



# 全国房地产开发经营数据解读

2021年1-7月

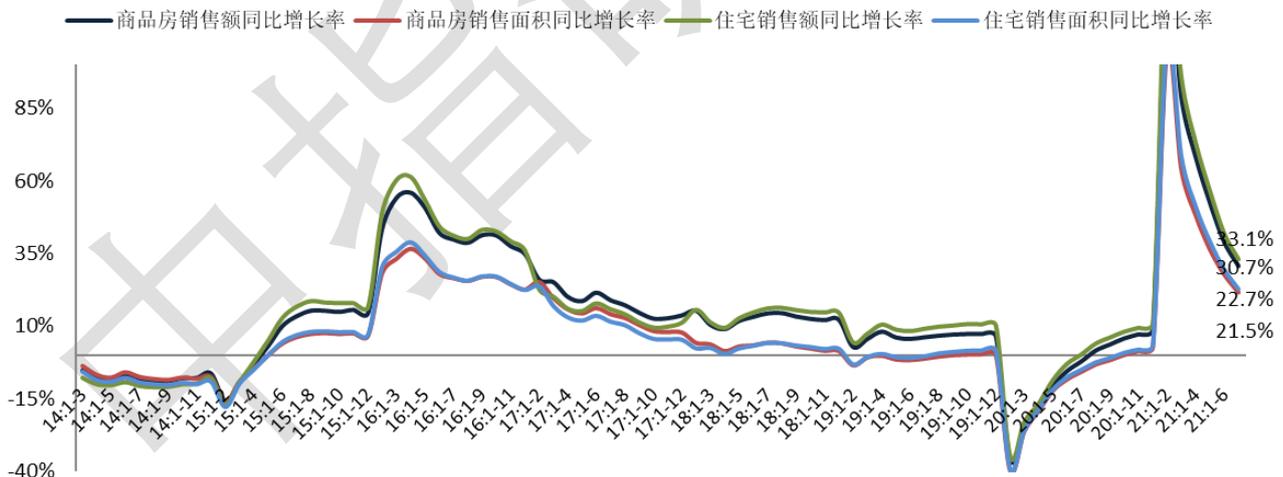
## 主要指标

类别	2021年1-7月		同比较1-6月变化 (百分点)	与2019年1-7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)	10.2	21.5%	-6.2↓	30.7%↑
房地产开发投资额 (万亿元)	8.5	12.7%	-5.3↓	12.7%↑
房屋新开工面积 (亿平方米)	11.9	-0.9%	-4.7↓	9.0%↑

## 1、需求

### 7月销售面积及销售额同比均下降，市场有所降温

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：**2021年1-7月，商品房销售面积为10.2亿平方米，同比增长21.5%，比2019年1—7月份增长14.5%，两年平均增长7.0%，7月同比下降8.5%，为今年以来单月首次下降。其中，1-7月住宅销售面积为9.1亿平方米，同比增长22.7%，办公楼销售面积同比增长6.3%，商业营业用房销售面积同比增长3.8%。

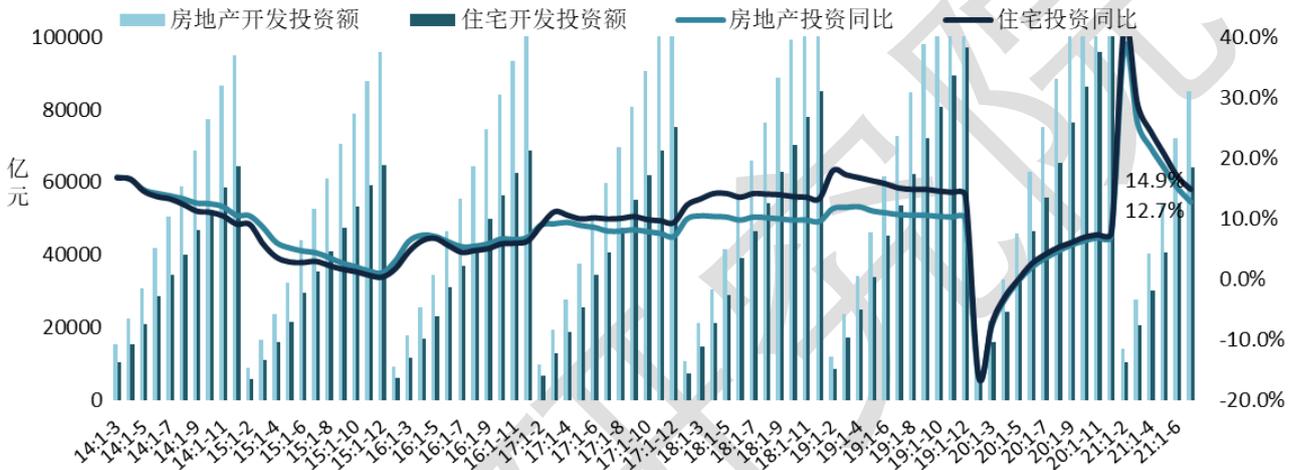


**销售额：**2021年1-7月，商品房销售额为10.6万亿元，同比增长30.7%，比2019年1-7月增长28.0%，两年平均增长13.1%。7月同比下降7.1%，亦为今年以来单月首次下降。其中，1-7月住宅销售额为9.7万亿元，同比增长33.1%，办公楼销售额同比增长9.1%，商业营业用房销售额同比增长5.0%。

## 2、供应

### 新开工年内累计同比首次下降，单月降幅明显扩大

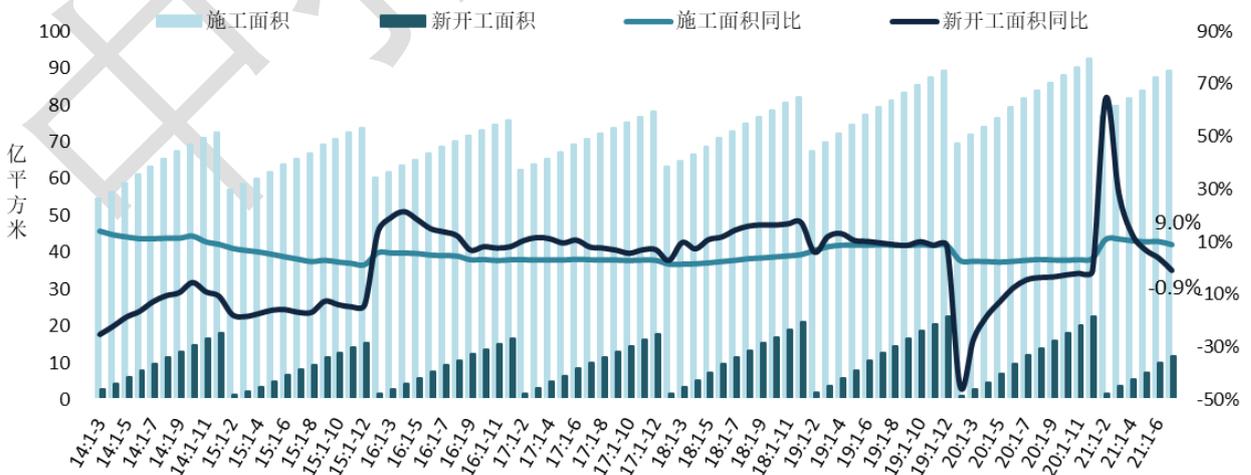
图：2014年至今房地产和住宅累计开发投资及其同比增速



数据来源：CREIS中指数据，国家统计局

**房地产开发投资额：**2021年1-7月，全国房地产开发投资额为8.5万亿元，同比增长12.7%，比2019年1—7月份增长16.5%，两年平均增长8.0%。其中，1-7月住宅开发投资额为6.4万亿元，同比增长14.9%，占房地产开发投资比重为75.4%。

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：**2021年1-7月，全国房屋新开工面积为11.9亿平方米，同比下降0.9%，7月为1.8亿平方米，同比下降21.5%，降幅扩大18.1个百分点。其中，住宅新开工面积为8.8亿平方米，同比增长0.4%。

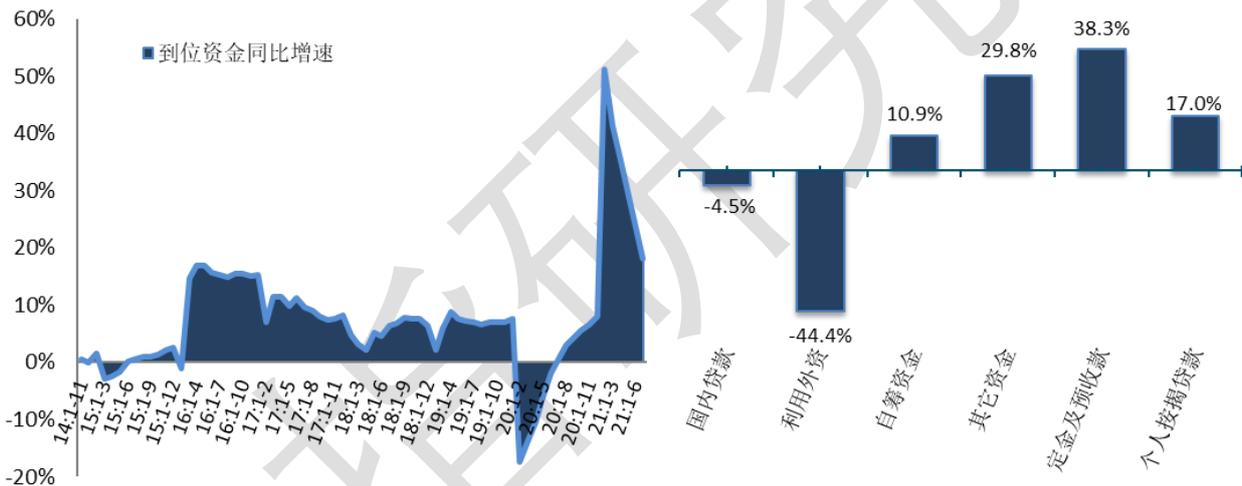
**房屋施工面积：**2021年1-7月，全国房屋施工面积为89.1亿平方米，同比增长9.0%。其中，住宅施工面积为63.1亿平方米，同比增长9.4%。

**房屋竣工面积：**2021年1-7月，全国房屋竣工面积为4.2亿平方米，同比增长为25.7%。其中，住宅竣工面积为3.0亿平方米，同比增长27.2%。

### 3、资金来源

#### 房企到位资金增幅进一步放缓，国内贷款累计同比继续下降

图：2014年至今全国房企到位资金同比增速及2021年1-7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：**2021年1-7月，房地产开发企业到位资金为11.9万亿元，同比增长18.2%，比2019年1-7月增长19.2%，两年平均增长9.2%。

**国内贷款：**2021年1-7月，国内贷款为1.5万亿元，同比下降4.5%，上年同期为同比增长4.9%；占比为12.9%，比上年同期下降3.1个百分点。

**自筹资金：**2021年1-7月，自筹资金为3.6万亿元，同比增长10.9%，上年同期为同比增长3.3%；占比为29.9%，比上年同期下降2.0个百分点。

**定金及预收款：**2021年1-7月，定金及预收款为4.5万亿元，同比增长38.3%，上年同期为比下降3.4%；占比为38.2%，比上年同期提高6.7个百分点。



**个人按揭贷款：**2021年1-7月，个人按揭贷款为1.9万亿元，同比增长17.0%，上年同期为同比增长6.6%；占比为19.0%，比上年同期下降0.2个百分点。

### 中指精评：

7月，受持续趋严的楼市调控政策影响，全国商品房销售面积、销售额同比分别下降8.5%和7.1%，年内单月同比首次为负，市场有所降温。1-7月，全国房地产市场整体仍保持较快增长态势，销售面积和金额均为历史同期最高水平，但随着各地调控政策的不断发布、调控效果的逐渐显现，以及低基数效应的减弱，全国商品房销售面积和销售额同比增幅继续收窄。各地区中，东部和中部地区市场继续保持较高活跃度，商品房销售面积累计增速均超24%。展望未来，7.22会议和7月中央政治局会议为下半年房地产市场定调，房地产调控继续从严，房地产金融收紧趋势未变，多地上调房贷利率并发布二手住房成交参考价格，强化对房地产市场的管控，部分市场热度较高的城市仍有政策加码的预期。同时，随着多地推迟第二批集中土地出让和土拍规则的调整，土地市场热度将有所回落，进一步带动市场回归理性，全国商品房销售规模增速将继续放缓。

供应端，受重点城市供地“两集中”政策影响，1-7月全国土地市场成交量明显下降，一定程度上拖累了全国房屋新开工速度，1-7月全国房屋新开工面积累计同比年内首次转负，单月新开工面积同比连续4个月下降，其中7月房屋新开工同比下降21.5%。开发投资额方面，7月房地产开发投资额增幅收窄至1.4%，增速明显放缓。短期来看，随着部分重点城市第二批集中土地出让的推迟和房企资金端管控的不断趋严，全国房屋新开工面积和投资额运行态势难改。



指标	2021年1-7月		2020年1-7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（%）		7月 绝对量	7月 绝对量	
房地产开发投资（亿元）	84895	12.7	75325	3.4	9.3	12545	12716	1.4
其中：住宅	63980	14.9	55682	4.1	10.8	9332	9736	4.3
办公楼	3383	3.7	3262	-2.1	5.8	535	473	-11.6
商业营业用房	7133	2	6991	-4.5	6.5	1141	1079	-5.4
房屋施工面积（万平方米）	891880	9	818280	3	6	25559	18629	-27.1
其中：住宅	631072	9.4	576909	4.1	5.3	18133	13592	-25.0
办公楼	34823	2.6	33931	-1.4	4	1107	567	-48.8
商业营业用房	84677	0.1	84606	-8.9	9	2122	1381	-34.9
房屋新开工面积（万平方米）	118948	-0.9	120032	-4.5	3.6	22496	17660	-21.5
其中：住宅	88474	0.4	88089	-5.1	5.5	16506	12959	-21.5
办公楼	2948	-19.9	3681	-6.3	-13.6	828	523	-36.8
商业营业用房	8317	-13.6	9631	-9	-4.6	1640	1340	-18.3
土地购置面积（万平方米）	41782	25.7	33248	-10.9	36.6	4218	5301	25.7
房屋竣工面积（万平方米）	1413	17.1	1207	-14.3	31.4	178	168	-5.6
其中：住宅	3832	9.9	3485	-21.8	31.7	403	430	6.7
办公楼	8764	-9.3	9659	-1	-8.3	1694	1743	2.9
商业营业用房	5121	-4.8	5382	12.2	-17	1346	1313	-2.5
商品房销售面积（万平方米）	101648	21.5	83631	-5.8	27.3	14227	13013	-8.5
其中：住宅	90598	22.7	73838	-5	27.7	12719	11517	-9.5
办公楼	1676	6.3	1577	-21.8	28.1	287	258	-10.1
商业营业用房	4473	3.8	4310	-18.8	22.6	651	605	-7.1
商品房销售额（亿元）	106430	30.7	81422	-2.1	32.8	14527	13499	-7.1
其中：住宅	96747	33.1	72686	0.4	32.7	13053	12114	-7.2
办公楼	2405	9.1	2205	-22.2	31.3	416	425	2.2
商业营业用房	4869	5	4637	-22.3	27.3	763	653	-14.4
商品房待售面积（万平方米）	-	-	-	-	-	-390	-215	-44.9
其中：住宅	-	-	-	-	-	-316	-270	-14.6
办公楼	-	-	-	-	-	-14	-26	85.7
商业营业用房	-	-	-	-	-	-18	19	-205.6
房地产开发企业本年资金来源（亿元）	118970	18.2	100625	0.8	17.4	17281	16072	-7.0
其中：国内贷款	15402	-4.5	16130	4.9	-9.4	2338	1937	-17.2
利用外资	44	-44.4	80	29.9	-74.3	34	2	-94.1
自筹资金	35533	10.9	32042	3.3	7.6	5099	5380	5.5
定金及预收款	45398	38.3	32830	-3.4	41.7	6356	5773	-9.2
个人按揭贷款	18953	17	16200	6.6	10.4	2998	2598	0.0