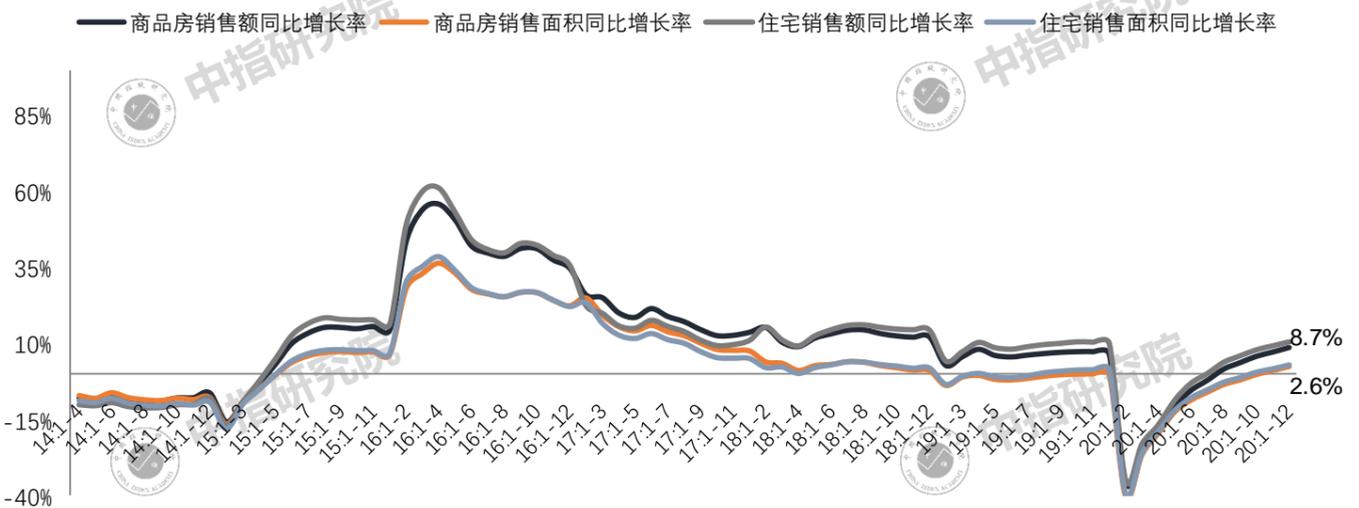
主要指标

类别	2020年		同比较2019年变化 (百分点)
	绝对量	同比增速	
商品房销售面积 (亿平方米)	17.6	2.6%	2.7 ↑
房地产开发投资额 (万亿元)	14.1	7.0%	2.9 ↓
房屋新开工面积 (亿平方米)	22.4	-1.2%	9.7 ↓

01 需求

全国商品房销售金额、面积双创新高

图：2014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17.6亿平方米，同比增长2.6%，增幅较1-11月扩大1.3个百分点，上年为下降0.1%。11月销售面积同比增长11.5%，增幅较11月收窄0.5个百分点；其中，1-12月**住宅**销售面积为15.5亿平方米，同比增长3.2%，**办公楼**销售面积同比下降10.4%，**商业营业用房**销售面积同比下降8.7%。

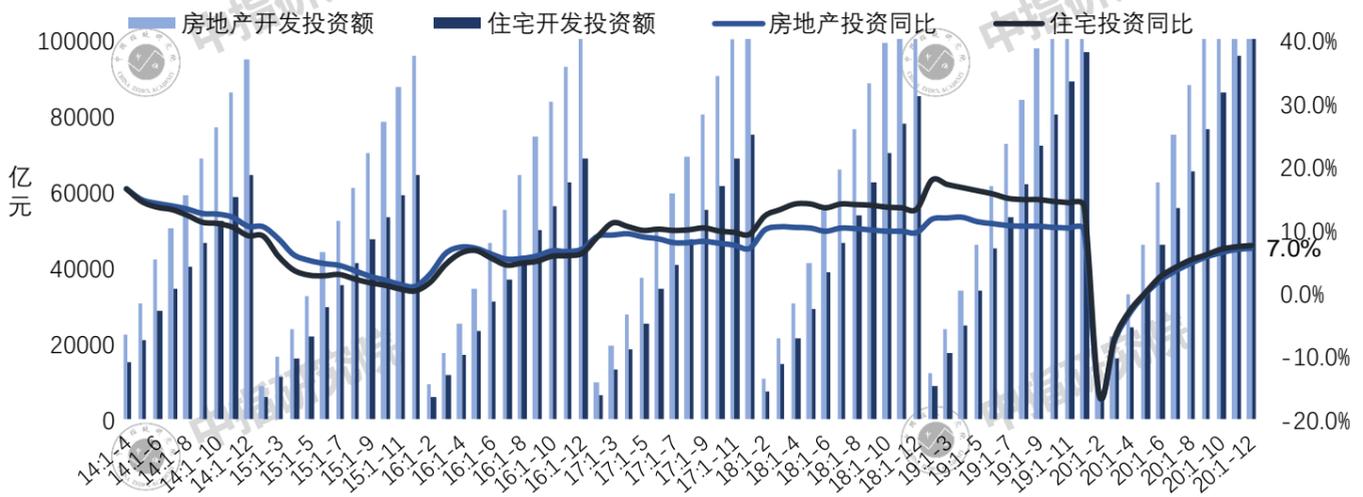
◆ **商品房**销售额为17.4万亿元，同比增长8.7%，增幅较1-11月扩大1.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。12月销售额同比增长18.9%，增幅较11月扩大0.3个百分点；其中，1-12月**住宅**销售额为15.5万亿元，同比增长10.8%，**办公楼**销售额同比下降5.3%，**商业营业用房**销售额同比下降11.2%。

销售额

02 供应

房地产开发投资额保持中高速增长，新开工面积同比下降

图：2014年至今房地产和住宅累计开发投资及其同比增速

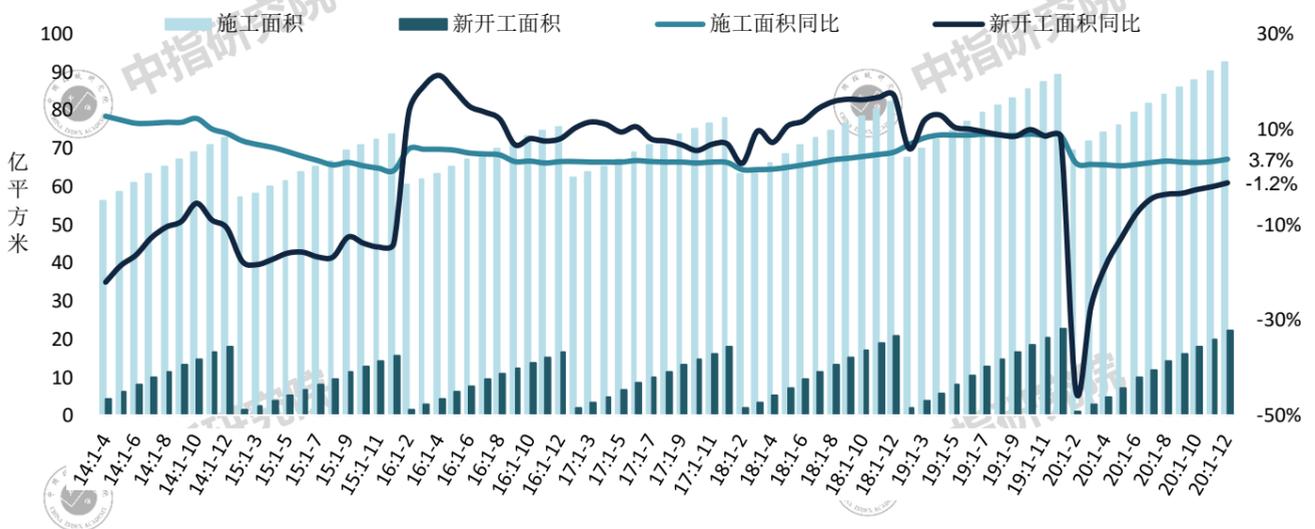


数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

房地产开发投资额

◆ 全国房地产开发投资额为14.1万亿元，同比增长7.0%，较1-11月扩大0.2个百分点，比上年回落2.9个百分点。12月房地产开发投资额同比增长9.4%。其中，1-12月住宅开发投资额为10.4万亿元，同比增长7.6%，增速较1-11月提高0.2个百分点，比上年回落6.3个百分点，占开发投资总额比重为73.8%。

图：2014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22.4亿平方米，同比下降1.2%，上年为增长8.5%；其中，住宅新开工面积为16.4亿平方米，同比下降1.9%，降幅较1-11月收窄0.8个百分点。单月来看，全国房屋新开工面积同比增长6.3%，较11月扩大2.2个百分点。

◆ 全国房屋施工面积为92.7亿平方米，同比增长3.7%，增幅较1-11月扩大0.5个百分点，比上年回落5.0个百分点；其中，住宅施工面积为65.6亿平方米，同比增长4.4%，增幅较1-11月扩大0.4个百分点。

房屋施工面积

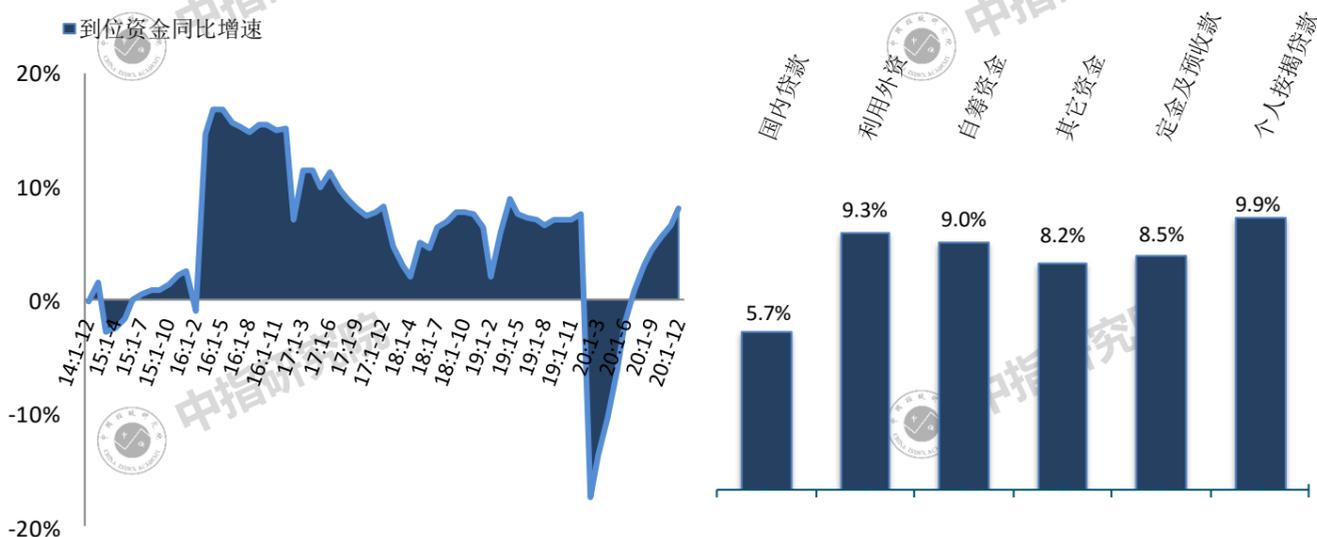
房屋竣工面积

◆ 全国房屋竣工面积为9.1亿平方米，同比下降为4.9%，降幅较1-11月收窄2.4个百分点，上年为增长2.6%；其中，住宅竣工面积为6.6亿平方米，同比下降3.1%，降幅较1-11月收窄2.7个百分点。单月来看，12月全国房屋竣工面积同比下降0.2%，上月为增长3.1%。

03 资金来源

房企到位资金增幅较上年有所扩大，个人按揭贷款同比增幅最大

图：2014年至今全国房企到位资金同比增速及2020年1-12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**为19.3万亿元，同比增长8.1%，增幅较1-11月扩大1.5个百分点，比上年提高0.5个百分点。

国内贷款

◆ **国内贷款**为2.7万亿元，同比增长5.7%，增幅较1-11月扩大0.3个百分点，比上年提高0.6个百分点；占比为13.8%，比上年下降0.3个百分点。

自筹资金

◆ **自筹资金**为6.3万亿元，同比增长9.0%，增幅较1-11月扩大1.1个百分点，比上年提高4.8个百分点；占比为32.8%，比上年提高0.3个百分点。

定金及预收款

◆ **定金及预收款**为6.7万亿元，同比增长8.5%，增幅较1-11月扩大3.2个百分点，比上年下降2.2个百分点；占比为34.5%，比上年提高0.1个百分点。

个人按揭贷款

◆ **个人按揭贷款**为3.0万亿元，同比增长9.9%，增幅较1-11月收窄0.7个百分点，比上年下降5.2个百分点；占比为15.5%，比上年提高0.2个百分点。

◆ 2020年，在疫情背景下，房地产市场仍存较强韧性，市场表现超乎预期，全国商品房销售面积和销售额同比分别增长2.6%和8.7%。展望未来，2021年中国房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，牢牢坚持“房住不炒”总基调不变，因城施策，推动房地产市场平稳健康发展。“三稳”目标下，短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松。预计2021年，随着城镇化和改善型住房需求的积极释放，商品房销售面积仍维持高位，但房地产行业信贷环境的收紧，或将推动需求释放更趋理性，商品房销售面积或面临小幅调整压力。

◆ **供应端**，“三道红线”试行背景下，随着房企资金压力及销售去化压力的进一步显现，整体新开工规模或将延续2020年调整态势，但土地成交面积的增加将支撑新开工规模维持高位。疫情对竣工顺延的支持进一步加剧后续竣工压力，销售竣工规模差继续扩大，预计2021年在建项目施工进度将加速推进，进而带动建安投资支撑开发投资额继续增长，但考虑到土地购置费增速存在较大调整压力，全年开发投资额增速或回落至中高位水平。

附表：全国房地产开发经营数据

指标	2020年1-11月		2020年1-12月		增速变化 (百分点)	2019年 12月	2020年 12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)	129492	6.8	141443	7.0	0.2	10929	11951	9.4
其中:住宅	95837	7.4	104446	7.6	0.2	7839	8609	9.8
办公楼	5788	4.2	6494	5.4	1.2	607	706	16.3
商业营业用房	11886	-1.9	13076	-1.1	0.8	1109	1190	7.3
房屋施工面积(万平方米)	902425	3.2	926759	3.7	0.5	19007	24334	28.0
其中:住宅	637903	4.0	655558	4.4	0.4	14107	17655	25.2
办公楼	36308	-1.3	37084	-0.5	0.8	470	776	65.1
商业营业用房	91406	-8.1	93198	-7.2	0.9	960	1792	86.7
房屋新开工面积(万平方米)	201085	-2.0	224433	-1.2	0.8	21960	23348	6.3
其中:住宅	147344	-2.7	164329	-1.9	0.8	16016	16985	6.1
办公楼	5842	-8.0	6604	-6.8	1.2	736	762	3.5
商业营业用房	16219	-5.3	18012	-4.9	0.4	1802	1793	-0.5
土地购置面积(万平方米)	20591	-5.2	25536	-1.1	4.1	4102	4945	20.6
房屋竣工面积(万平方米)	59173	-7.3	91218	-4.9	2.4	32096	32045	-0.2
其中:住宅	42655	-5.8	65910	-3.1	2.7	22737	23255	2.3
办公楼	1899	-19.4	3042	-22.5	-3.1	1566	1143	-27.0
商业营业用房	5774	-22.8	8621	-20.3	2.5	3333	32045	-14.6
商品房销售面积(万平方米)	150834	1.3	176086	2.6	1.3	22653	25252	11.5
其中:住宅	133307	1.9	154878	3.2	1.3	19339	21571	11.5
办公楼	2771	-12.8	3334	-10.4	2.4	547	563	2.9
商业营业用房	7730	-11.1	9288	-8.7	2.4	1479	1558	5.3
商品房销售额(亿元)	148969	7.2	173613	8.7	1.5	20719	24644	18.9
其中:住宅	133247	9.5	154567	10.8	1.3	17734	21320	20.2
办公楼	4071	-10.7	5047	-5.3	5.4	773	976	26.3
商业营业用房	8257	-13.7	9889	-11.2	2.5	1576	1632	3.6
商品房待售面积(万平方米)	--	--	--	--	--	49821	49850	0.1
其中:住宅	--	--	--	--	--	22473	22379	-0.4
办公楼	--	--	--	--	--	3800	3796	-0.1
商业营业用房	--	--	--	--	--	13282	12934	-2.6
房地产开发企业本年资金来源(亿元)	171099	6.6	193115	8.1	1.5	18078	22016	21.8
其中:国内贷款	24256	5.4	26676	5.7	0.3	2216	2420	9.2
利用外资	154	-4.7	192	9.3	14	15	38	153.3
自筹资金	56666	7.9	63377	9.0	1.1	5647	6711	18.8
定金及预收款	57384	5.3	66547	8.5	3.2	6877	9163	33.2
个人按揭贷款	26983	10.6	29976	9.9	-0.7	2886	2993	3.7

欢迎分享到朋友圈



中指研究院

权威、客观、公正、全面