

中房图说：2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 万科、恒大、碧桂园占据前三

2020-2021 年 TOP10 房企名次变化表

| 企业名称 | 2021 排名 | 排名变化 | 2020 排名 |
|------|---------|-------|---------|
| 万科 | 1 | ↑ (2) | 3 |
| 恒大 | 2 | ↓ (1) | 1 |
| 碧桂园 | 3 | ↓ (1) | 2 |
| 中海 | 4 | ↑ (1) | 5 |
| 融创 | 5 | ↓ (1) | 4 |
| 保利 | 6 | — | 6 |
| 龙湖 | 7 | — | 7 |
| 华润 | 8 | ↑ (1) | 9 |
| 世茂 | 9 | ↑ (2) | 11 |
| 新城 | 10 | ↓ (2) | 8 |

数据来源：CRIC、中国房地产测评中心

本期要点

商品住宅：本周重点城市商品住宅总成交面积 361.37 万平方米，环比减少 11.99%。

土地市场：本周重点城市土地总供应面积 222.7 万平方米，环比减少 46.6%；总成交面积 545.9 万平方米，环比减少 33.5%；总成交金额 225.4 亿元，环比减少 3.9%，成交楼面均价 1789 元/平方米，环比上涨 15.2%，成交土地均价 4130 元/平方米，环比上涨 44.4%。

政策动态：海南严厉打击规避限购政策骗购、变相涨价、违规销售等行为；郑州公积金贷款缴存时限适当延长，首套房最高贷款比例 70%；湖州续批预售备案价不得涨价，严禁捂盘惜售；南京出台新审查办法 再强调严禁“商改住”；大连个人住房公积金贷款信息纳入人民银行征信系统。

新闻关注：商务部提出到 2025 年建设一批布局合理、业态齐全的城市便民生活圈；2 月 CPI 同比下降 0.2%，居住价格降 0.3%；央行上海总部表示要防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。

研究团队 | 行业研究

周报组

☎：(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》系列报告之周度报告。突出数据和信息的及时性，便于读者监测楼市的动态变化。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。



【二十重点城市商品住宅成交概况】

表 1：近五周商品住宅成交面积比较

单位：万平方米

| 城市 | 第 7 周 | 第 8 周 | 第 9 周 | 第 10 周 | 第 11 周 | 本周环比 | 前四周均量 | 与前四周均量比 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|---------|
| 北京 | 6.74 | 8.45 | 13.13 | 17.38 | 19.68 | 13.28% | 11.42 | 72.37% |
| 广州 | 6.90 | 8.73 | 28.99 | 25.98 | 28.49 | 9.65% | 17.65 | 61.42% |
| 深圳 | 1.20 | 4.67 | 15.32 | 13.87 | 13.68 | -1.43% | 8.77 | 55.94% |
| 上海 | 0.09 | 2.40 | 9.48 | 17.48 | 11.81 | -32.45% | 7.36 | 60.44% |
| 济南 | 6.90 | 8.11 | 12.43 | 0.40 | 7.33 | 1713.67% | 6.96 | 5.34% |
| 惠州 | 0.71 | 1.89 | 3.68 | 2.88 | 4.63 | 60.59% | 2.29 | 102.04% |
| 南昌 | - | - | 9.79 | 3.33 | 5.08 | 52.59% | 3.28 | 54.83% |
| 大连 | 1.00 | 2.21 | 6.76 | 4.31 | 5.79 | 34.29% | 3.57 | 62.21% |
| 嘉兴 | 2.30 | 1.35 | 4.66 | 2.75 | 3.46 | 25.71% | 2.77 | 24.82% |
| 青岛 | 5.33 | 7.29 | 30.60 | 27.98 | 31.00 | 10.79% | 17.80 | 74.14% |
| 苏州 | 5.18 | 7.49 | 16.01 | 18.19 | 18.58 | 2.10% | 11.72 | 58.51% |
| 武汉 | 9.81 | 12.26 | 35.90 | 43.38 | 43.84 | 1.05% | 25.34 | 73.00% |
| 南京 | 4.47 | 5.26 | 30.07 | 29.77 | 28.94 | -2.80% | 17.39 | 66.40% |
| 成都 | 21.81 | 10.82 | 33.91 | 47.67 | 46.14 | -3.21% | 28.55 | 61.61% |
| 温州 | 16.16 | 15.53 | 31.07 | 18.11 | 16.41 | -9.37% | 20.22 | -18.84% |
| 福州 | 2.44 | 3.80 | 11.40 | 10.79 | 9.75 | -9.60% | 7.10 | 37.35% |
| 重庆 | 26.13 | 5.69 | 48.29 | 57.87 | 31.47 | -45.62% | 34.50 | -8.78% |
| 杭州 | 5.00 | 13.24 | 43.27 | 61.98 | 31.97 | -48.42% | 30.87 | 3.55% |
| 东莞 | 1.41 | 2.65 | 8.05 | 6.49 | 3.34 | -48.62% | 4.65 | -28.27% |
| 合计 | 123.57 | 121.83 | 392.79 | 410.62 | 361.37 | -11.99% | 262.21 | 37.82% |

- 说明：1、本表数据均为各地房管局公布的商品住宅成交情况统计而来；
 2、深圳、杭州、青岛、长春等城市统计范围为市区，不包含下属县；
 3、长春数据暂时中断。

数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

本周监测的重点城市成交总面积 361.37 万平方米，环比减少 11.99%。一线城市中北京、广州上涨，涨幅在一成上下，其中北京已持续四周上涨；深圳微降 1.43%、上海跌幅超过三成。其他重点城市中，8 座城市环比上涨，济南由于上周基数较小，涨幅明显，其次惠州、南昌分别上涨 60.59%、52.59%，大连、嘉兴涨幅也较为明显，分别上涨 34.29%、25.71%；7 座城市环比下降，东莞、杭州、重庆跌幅最为明显，其他城市跌幅不超过一成。成交量来看，本周成都、武汉高于其他城市，分别为 46.14 万平方米、43.84 万平方米，杭州、重庆、青岛超过 30 万平方米。

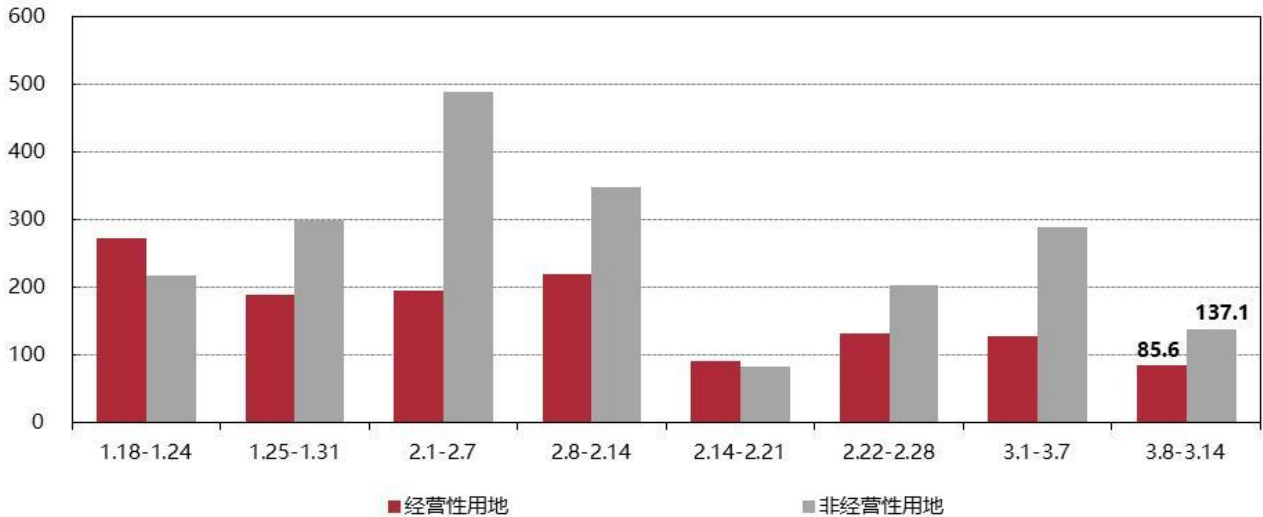
与前四周平均成交面积相比，本周上涨 37.82%。16 座城市成交量上涨，惠州以 102.04% 涨幅居首；温州、重庆、东莞成交量减少，其中东莞以 28.27% 跌幅居首。

【二十重点城市土地市场供求情况】

本周二十重点城市土地总供应面积 222.7 万平方米，环比减少 46.6%。其中经营性土地减少 33.1%，非经营性土地减少 52.6%。供应总建筑面积 423.8 万平方米，环比减少 42.3%。

图 1：土地市场近 8 周供应面积比较

单位：万平方米

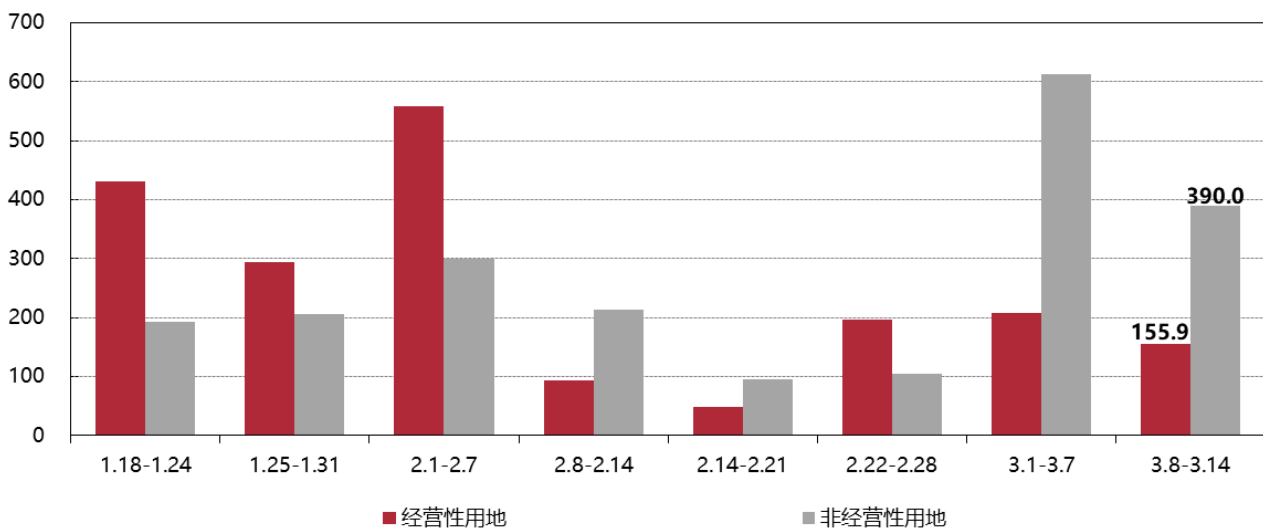


数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)

本周二十重点城市土地总成交面积 545.9 万平方米，环比减少 33.5%。其中经营性土地减少 24.6%，非经营性土地减少 36.5%。成交总建筑面积 1260.0 万平方米，环比减少 16.6%。

图 2：土地市场近 8 周成交面积比较

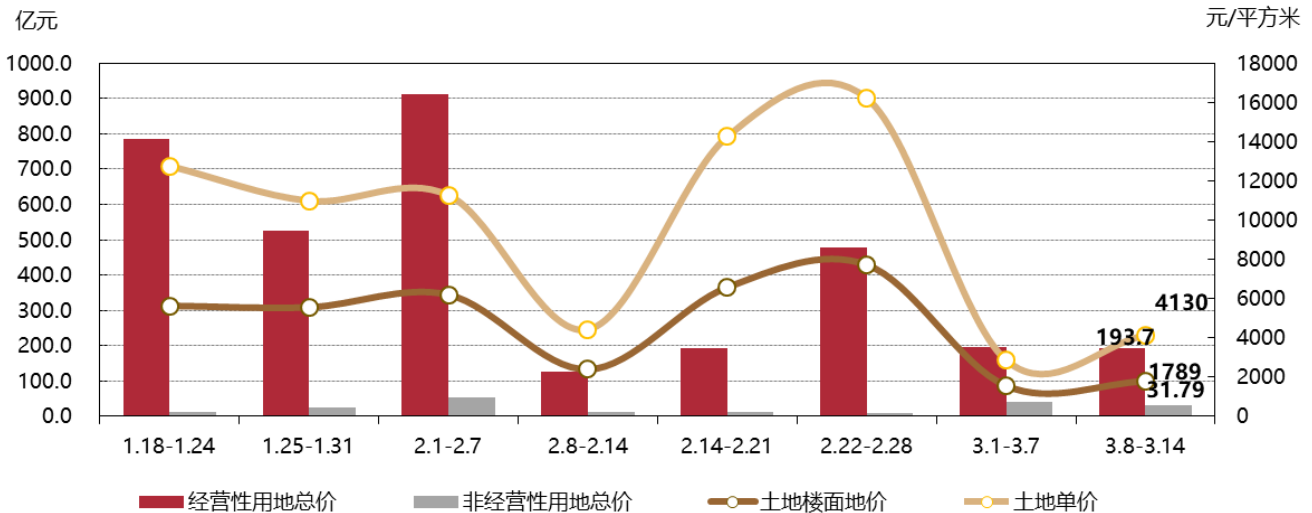
单位：万平方米



数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)

本周二十重点城市土地成交总金额 225.4 亿元，环比减少 3.9%。其中经营性用地 193.7 亿元，环比减少 0.7%；非经营性用地 31.79 亿元，环比减少 19.7%。成交楼面均价 1789 元/平方米，环比上涨 15.2%；成交土地均价 4130 元/平方米，环比上涨 44.4%。

图 3：土地市场近 8 周成交金额及价格情况



数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)

【政策汇编】

海南发布通知表示，全面清理整治房地产企业和中介机构违法违规行为，严厉打击规避限购政策骗购、变相涨价、违规销售等违法违规行为。重点对在建、在售以及群众投诉举报较多的商品住宅项目违法违规行为开展排查整治。

郑州发布通知，对公积金贷款政策进行调整。拟适当延长申请公积金贷款的缴存时限，同时，结合郑州不同区域的住房价格，按市区和非市区分别设定最高公积金贷款限额。贷款比例方面，郑州计划按照缴存和购房情况设定最高贷款比例，首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例设定为 70%；异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为 40%。限制个人征信严重不良的申请人办理公积金贷款。

湖州发布《加强中心城市商品房预售管理有关工作》的通知，规定加强商品房销售价格管理，对在售项目不予上调备案价格，对分期预售的项目，续批预售价格备案不得高于前批次备案价格。严禁捂盘惜售行为，已取得预售许可的项目，须在 10 日内一次性推出全部准售房源和车位，不得以任何形式分批次销售，严禁捂盘惜售和变相囤积房源等行为。规范商品房预售资金监管，购房人所缴纳的新建商品房预售资金，必须全部直接存入商品房预售合同载明的监管专用账户。对未取得预售许可的商品房项目，开发企业不得以任何形式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。

南京发布《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》的通知强调，未经批准擅自将非住宅建筑改为住宅、酒店式公寓的；利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题、严重影响周边环境的项目；以及社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用等八种建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境的情况，可无需征求规划资源主管部门意见，建设主管部门直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案。调整需改变土地用途或不动产登记用途的，应当按新建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后，办理消防设计审查或消防验收备案手续。

大连发布通知提出，公积金贷款信息数据纳入中国人民银行征信系统，缴存职工在大连住房公积金管理中心办理的公积金贷款信息，将在个人信用报告中展示，公积金贷款相关的逾期信息会进入征信报告，作为金融机构判断个人信用情况的依据之一。

【本周要闻】

商务部：到 2025 年建设一批布局合理、业态齐全的城市便民生活圈

3月9日，商务部发布《城市一刻钟便民生活圈建设指南(征求意见稿)》提出，到2025年，建设一批布局合理、业态齐全、功能完善、智慧便捷、规范有序、服务优质、商居和谐的城市便民生活圈，社区商业便利化、标准化、数字化、品质化水平全面提升，在改善服务基本民生、促进消费升级、畅通城市经济微循环方面发挥更大作用。老旧社区要充分利用闲置厂房、仓库、公有物业划拨等方式，重点补齐商业设施短板和提升现有设施水平。新建社区应坚持相对集中建设原则，优先考虑发展组团式社区商业形态，重点建设社区商业综合体、社区购物中心、便民商业中心等。

统计局：2 月 CPI 同比下降 0.2% 居住价格降 0.3%

国家统计局数据显示，2021年2月份，全国居民消费价格同比下降0.2%，环比上涨0.6%。居住类价格同比下降0.3%，环比上涨0.1%，其中租房房租同比下降0.3%，环比上涨0.2%。

央行上海总部：防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场

人民银行上海总部印发《2021年上海信贷政策指引》强调，金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差别化住房信贷政策，优先支持首套刚需自住购房需求。同时，要加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性。切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。同时公布，2020年全年新增贷款6741.6亿元，比上年多增1131.7亿元。其中，普惠口径小微贷款增加1525.3亿元，增长41.5%。

【一线城市商品住宅成交走势】

图 4：北京市近 53 周各周商品住宅成交面积走势图

单位：万平方米

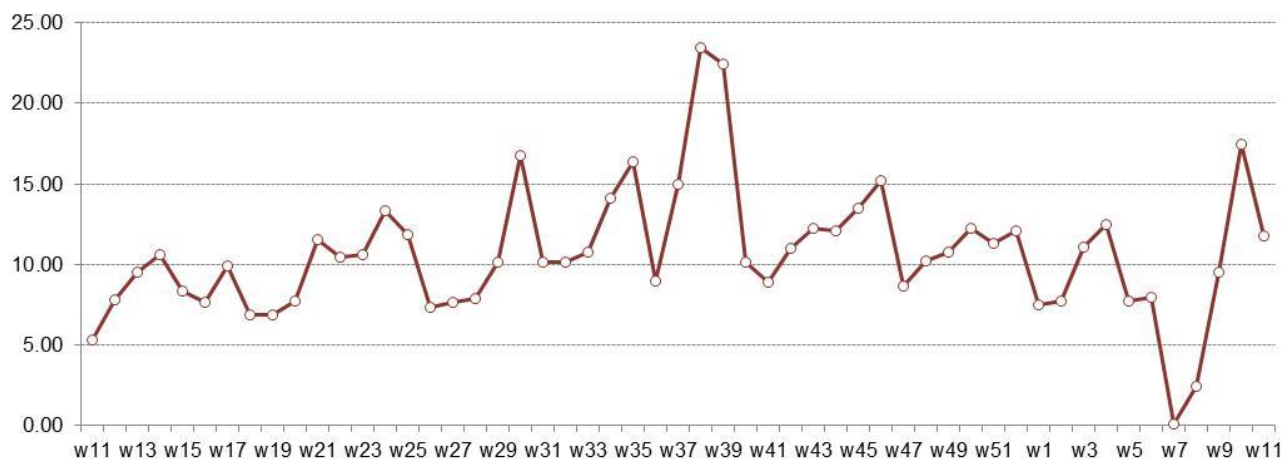


数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)



图 5：上海市近 53 周各周商品住宅成交面积走势图

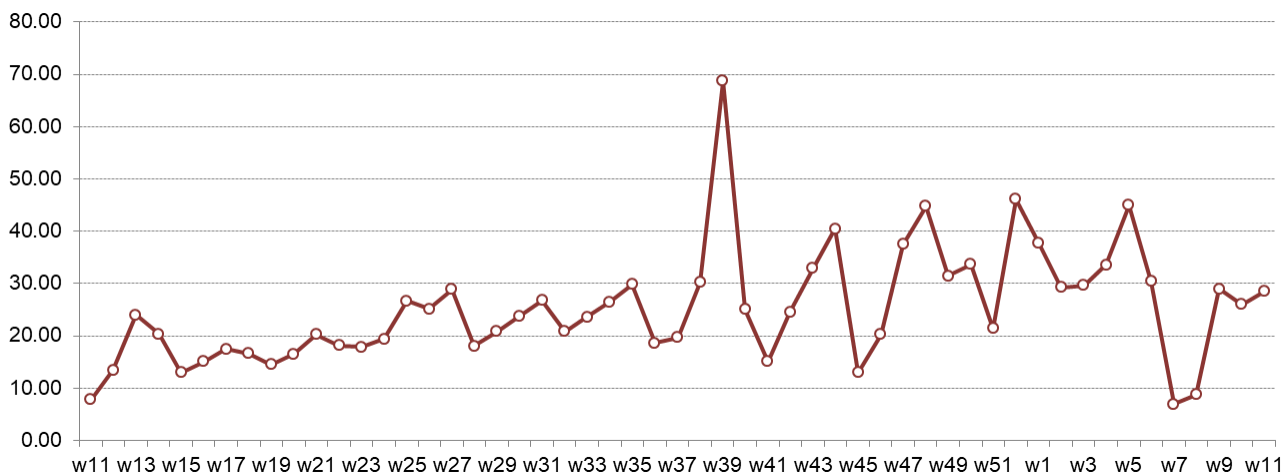
单位：万平方米



数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)

图 6：广州市近 53 周各周商品住宅成交面积走势图

单位：万平方米



数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)

图 7：深圳市近 53 周各周商品住宅成交面积走势图

单位：万平方米



数据来源：中国房地产决策咨询系统 (CRIC)