



# 全国房地产开发经营数据解读

2021年1-5月

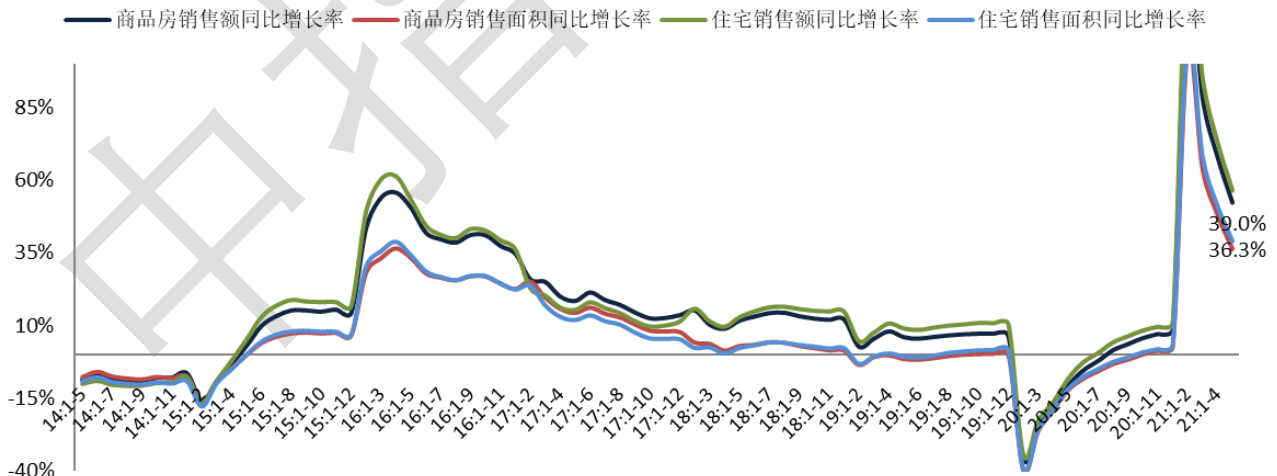
## 主要指标

类别	2021年1-5月		同比较1-4月变化 (百分点)	与2019年1-5月 绝对规模相比增速
	绝对量	同比增速		
商品房销售面积 (亿平方米)	6.6	36.3%	-11.8↓	19.6%↑
房地产开发投资额 (万亿元)	5.4	18.3%	-3.3↓	17.9%↑
房屋新开工面积 (亿平方米)	7.4	6.9%	-5.9↓	-6.8%↓

## 1、需求

**全国商品房销售金额、面积均为历史同期最高水平，5月销售面积同比增幅收窄至10%以内**

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6.6亿平方米，同比增长36.3%，比2019年1-5月增长19.6%，两年平均增长9.3%，5月单月同比增长9.2%。其中，1-5月住宅销售面积为6.0亿平方米，同比增长39.0%，办公楼销售面积同比增长10.5%，商业营业用房销售面积同比增长8.2%。

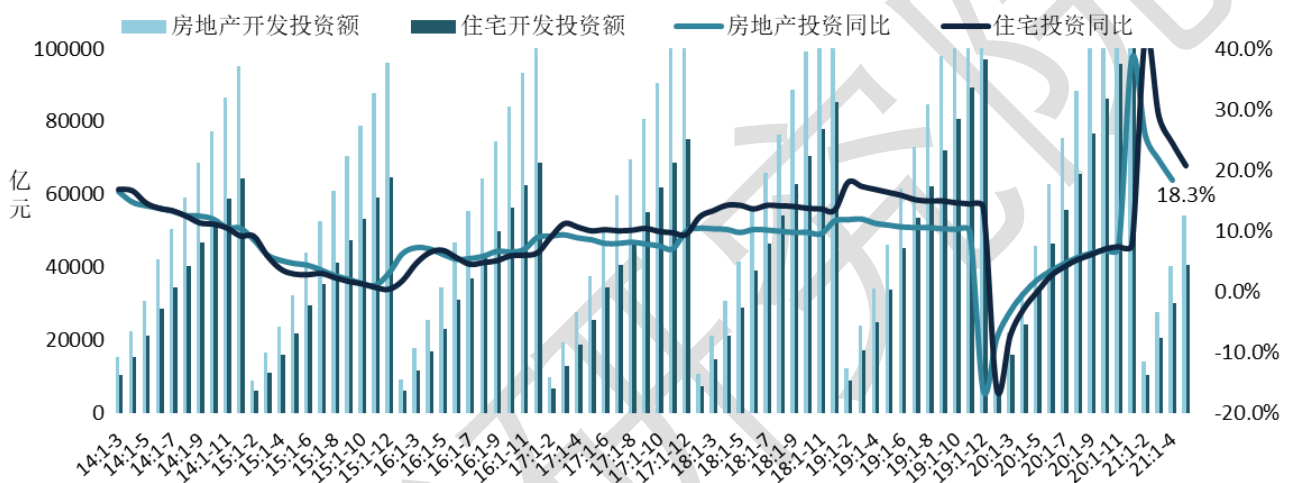


**销售额：**商品房销售额为 7.1 万亿元，同比增长 52.4%，比 2019 年 1-5 月增长 36.2%，两年平均增长 16.7%。其中，1-5 月住宅销售额为 6.5 万亿元，同比增长 56.5%，办公楼销售额同比增长 24.9%，商业营业用房销售额同比增长 10.3%。

## 2、供应

### 房地产开发投资额创历史同期新高、新开工单月同比连续下降

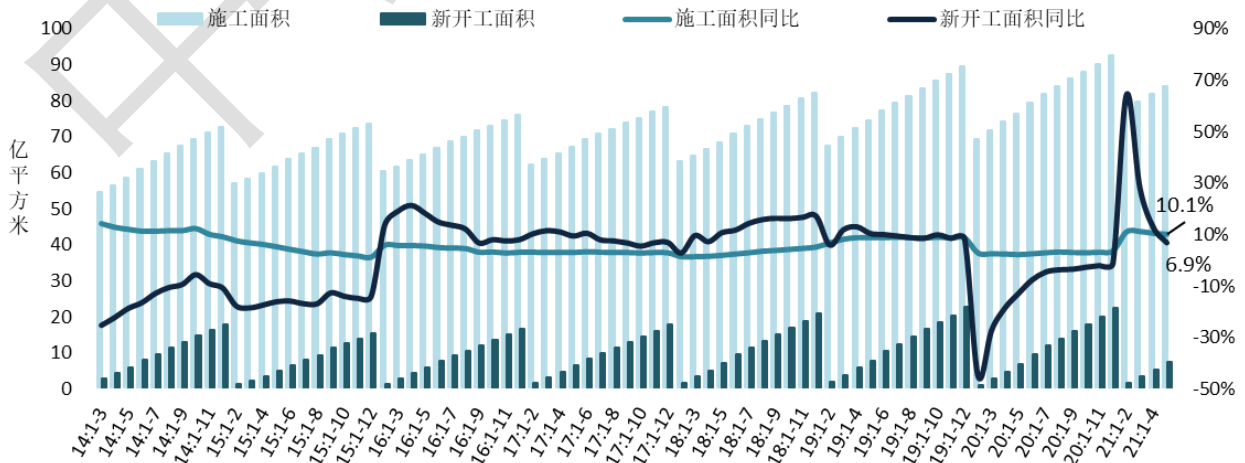
图：2014 年至今房地产和住宅累计开发投资及其同比增速



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 5.4 万亿元，同比增长 18.3%，比 2019 年 1-5 月增长 17.9%，两年平均增长 8.6%。其中，1-5 月住宅开发投资额为 4.1 万亿元，同比增长 20.7%，占房地产开发投资比重为 75.0%。

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 7.4 亿平方米，同比增长 6.9%。其中，住宅新开工面积为 5.6 亿平方米，同比增长 9.1%。

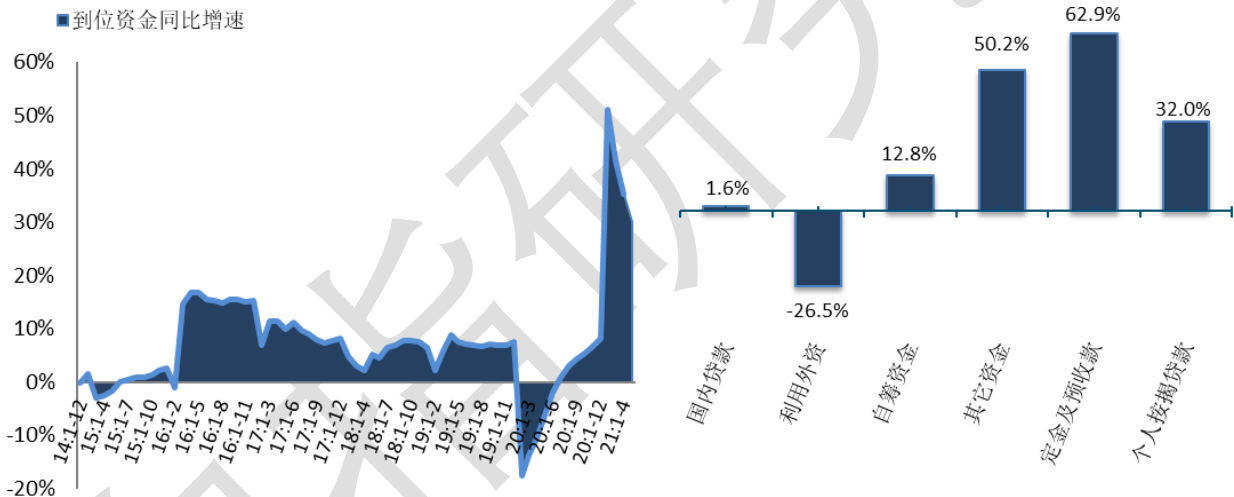
**房屋施工面积：**全国房屋施工面积为 84.0 亿平方米，同比增长 10.1%。其中，住宅施工面积为 59.3 亿平方米，同比增长 10.5%。

**房屋竣工面积：**全国房屋竣工面积为 2.8 亿平方米，同比增长为 16.4%。其中，住宅竣工面积为 2.0 亿平方米，同比增长 18.5%。

### 3、资金来源

#### 房企到位资金增幅继续收窄，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 1-5 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 8.1 万亿元，同比增长 29.9%，比 2019 年 1-5 月增长 22.0%，两年平均增长 10.5%。

**国内贷款：**国内贷款为 1.1 万亿元，同比增长 1.6%，上年同期为同比下降 0.5%；占比为 13.4%，比上年同期下降 3.7 个百分点。

**自筹资金：**自筹资金为 2.3 万亿元，同比增长 12.8%，上年同期为同比下降 0.5%；占比为 27.9%，比上年同期下降 4.2 个百分点。



**定金及预收款：**定金及预收款为 3.2 万亿元，同比增长 62.9%，上年同期为同比下降 13.0%；占比为 39.0%，比上年同期提高 7.9 个百分点。

**个人按揭贷款：**个人按揭贷款为 1.3 万亿元，同比增长 32.0%，上年同期为同比下降 0.9%；占比为 16.5%，比上年同期提高 0.3 个百分点。

### 中指精评：

整体来看，全国房地产市场继续保持较快增长态势，销售面积和金额均继续创历史同期新高，单 5 月亦为历史同期最高水平，但随着政策调控效果的逐渐显现以及低基数效应的减弱（去年 5 月商品房销售规模同比转正），全国商品房销售面积和销售额同比增幅继续收窄，5 月销售面积同比增幅收窄至 10% 以内。各地区中，东部和中部地区市场保持较高活跃度，商品房销售面积和销售额累计增速均超 40%，单月增速超 10%，仍是带动全国市场快速增长的主要力量。展望未来，当前房地产市场调控政策仍处于趋紧状态，金融监管力度持续加大，部分市场热度较高的城市仍有政策加码预期。随着调控政策的进一步显效，购房者置业情绪有望继续回归，叠加去年低基数效应的减弱，全国商品房销售规模增速预计将继续放缓。

供应端，受重点城市供地“两集中”政策影响，前几个月重点城市整体供地节奏放慢，一定程度上拖累了全国房屋新开工速度，单月新开工面积同比连续下降。房地产开发投资额继续创历史同期新高，保持较快增长态势，单月增速收窄至 10% 以内。短期看，重点城市首批集中出让地块已基本完成竞拍，土地成交规模较大，整体将对新开工形成推动，且随着房企冲刺半年业绩，企业推盘的积极性亦将有所提高，供应端的改善或将进一步支撑市场销售规模保持高位。



指标	2021年1-5月		2020年1-5月		增速变化（百分点）	2020年	2021年	单月同比 增速 （%）
	绝对量	同比增速 （%）	绝对量	同比增速 （%）		5月 绝对量	5月 绝对量	
房地产开发投资（亿元）	54318	18.3	45920	-0.3	18.6	14078	12817	9.8
其中：住宅	40750	20.7	33765	0	20.7	10588	9527	11.1
办公楼	2208	6.2	2080	-1.2	7.4	514	550	-6.5
商业营业用房	4591	6.1	4328	-6.9	13.0	1148	1183	-3.0
房屋施工面积（万平方米）	839962	10.1	762628	2.3	7.8	21449	22060	-2.8
其中：住宅	593318	10.5	536765	3.5	7.0	15290	15722	-2.7
办公楼	33212	3.4	32114	-1.6	5.0	434	766	-43.3
商业营业用房	80962	1.3	79938	-9.8	11.1	1587	1706	-7.0
房屋新开工面积（万平方米）	74349	6.9	69533	-12.8	19.7	20444	21765	-6.1
其中：住宅	55515	9.1	50888	-13.9	23.0	15180	15640	-2.9
办公楼	1733	-20.3	2173	-11.4	-8.9	463	803	-42.3
商业营业用房	5160	-7.7	5591	-16.1	8.4	1378	1718	-19.8
土地购置面积（万平方米）	27583	16.4	23687	-11.3	27.7	4847	4401	10.1
房屋竣工面积（万平方米）	19880	18.5	16775	-10.9	29.4	3329	3066	8.6
其中：住宅	947	7	885	-7.1	14.1	190	182	4.4
办公楼	2559	-1.6	2599	-21.9	20.3	486	448	8.5
商业营业用房	4396	-7.5	4752	-8.1	0.6	1095	1601	-31.6
商品房销售面积（万平方米）	66383	36.3	48703	-12.3	48.6	16078	14730	9.2
其中：住宅	59693	39	42941	-11.8	50.8	14490	13025	11.2
办公楼	1013	10.5	917	-26.7	37.2	242	274	-11.7
商业营业用房	2789	8.2	2577	-21.7	29.9	663	749	-11.5
商品房销售额（亿元）	70534	52.4	46269	-10.6	63.0	16925	14406	17.5
其中：住宅	64570	56.5	41250	-8.4	64.9	15560	12959	20.1
办公楼	1485	24.9	1189	-35.3	60.2	321	306	4.9
商业营业用房	3025	10.3	2742	-26.6	36.9	715	822	-13.0
商品房待售面积（万平方米）	-	-	-	-	-	51026	51771	-1.4
其中：住宅	-	-	-	-	-	23312	24368	-4.3
办公楼	-	-	-	-	-	3674	3825	-3.9
商业营业用房	-	-	-	-	-	12733	13128	-3.0
房地产开发企业本年资金来源（亿元）	81380	29.9	62654	-6.1	36.0	17838	15650	14.0
其中：国内贷款	10873	1.6	10703	-0.5	2.1	1830	1973	-7.2
利用外资	25	-26.5	34	15.3	-41.8	8	11	-27.3
自筹资金	22686	12.8	20106	-0.8	13.6	5519	5231	5.5
定金及预收款	31738	62.9	19479	-13	75.9	7376	5489	34.4
个人按揭贷款	13400	32	10154	-0.9	32.9	2662	2553	4.3