

2. 房地产

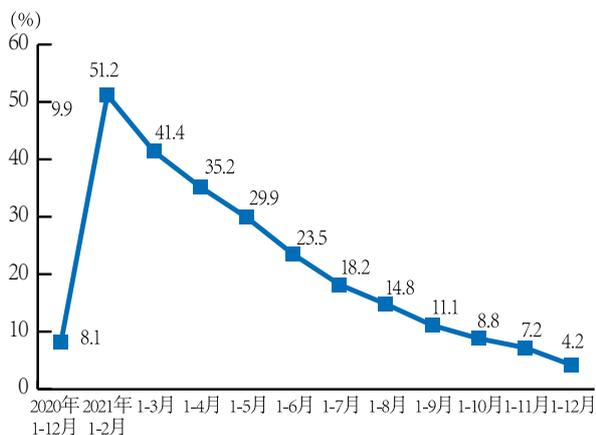
2021年中国房地产市场概述

2021年中国房地产市场发展是在新冠肺炎疫情肆虐、宏观经济逐季下行、房地产调控政策既严且变、房地产企业偿债困顿的背景下一路艰辛走过来的。

不动产相关各项主要指标全年前高后低，2月份高点之后一路逐月走低；办公楼、商业营业用房继续萎缩调整；企业战略策略坚决走向保守防御；各个城市的市场差异和分化日益多样化；“国进民退”的所有制结构格局继续演义。

2021年全年，房地产投资、销售面积和金额、房价地租租金、商品房屋施工面积和竣工面积、开发企业到位资金、各种房地产缴纳税赋总量等行业主要指标，均再创历史新高。显示了房地产业的企业韧性、产业动能和市场需求。

图：全国房地产开发企业本年到位资金增速



一、全年全国房地产开发投资总额达到147,602亿元，比上年增长4.4%。其中，住宅投资111,173亿元，同比增长6.4%；办公楼投资5,974亿元，同比下降8.0%；商业营业用房投资12,445亿元，同比下降4.8%。

表1：2021年全国房地产开发和销售情况

指标		绝对量	比上年增长(%)
房地产开发投资(亿元)		147,602	4.4
其中:	住宅	111,173	6.4
	办公楼	5,974	-8
	商业营业用房	12,445	-4.8
房屋施工面积(万平方米)		975,387	5.2
其中:	住宅	690,319	5.3
	办公楼	37,730	1.7
	商业营业用房	90,677	-2.7
房屋新开工面积(万平方米)		198,895	-11.4
其中:	住宅	146,379	-10.9
	办公楼	5,224	-20.9
	商业营业用房	14,106	-21.7
房屋竣工面积(万平方米)		101,412	11.2
其中:	住宅	73,016	10.8
	办公楼	3,376	11
	商业营业用房	8,718	1.1
土地购置面积(万平方米)		21,590	-15.5
土地成交价款(亿元)		17,756	2.8
商品房销售面积(万平方米)		179,433	1.9
其中:	住宅	156,532	1.1
	办公楼	3,375	1.2
	商业营业用房	9,046	-2.6
商品房销售额(亿元)		181,930	4.8
其中:	住宅	162,730	5.3
	办公楼	4,701	-6.9
	商业营业用房	9,692	-2
商品房待售面积(万平方米)		51,023	2.4
其中:	住宅	22,761	1.7
	办公楼	3,795	0
	商业营业用房	12,767	-1.3
房地产开发企业到位资金(亿元)		201,132	4.2
其中:	国内贷款	23,296	-12.7
	利用外资	107	-44.1
	自筹资金	65,428	3.2
	定金及预收款	73,946	11.1
	个人按揭贷款	32,388	8

二、全国房地产开发企业到位资金201,132亿元，比上年增长4.2%。其中，国内贷款23,296亿元，同比下降12.7%；利用外资107亿元，同比下降44.1%；自筹资金65,428亿元，同比增长3.2%；定金及预收款73,946亿元，同比增长11.1%；个人按揭贷款32,388亿元，同比增长8.0%。

三、全国房屋施工面积97,5387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅690,319万平方米，同比增长5.3%；办公楼37,730万平方米，同比增长1.7%；商业营业用房90,677万平方米，同比下降2.7%。

四、全国房屋新开工面积198,895万平方米，比上年下降11.4%。其中，住宅146,379万平方米，同比下降10.9%；办公楼5,224万平方米，同比下降20.9%；商业营业用房14,106万平方米，同比下降21.7%。

五、全国房屋竣工面积101,412万平方米，比上年增长11.2%。其中，住宅73,016万平方米，同比增长10.8%；办公楼3,376万平方米，同比增长11.0%；商业营业用房8,718万平方米，同比增长1.1%。

六、全国土地购置面积21,590万平方米，比上年下降15.5%。同期土地成交价款17,756亿元，比上年增长2.8%。

七、全国商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%。其中，住宅156,532万平方米，同比增长

1.1%；办公楼3,375万平方米，同比增长1.2%；商业营业用房9,046万平方米，同比下降2.6%。

八、全国商品房销售额181,930亿元，比上年增长4.8%。其中，住宅162,730亿元，同比增长5.3%；办公楼4,701亿元，同比下降6.9%；商业营业用房9,692亿元，同比下降2.0%。

九、全国商品房待售面积51,023万平方米，比上年增长2.4%。其中，住宅22,761万平方米，同比增长1.7%；办公楼3,795万平方米，同比增长0%；商业营业用房12,767万平方米，同比下降1.3%。

十、“全国房地产景气指数”（Real Estate Climate Index）最高点为2月份的101.45，最低点为12月份的100.36。2-12月指数呈逐月走低态势。

十一、各地区房地产开发投资中，中部地区同比增长最高，东部地区投资额占比最大。投资额东部、中部、西部和东北地区分别是77,695亿元、31,161亿元、33,368亿元和5,378亿元，其同比分别增长4.2%、8.2%、2.2%和下降0.8%；住宅投资东部、中部、西部和东北地区分别是56,636亿元、25,248亿元、25,150亿元和4,140亿元，其投资同比分别增长5.7%、11.4%、4.2%和2.1%。

表2：2021年东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地区	投资额		比上年增长	
	(亿元)	住宅	(%)	住宅
全国总计	147,602	111,173	4.4	6.4
东部地区	77,695	56,636	4.2	5.7
中部地区	31,161	25,248	8.2	11.4
西部地区	33,368	25,150	2.2	4.2
东北地区	5,378	4,140	-0.8	2.1

十二、各地区商品房销售面积中，东部、中部、西部和东北地区分别是73,248万平方米、51,748万平方米、47,819万平方米和6,618万平方米，其同比分别增长2.7%、5.4%和下降1.7%、6.4%；商品房销售额中，东部、中部、西部和东北地区分别是103,317亿元、38,157亿元、35,241亿元和5,215亿元，销售额分别同比增长8.0%、6.4%和下降2.8%、10.3%。

十三、全国房地产业增加值较上年同比增长5.2%，拉动整体经济增长0.4个百分点；建筑业增加值较上年同比增长2.1%，拉动整体经济增长0.2个百分点。

十四、全国房地产价格总体维持平稳，2021年12月份70个大中城市中，一线、二线、三线城市新房销售价格较上年同期分别上涨4.4%、2.8%和0.9%。

表3：2021年东中西部和东北地区房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数	比上年增长	绝对数	比上年增长
	(万平方米)	(%)	(亿元)	(%)
全国合计	179,433	1.90	181,930	4.8
东部地域	73,248	2.7	103,317	8.0
中部地域	51,748	5.4	38,157	6.4
西部地域	47,819	-1.7	35,241	-2.8
东北地域	6,618	-6.4	5,215	-10.3

<建议>

- ①希望政府进一步完善房地产租售相关的法律细则。
- ②现实中存在企业的税务管辖区与实际办公地址不一致的情况，希望能够针对这种情况制定明确的规则。
- ③目前国家已取消了房地产经纪人职业资格许可及认定事项，今后将会针对房地产交易相关资格及许可出台怎样的规定尚不得而知。希望能够针对目前的情况加以说明，并明确今后的应对方法。
- ④按照规定，迁移或开设新的办公场所时，必须要接受建筑委员会的消防安全检查，但对于超过300㎡的办公场所来说，相关程序和审查都非常繁琐。希望能够将条件从现行规定的300㎡放宽至500㎡或600㎡。
- ⑤办公场所或工厂进行跨区搬迁时需要与相关部门进行协调，有时可能会妨碍搬迁。因此，企业提出搬迁希望的，只要其办理了必要的手续，希望能够为其提供相应的帮助，确保其顺利搬迁。
- ⑥在办理新址的注册登记时，可能会由于原租户未办理迁出手续，而导致无法进行注册。希望能够针对这种情况对相关系统作出修改，要求企业在变更地址时，必须同时进行原址注销和新址登记。