

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-

8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态、数据及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



今日关注:

2020年商品房销售面积及销售金额再创历史新高  
新开工竣工明显缩量,预期未来市场供应量下降

——2020年房地产行业数据点评

一、全年商品房销售面积及销售金额均再创历史新高

2020年,商品房销售面积176086万平方米,比上年增长2.6%,增幅比1-11月份提高1.3个百分点,上年为下降0.1%。商品房销售额173613亿元,增长8.7%,增幅比1-11月份提升1.5个百分点。

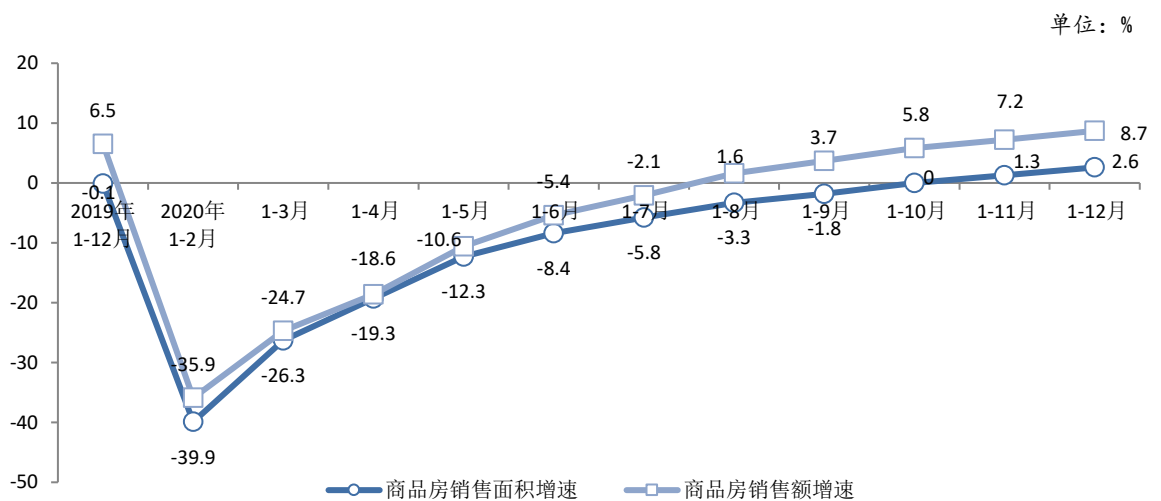


图1 全国商品房累计销售面积及销售金额同比增速

数据来源:国家统计局。

2020年商品房销售面积和销售金额均再创历史新高。其中,商品房累计销售面积同比增速达到2.6%,较2019年提升2.7个百分点;商品房销售额同比增速达到8.7%,较2019年提升2.2个百分点。在年初受疫情影响严重,两项指标一度同比下跌35%以上的大背景下,全年增长态势超出预期。

纵观2020年全年,全国商品房销售面积及销售金额同比实现了低开高走、不断修复并完成突破的过程,这一方面得益于中央坚持推行积极的财政政策和稳健的货币政策,保持市场流动性合理充裕,为企业和个人减负等,促使经济加速摆脱疫情影响,实现稳步恢复并长期向好,为房地产开工及运营提供了良好的外部支撑条件;另一方面得益于地方政策的扶持和房企的营销刺激。2020年,户籍制度改革稳步推进,城市落户限制全面放宽放松,同时,地方人才政策层出不穷,进一步提高了人口流动性。此外,新型城镇化深入推



进，城市更新、老旧小区改造如火如荼开展等，为房地产市场发展注入了新的活力。在企业层面，在持续经营要求和下半年房地产金融监管再度趋紧等多重压力下，房企纷纷加快推售节奏，并开展打折放量等营销政策，有力地刺激了住房需求的释放。

从目前房地产市场趋势来看，房地产市场保持总体平稳。根据国家统计局公布的12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据，各线城市商品住宅销售价格环比涨幅总体稳定，同比涨幅有扩有落。其中，一线城市新建商品房销售价格环比涨幅略有扩大，同比涨幅与上月相同，二三线城市新建商品房销售价格环比涨幅与上月相同，同比涨幅均有所回落。在中央保持“房住不炒”调控定力，地方因地制宜、多策并举贯彻落实房地产调控长效机制下，房地产市场发展总体趋于平稳。但一线城市及部分热点二线城市由于人口持续流入、住房供需矛盾突出，且二手房价格环比涨幅持续扩大，促使新房上市仍存在“抢房”“炒房”等问题。12月，中央经济工作会议和全国城乡建设工作会议相继召开。两次会议均明确提出，2021年要重点解决好大城市住房突出问题，而建设发展租赁住房将是2021年房地产发展重点任务。由此来看，一线城市及热点二线城市住房矛盾突出问题预计将有所缓解，城市房地产市场发展也将更趋平稳。

整体来看，2020年房地产业在前期受疫情冲击较大的背景下，仍实现了超预期增长，再次展现了房地产行业的韧性和活力。但“房住不炒”已是一项长期国策且被正式写入十四五规划文件，三道红线等房企资金监测和融资管理新规和房贷集中度管理两道红线相继出台，昭示了房地产业未来发展再享政策红利可能性较小，结合2020年房企土地购置面积和房屋新开工面积同比均有所回落来看，房地产行业规模已基本见顶，房企发展必须加速由量转质，同时重点关注租赁、物管、养老等行业细分领域。

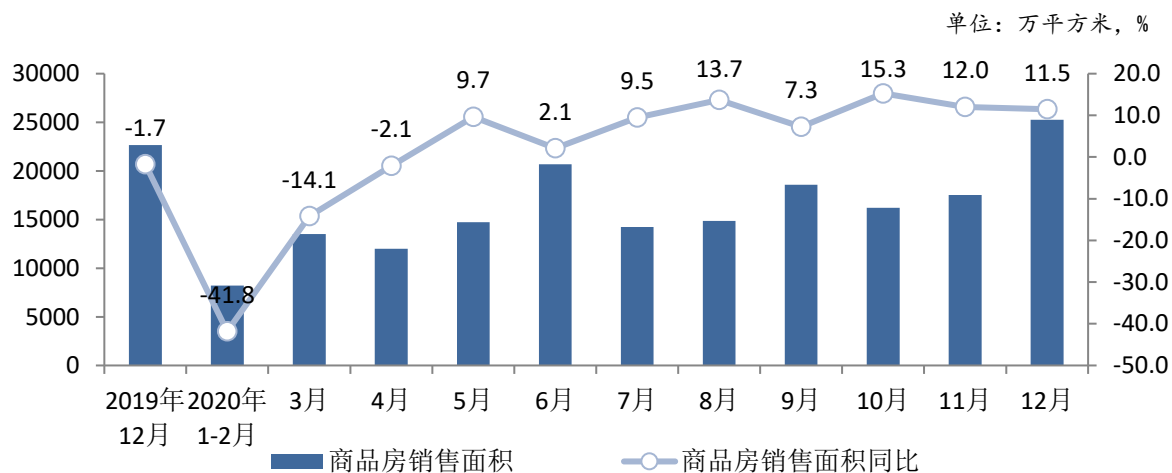


图2 全国商品房近一年月度销售面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

单月数据方面，12月商品房销售面积刷新历史单月商品房销售面积新高，环比增长44.0%，同比增长11.5%。商品房销售面积环比大增主要是因为房企为完成全年业绩目标任务和回笼资金以应对即将到来的还债高峰期，全力释放各类放量降价促销等利好政策，极大地刺激了市场需求的释放。

表1 2020年1-12月按物业和地区分商品房销售情况

按物业类型分	全国						东部					
	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动	面积	同比	同比变动	金额	同比	同比变动
全国	176086	2.6	1.3	173613	8.7	1.5	71311	7.1	1.8	95690	14.1	1.5



住宅	154878	3.2	1.3	154567	10.8	1.3	中部	49078	-1.9	1.4	35854	1.0	2.4
办公	3334	-10.4	2.4	5047	-5.3	5.4	西部	48628	2.6	0.7	36257	5.1	0.7
商业	9288	-8.7	2.4	9889	-11.2	2.5	东北	7069	-5.8	1.7	5812	-1.5	1.7

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

从分类物业销售看，2020年住宅销售面积较2019年增长3.2%，较1-11月扩大1.3个百分点。办公、商业用房销售面积同比出现不同幅度下降，但降幅较1-11月均收窄2.4个百分点。其中，2020年办公销售面积较2019年下降10.4%，降幅最大，商业用房销售面积较2019年下降8.7%。销售金额方面，2020年住宅销售金额较2019年增长10.8%，较1-11月扩大1.3个百分点。办公、商业用房销售金额同比不同幅度下降。其中，2020年商业用房销售金额较2019年下降11.2%，降幅最大，办公销售金额较2019年下降5.3%。

从各地区销售情况来看，东部仍处于行业领先地位，全年销售面积、销售金额及同比增幅均为地区最高。西部地区销售面积及销售金额同比均实现了正增长。中部地区销售面积较2019年小幅下滑，但销售金额略有增长。东北地区销售面积及销售金额同比双降。

## 二、全年房地产开发投资累计同比增长7.0%，四季度单月投资逐步降速

2020年，全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，增速比1—11月份提高0.2个百分点。其中，住宅投资104446亿元，增长7.6%，增速比1-11月提高0.2个百分点，比上年回落6.3个百分点。

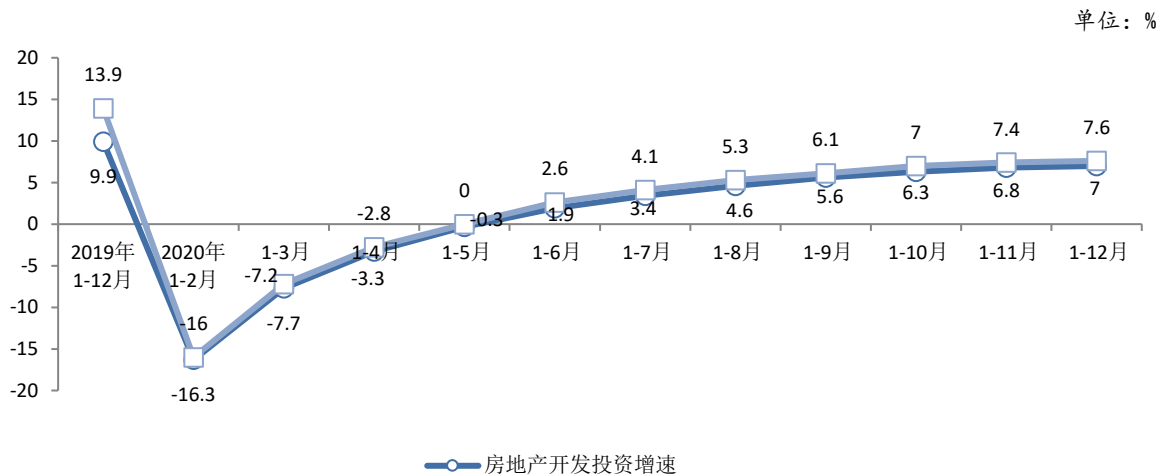


图3 全国房地产开发投资累计同比增速

数据来源：国家统计局。

2020年，全国房地产开发投资累计同比和住宅开发投资累计同比均实现正增长，但增速较2019年分别回落2.9个、6.3个百分点。

“房住不炒”已是我国一项长期国策，下半年中央又陆续推出房企资金监测和融资管理规则“三道红线”、房地产贷款集中度管理制度“两道红线”等，从资金使用方和资金供应方两端规范限制资金流入房地产领域，彰显了中央促进房地产市场平稳健康发展、促进房地产同实体经济实现均衡发展的决心。对房企而言，在行业规模基本见顶的情况下，开发投资更需谨慎，注重资金投入有力有效。

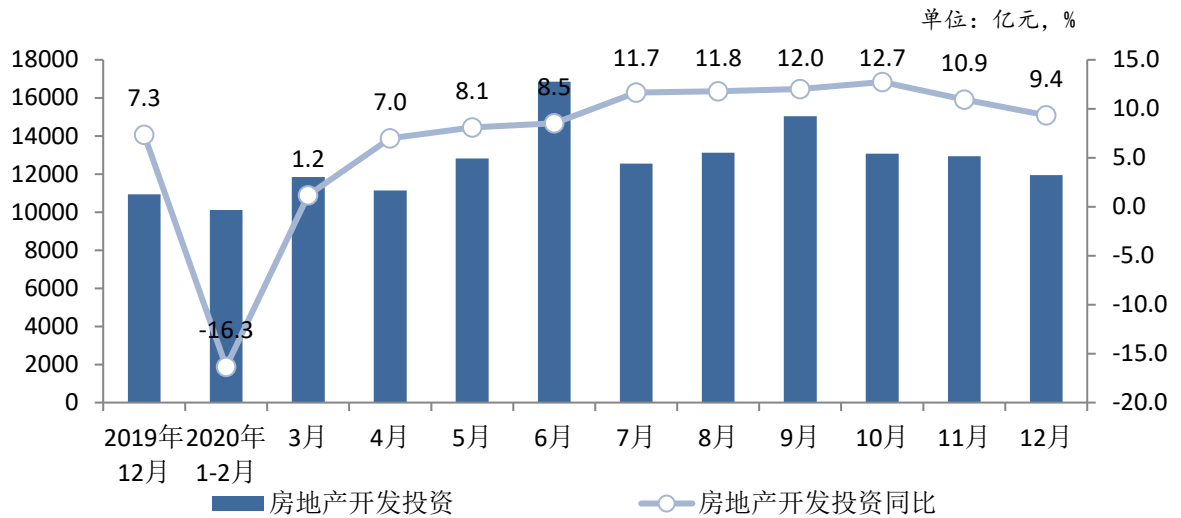


图4 全国房地产开发近一年月度投资及同比增速

数据来源：国家统计局。

**单月数据方面**，12月份房地产开发投资环比继续下降7.6%，同比增长9.4%，但增速较11月继续缩小1.5个百分点。房地产开发投资继续缩减主要与房地产金融监管持续趋紧、房企资金紧张且对2021年房地产市场预期相对保守等因素有关。但总体来看，自4月以来，单月房地产开发投资同比均保持较高增幅，彰显了房地产开发投资具有较强韧性，持续释放投资拉动经济发展效应。

表2 2020年1-12月按物业和地区分房地产开发投资情况

				单位：亿元、%			
按物业类型分	绝对值	同比	同比变动	按地区分	绝对值	同比	同比变动
全国	141443	7.0	0.2	东部	74564	7.6	0.3
住宅	104446	7.6	0.2	中部	28802	4.4	1.2
办公	6494	5.4	1.2	西部	32654	8.2	0
商业	13076	-1.1	0.8	东北	5423	6.2	0.6

注：同比变动数据为与上月对比。

数据来源：国家统计局。

**从物业类别投资上看**，2020年住宅、办公投资较2019年均有所扩大。其中，住宅投资规模、同比增幅均是最高；办公投资规模同比增长5.4%，较1-11月扩大1.2个百分点。2020年商业开发投资规模较2019年小幅下降1.1个百分点。

**各区域开发投资中**，东部地区以74564亿元的开发投资规模居首，随后依次是西部、中部和东北地区。从增长情况来看，西部地区以8.2%的同比增幅居首，随后依次是东部、东北和中部地区。

### 三、全年房屋新开工面积同比下降1.2%，较上年回落9.7个百分点

2020年，房屋新开工面积224433万平方米，下降1.2%，降幅比1-11月收窄0.8个百分点，上年为增长8.5%。其中，住宅新开工面积164329万平方米，下降1.9%，降幅比1-



11月收窄0.8个百分点。办公楼同比下降6.8%，降幅较上月收窄1.2个百分点；商业营业用房同比下降4.9%，降幅较上月收窄0.4个百分点。

单位：%

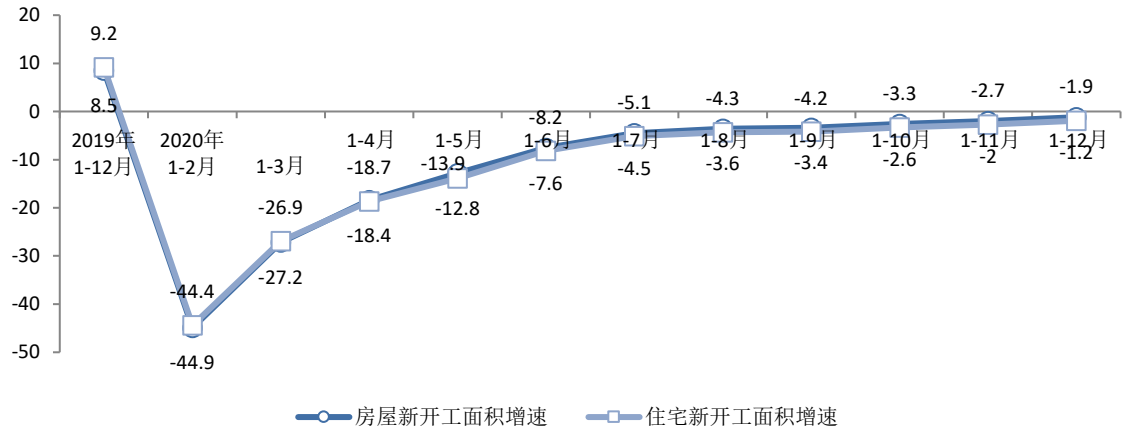


图5 全国房地产累计新开工面积同比增速

数据来源：国家统计局。

单位：万平方米，%

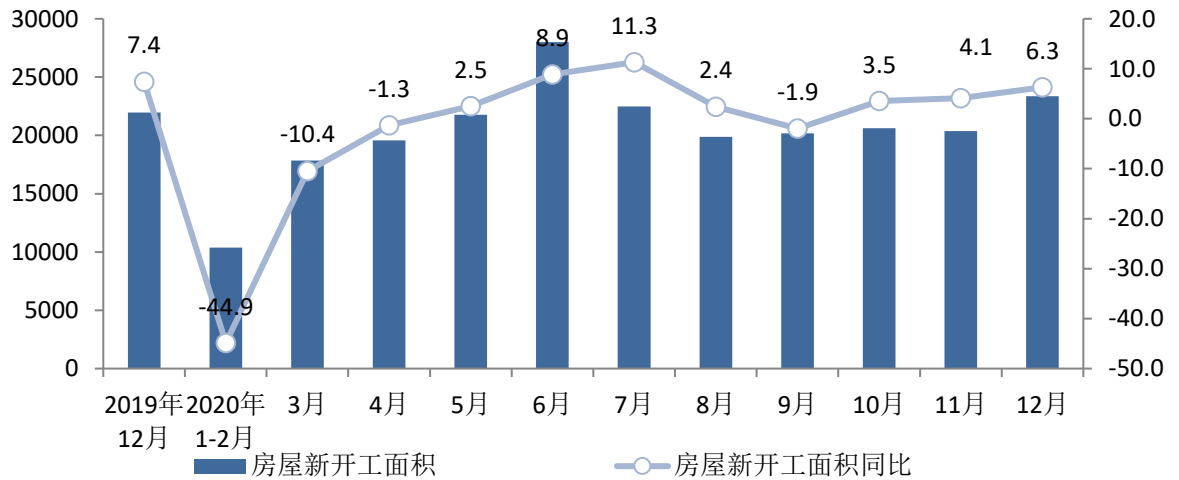


图6 全国房地产近一年月度新开工面积及同比增速

数据来源：国家统计局。

从累计量看，2020年商品房新开工面积较2019年减少0.3万平方米，结合房企融资三道红线和房地产贷款集中度两道红线限制作用，预计2021年商品房供应量或有所下降。新开工、竣工面积负增长，供应量会下降，这属于正常现象，未来行业需求到顶，新开工回落也对应了这个预判。

单月看，12月房屋新开工面积绝对值23348万平方米，环比增长14.6%，同比增长6.3%。这主要同短期内房企一方面期望通过加快推售节奏回笼资金，另一方面持续经营需要积极补仓等有关。长期来看，在房地产开发投资增速逐渐放缓的情况下，预计未来一段时间内，房屋新开工面积将经历小幅回落后恢复总体平稳。





#### 四、全年房地产开发企业到位资金同比增长 8.1%，较上年提高 0.5 个百分点

2020 年，房地产开发企业到位资金 193115 亿元，比上年增长 8.1%，增速比 1-11 月提高 1.5 个百分点。其中，国内贷款 26676 亿元，增长 5.7%；利用外资 192 亿元，增长 9.3%；自筹资金 63377 亿元，增长 9.0%；定金及预收款 66547 亿元，增长 8.5%；个人按揭贷款 29976 亿元，增长 9.9%。

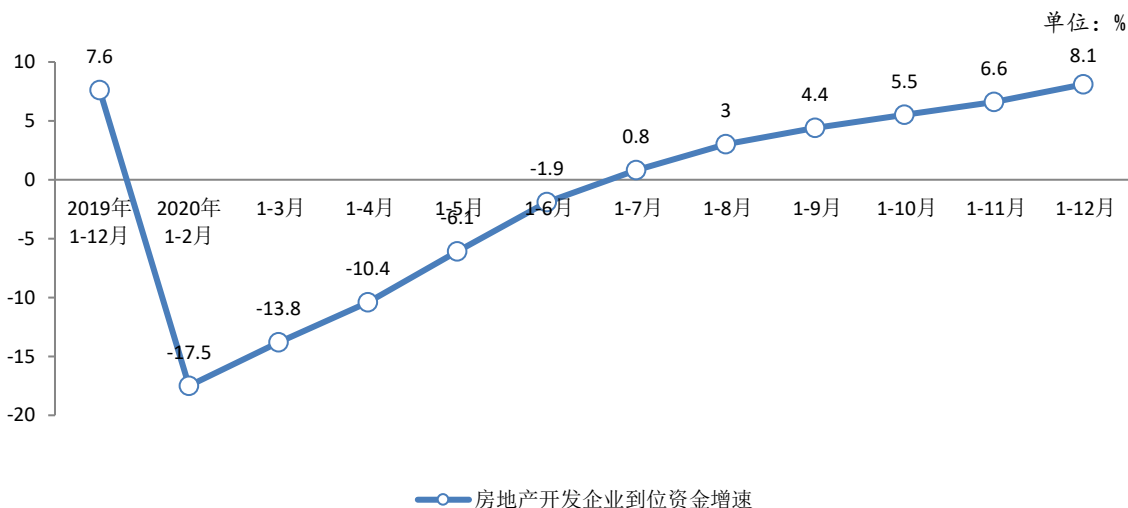


图 7 全国房地产开发企业到位资金同比增速

数据来源：国家统计局。

从 2020 年房地产开发企业到位资金情况来看，同比增长 8.1%，比 2019 年提高 0.5 个百分点。2020 年是疫情之年，尽管下半年以来中央层面多次强调严防资金违规进入房地产市场领域，并陆续推出房企融资三道红线、房贷两道红线等监管新政，但纵观全年，中央始终坚持推行积极的财政政策和稳健的货币政策，保持市场流动性合理充裕，推动市场贷款利率下行等，为房企和行业发展提供了相对宽松的经济环境。此外，基于疫情刺激、房企优惠促销等多方面原因，2020 年居民购房需求得到充分释放，商品房销售面积和销售金额再创历史新高，与此对应的定金及预收款、个人按揭贷款同比均大幅提高，是房地产开发企业到位资金重要组成部分。

从政策导向来看，短期内宽松的财政政策和稳健的货币政策不会改变，市场流动性将保持合理充裕。在房企营销刺激下，房企到位资金仍能保持良好预期。但房地产行业规模已基本见顶，随着房企融资三道红线和房贷两道红线新规的逐步落实，房企融资贷款势必受到影响，一方面，房企促销售、抓回款、提高企业现金流重要性愈加凸显，另一方面，房企优胜劣汰势必将进一步加剧，企业收并购事件频率增加。

#### 五、全年土地购置面积同比下降 1.1%，但平均地价大涨

2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比 1—11 月份收窄 4.1 个百分点，比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%，增速比 1-11 月提高 1.3 个百分点，上年为下降 8.7%。

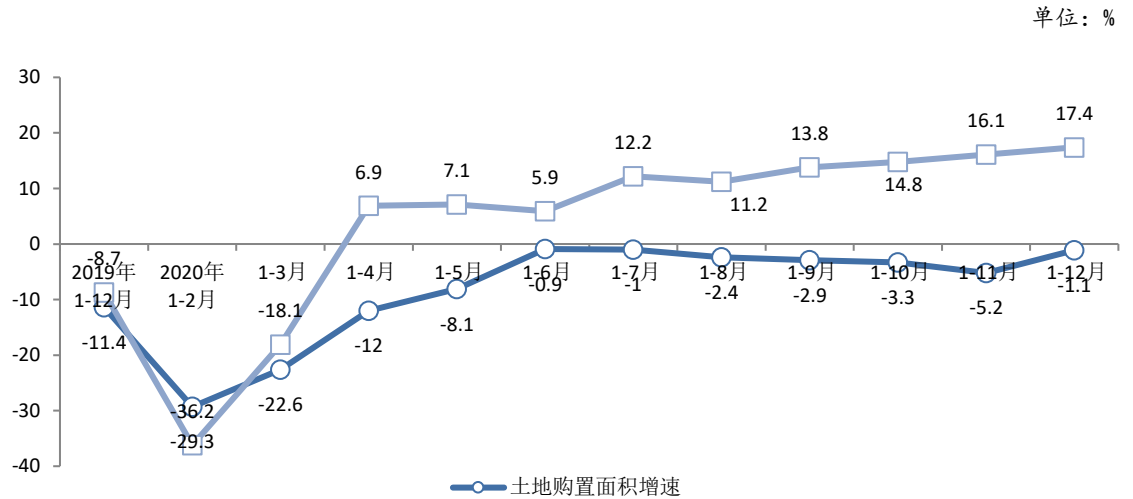


图8 全国土地累计购置面积及土地成交价款同比增速

数据来源：国家统计局。

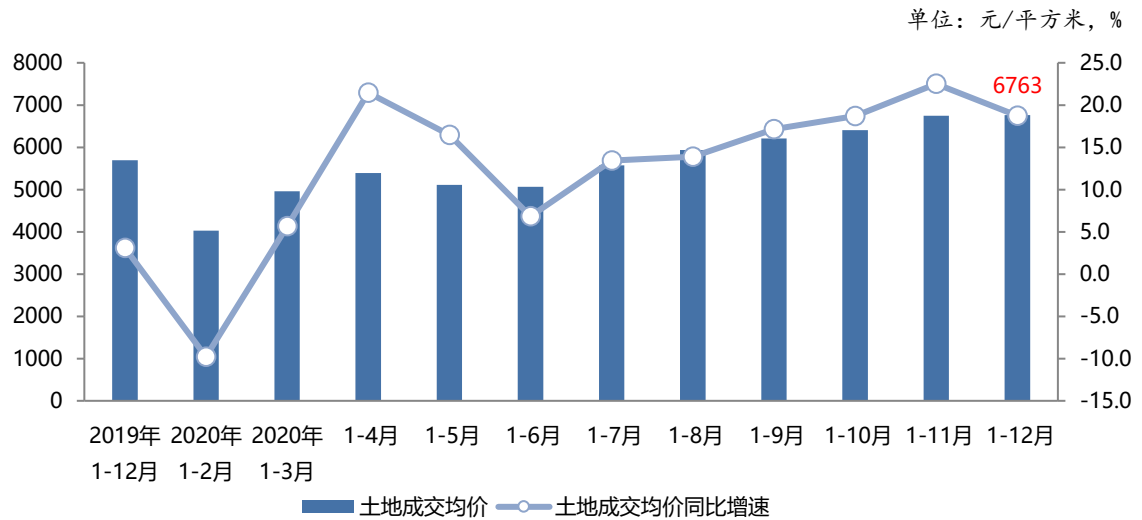


图9 全国土地成交均价及同比增速

2020年，房地产开发企业土地购置面积较2019年小幅下降，但仍保有25536万平方米的相对高位，土地市场总体依然较热；土地成交价款同比增长17.4%，土地成交均价同比上涨18.7%。这主要是由于2020年不同能级城市房地产市场分化加剧，三四线城市房地产市场表现冷清，但一线城市及热点二线城市土地市场竞争依然激烈，拉动了土地成交均价和土地成交价款的增长。

从政策导向来看，随着房地产金融监管政策逐步落地，房企土地购置面积也将受到一定限制，但房地产市场区域分化或将进一步加剧。新型城镇化建设确立以城市群、都市圈为主要发展方向，区域内大中小城市将逐渐走向协调化发展，产业、人口等生产要素的转移也将带动城市房地产需求。因此，房企在聚焦一二线热点城市的同时，也应积极寻找活跃城市群、都市圈内具有发展潜力的优质三四线城市，紧抓新型城镇化发展机遇，实现长远布局。

## 六、2020年末住宅、办公楼及商业营业用房待售面积较2019年末均有所减少



2020 年末，商品房待售面积 49850 万平方米，比 11 月末增加 563 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 312 万平方米，办公楼待售面积增加 33 万平方米，商业营业用房待售面积减少 10 万平方米。

单位：万平方米

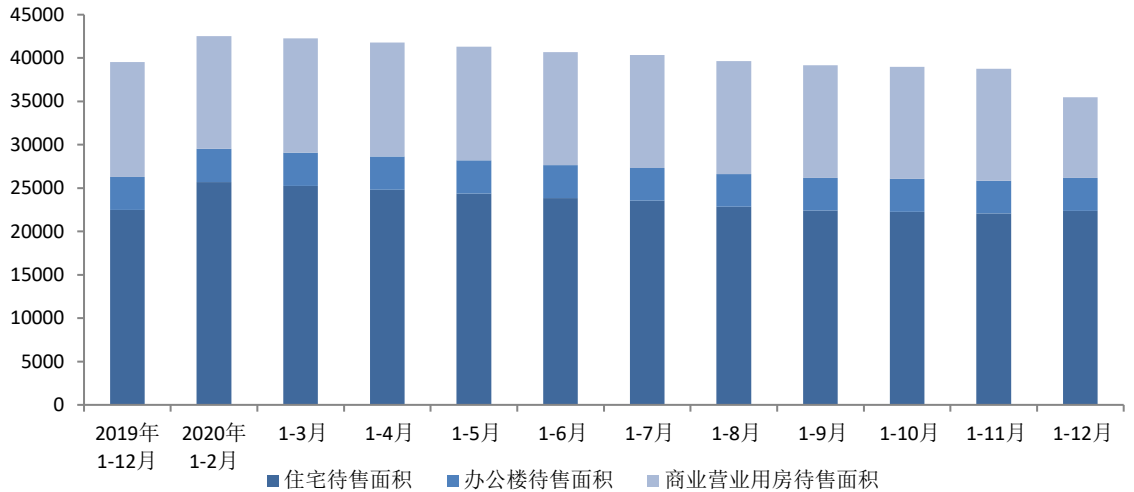


图 10 全国商品房各类物业累计待售面积

数据来源：国家统计局。

整体来看，商品房待售面积和住宅待售面积自 2020 年 1-2 月份达到阶段高点以来，已连续 10 个月下跌。从各类物业待售面积同比变动看，2020 年末住宅待售面积为 22379 万平方米，较 2019 年末减少 94 万平方米；办公楼待售面积 3796 万平方米，较 2019 年末减少 4 万平方米；商业营业用房待售面积 9288 万平方米，较 2019 年减少 3994 万平方米。

(本文来自：中房研协 测评研究中心)