

全国房地产开发经营数据解读

2021年1-2月

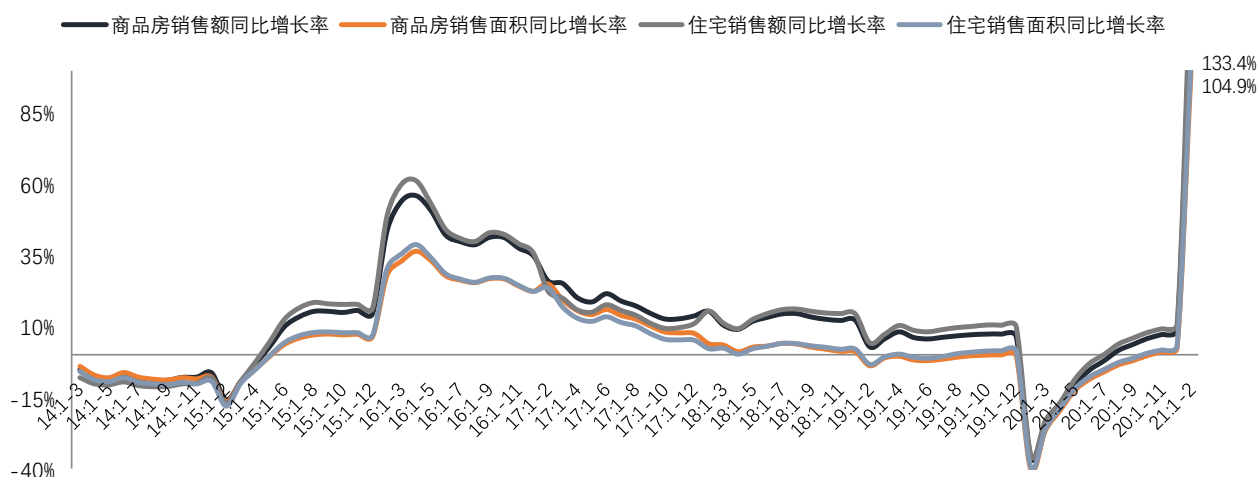
主要指标

类别	2021年1-2月		与2019年1-2月 相比增速
	绝对量	同比增速	
商品房销售面积 (亿平米)	1.7	104.9%	23.1% ↑
房地产开发投资额 (万 亿元)	1.4	38.3%	15.7% ↑
房屋新开工面积 (亿平米)	1.7	64.3%	-9.5% ↓

1、需求

全国商品房销售金额、面积创历史同期新高

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 1.7 亿平方米，同比增长 104.9%，比 2019 年 1-2 月增长 23.1%，两年平均增长 11.0%。其中，1-2 月住宅销售面积为 1.6 亿平方米，同比增长 108.4%，办公楼销售面积同比增长 56.4%，商业营业用房销售面积同比增长 66.4%。

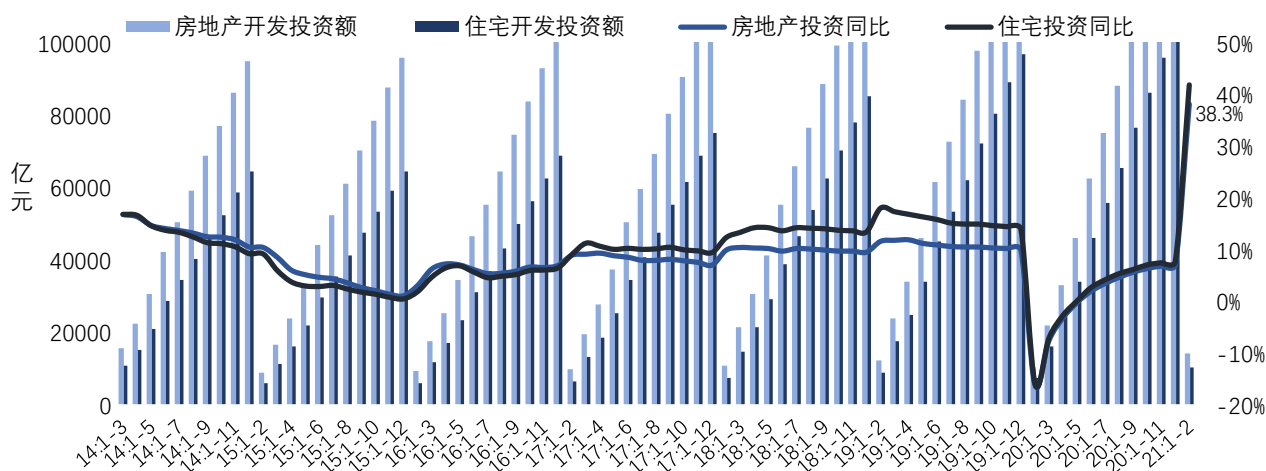
销售额 :商品房销售额为 1.9 万亿元, 同比增长 133.4%, 比 2019 年 1-2 月增长 49.6%, 两年平均增长 22.3%。

其中, 1-2 月住宅销售额为 1.8 万亿元, 同比增长 143.5%, 办公楼销售额同比增长 33.4%, 商业营业用房销售额同比增长 60.7%。

2、供应

房地产开发投资额、新开工规模同比均大幅增长

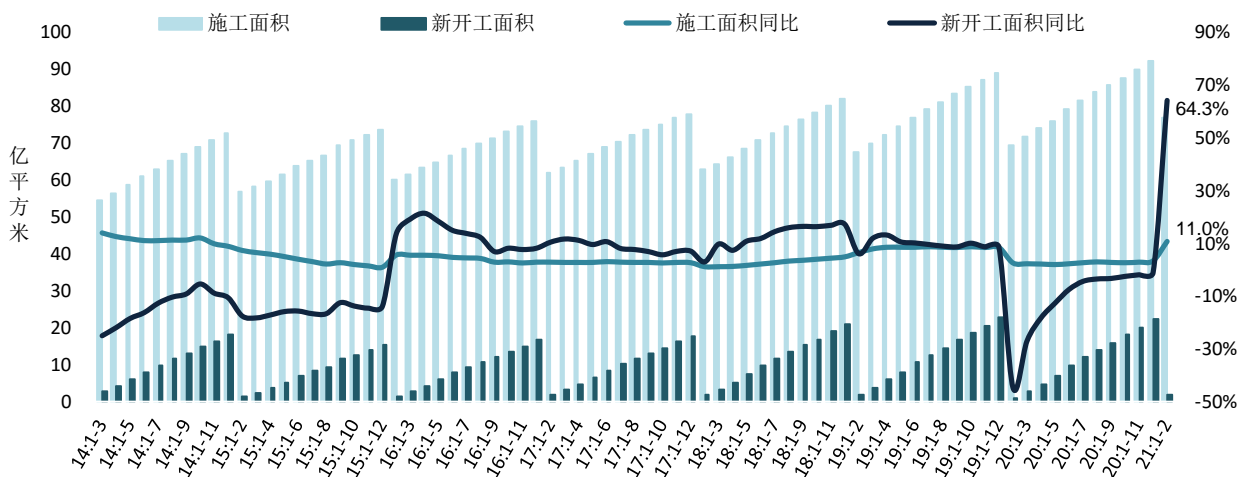
图：2014 年至今房地产和住宅累计开发投资及其同比增速



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 1.4 万亿元, 同比增长 38.3%, 比 2019 年 1-2 月增长 15.7%, 两年平均增长 7.6%。其中, 1-2 月住宅开发投资额为 1.0 万亿元, 同比增长 41.9%, 上年同期为同比下降 16.3%, 占房地产开发投资的比重为 74.3%。

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 1.7 亿平方米，同比增长 64.3%。其中，住宅新开工面积为 1.3 亿平方米，同比增长 68.5%。

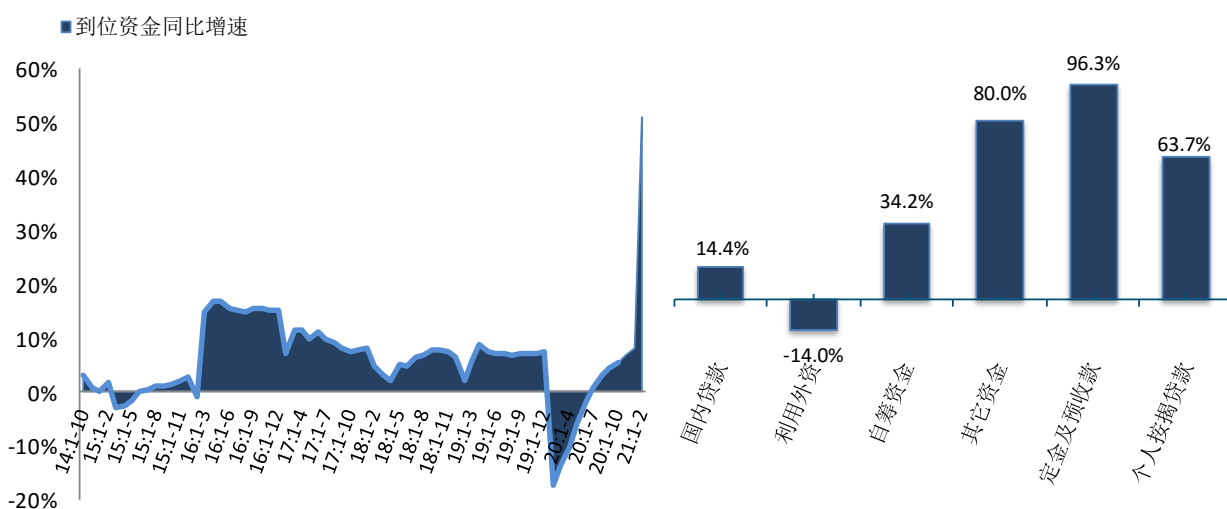
房屋施工面积：全国房屋施工面积为 77.1 亿平方米，同比增长 11.0%。其中，住宅施工面积为 54.3 亿平方米，同比增长 11.2%。

房屋竣工面积：全国房屋竣工面积为 1.4 亿平方米，同比增长为 40.4%。其中，住宅竣工面积为 1.0 亿平方米，同比增长 45.9%。

3、资金来源

房企到位资金增幅明显扩大，定金及预收款同比增幅最大

图：2014 年至今全国房企到位资金同比增速及 2021 年 1-2 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 3.1 万亿元，同比增长 51.2%，比 2019 年 1-2 月增长 24.7%，两年平均增长 11.7%。

国内贷款：国内贷款为 0.5 万亿元，同比增长 14.4%，上年同期为同比下降 8.6%；占比为 17.0%，比上年同期下降 5.5 个百分点。

自筹资金：自筹资金为 0.8 万亿元，同比增长 34.2%，上年同期为同比下降 15.4%；占比为 27.1%，比上年同期下降 3.4 个百分点。

定金及预收款：定金及预收款为 1.1 万亿元，同比增长 96.3%，上年同期为同比下降 23.9%；占比为 36.0%，

比上年同期提高 8.3 个百分点。

个人按揭贷款：个人按揭贷款为 0.5 万亿元，同比增长 63.7%，上年同期为同比下降 12.4%；占比为 16.2%，比上年同期提高 1.2 个百分点。

中指精评：

今年以来，全国房地产市场整体延续了较快发展态势，受去年同期低基数影响，全国商品房销售面积和销售额同比均翻倍增长，东部地区市场活跃度持续，增速亦高于其他地区；与历史同期相比，今年 1-2 月全国房地产市场规模（面积和金额）继续创历史同期新高，在各地倡导“就地过年”下，企业保持一定推盘力度，购房置业需求积极释放，房地产市场的休整时间较以往明显缩短，部分城市市场热度不减。展望未来，伴随着“金三银四”的到来，市场成交规模仍将保持较大体量，同比增速保持在高位，但部分热点城市前期调控政策效果将逐步显现，叠加基数效应略有减弱，全国商品房销售规模同比增速或有收窄。

供应端，在低基数下，房屋新开工面积和房地产开发投资额均实现较大幅度增长，其中房地产开发投资额创历史同期新高，新开工规模不及 2017-2019 年同期。在房地产金融监管持续强化的背景下，房企资金端压力不减，销售回款仍是保障现金流的重要方式，企业投资、新开工的积极性将保持在较高水平，房地产市场的供应端将继续改善。

指标	2021年1-2月		2020年1-2月		增速变化(百分点)
	绝对量	同比增速(%)	绝对量	同比增速(%)	
房地产开发投资(亿元)	13986	38.3	10115	-16.3	54.6
其中:住宅	10387	41.9	7318	-16.0	57.9
办公楼	675	22.8	550	-17.8	40.6
商业营业用房	1251	27.8	979	-25.6	53.4
房屋施工面积(万平方米)	770629	11.0	694241	2.9	8.1
其中:住宅	542503	11.2	487654	4.6	6.6
办公楼	31802	7.3	29642	-3.2	10.5
商业营业用房	76346	2.5	74457	-10.2	12.7
房屋新开工面积(万平方米)	17037	64.3	10370	-44.9	109.2
其中:住宅	12736	68.5	7559	-44.4	112.9
办公楼	452	48.8	304	-58.0	106.8
商业营业用房	1266	44.6	875	-50.7	95.3
土地购置面积(万平方米)	1453	33.0	1092	-29.3	62.3
房屋竣工面积(万平方米)	13525	40.4	9636	-22.9	63.3
其中:住宅	9862	45.9	6761	-24.3	70.2
办公楼	439	10.5	397	-8.1	18.6
商业营业用房	1214	17.1	1037	-29.8	46.9
商品房销售面积(万平方米)	17363	104.9	8475	-39.9	144.8
其中:住宅	15609	108.4	7489	-39.2	147.6
办公楼	259	56.4	166	-48.4	104.8
商业营业用房	754	66.4	453	-46.0	112.4
商品房销售额(亿元)	19151	133.4	8203	-35.9	169.3
其中:住宅	17526	143.5	7198	-34.7	178.2
办公楼	401	33.4	300	-40.6	74
商业营业用房	831	60.7	517	-46.0	106.7
商品房待售面积(万平方米)	52425	-1.1	53004	1.4	-2.5
其中:住宅	24693	-3.9	25697	1.9	-5.8
办公楼	3772	-1.5	3831	3.6	-5.1
商业营业用房	12665	-2.6	13000	-3.0	0.4
房地产开发企业本年资金来源(亿元)	30560	51.2	20210	-17.5	68.7

其中：国内贷款	5201	14.4	4547	-8.6	23
利用外资	10	-14.0	12	-77.2	63.2
自筹资金	8268	34.2	6161	-15.4	49.6
定金及预收款	11002	96.3	5603	-23.9	120.2
个人按揭贷款	4961	63.7	3030	-12.4	76.1