

全国房地产开发经营 数据解读

2020年1-12月

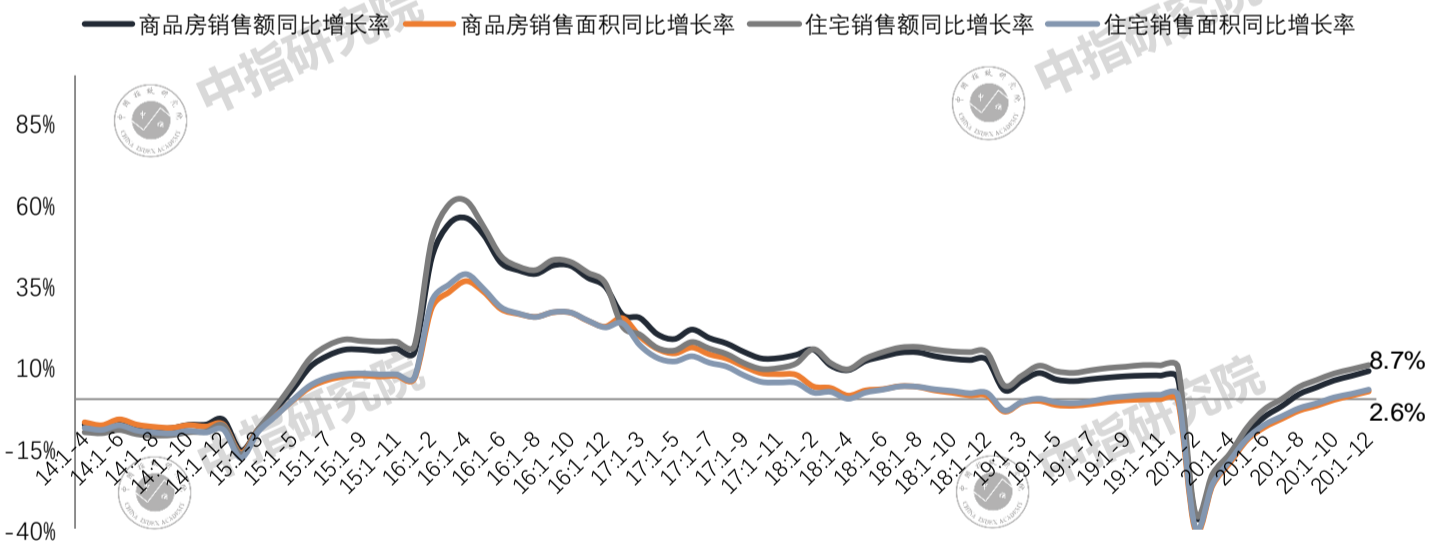
主要指标

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%。

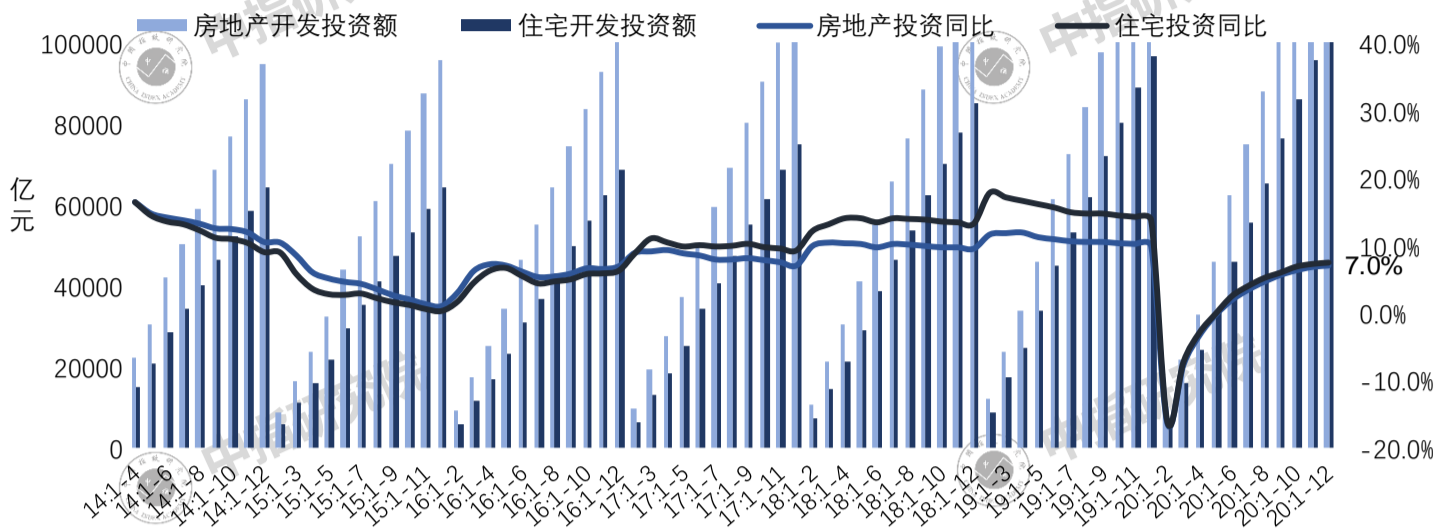
◆ **商品房**销售额为17.4万亿元，同比增长8.7%，增幅较1-11月扩大1.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。12月销售额同比增长18.9%，增幅较11月扩大0.3个百分点；其中，1-12月**住宅**销售额为15.5万亿元，同比增长10.8%，**办公楼**销售额同比下降5.3%，**商业营业用房**销售额同比下降11.2%。

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

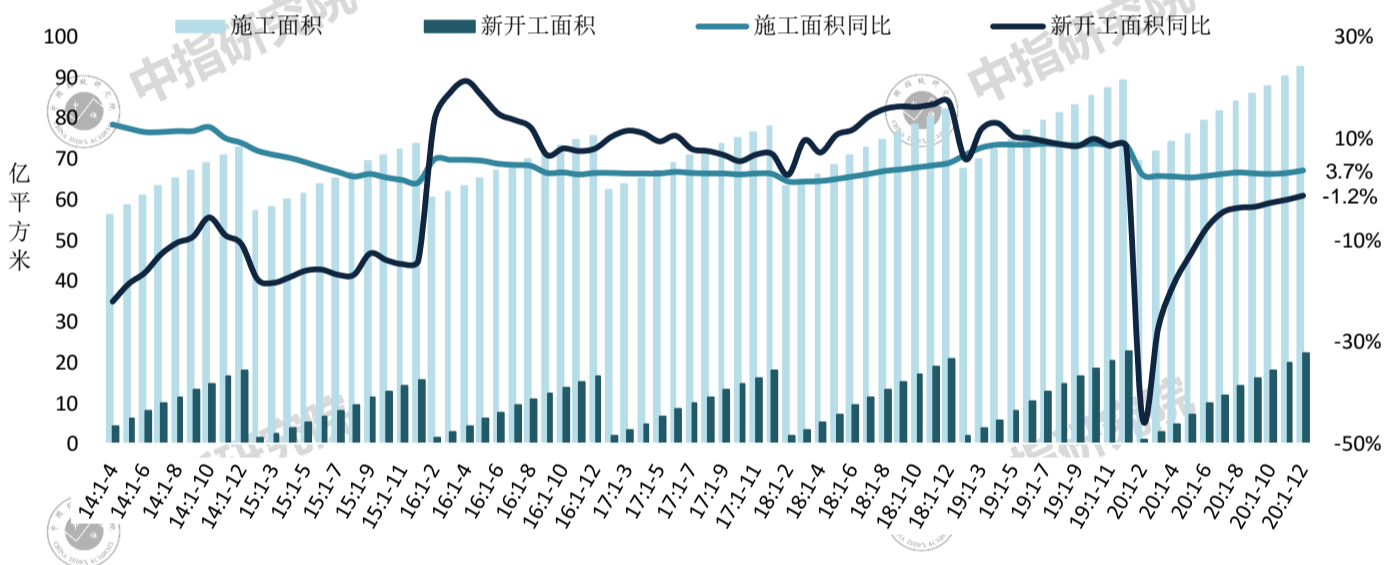


数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

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

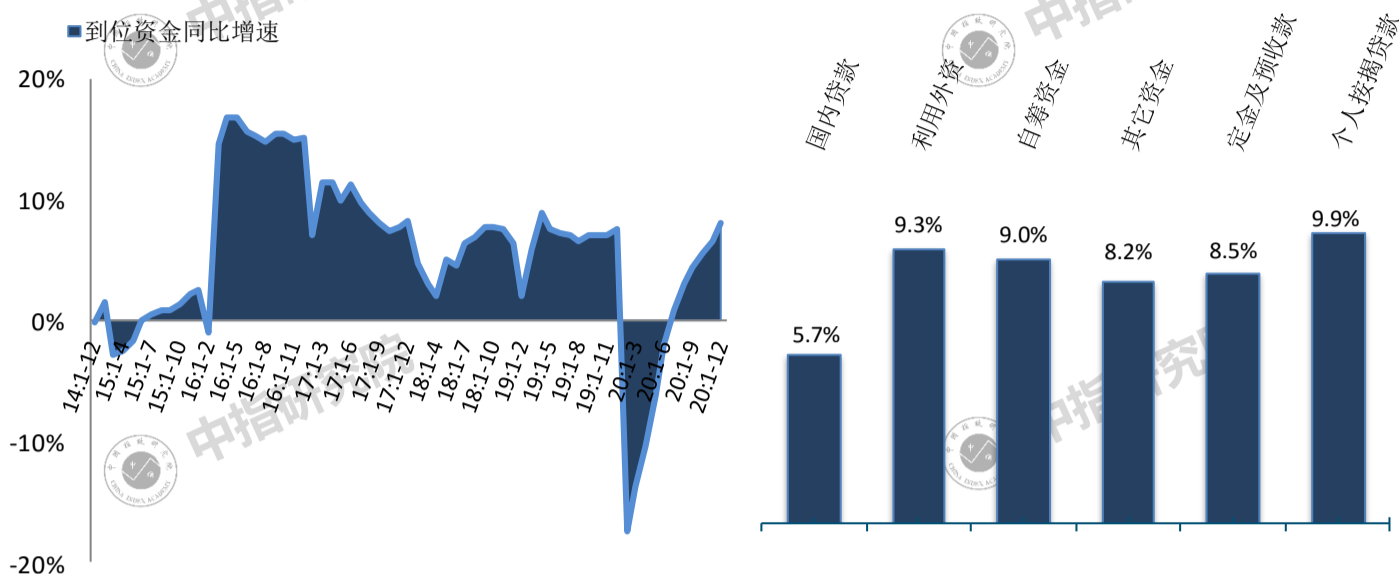
房屋竣工面积

◆ 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