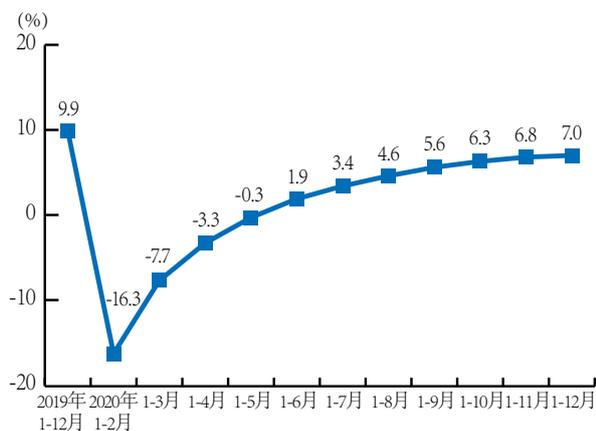


2. 房地产

房地产投资V型回升

受新冠肺炎疫情影响，2020年1-2月，房地产开发投资同比下降16.3%，创历史新低。此后逐月回升，2020年全年房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，创历史新高。其中，住宅投资104,446亿元，增长7.6%；办公楼投资6,494亿元，增长5.4%；商业营业用房投资13,076亿元，下降1.1%。全国固定资产投资（不含农户）518,907亿元，比上年增长2.9%。虽然投资额有所下降，但由于每年一季度均为市场淡季，因此房地产行业受到的新冠肺炎疫情冲击相比其他行业要小。房地产开发投资稳定增长，反映出房地产行业韧性十足和潜力巨大，体现了房地产业对宏观经济的卓越贡献。

图1：全国房地产开发投资增速



资料来源：国家统计局、下同

房地产开发投资势头，东部、西部地区强于中部和东北地区

2020年，东部地区房地产开发投资74,564亿元，同比增长7.6%，其中，住宅投资53,598亿元，增长7.5%。

中部地区投资28,802亿元，同比增长4.4%，其中，住宅投资22,661亿元，增长5.7%。

西部地区投资32,654亿元，同比增长8.2%，其中，住宅投资24,133亿元，增长10.0%。

东北地区投资5,423亿元，同比增长6.2%，其中，住宅投资4,053亿元，增长5.4%。房地产投资因地区不同而有所不同，东部地区的投资额占全国的一半以上。

表1：2020年分地区房地产开发投资情况

地区	投资额 (亿元)	比上年增长 (%)		
		住宅	住宅	
全国总计	141,443	104,446	7.0	7.6
东部地区	74,564	53,598	7.6	7.5
中部地区	28,802	22,661	4.4	5.7
西部地区	32,654	24,133	8.2	10.0
东北地区	5,423	4,053	6.2	5.4

房地产开发企业到位资金充足，增速超上年

截至2020年末，房地产开发企业到位资金193,115亿元，同比增长8.1%。其中，国内贷款26,676亿元，增长5.7%；利用外资192亿元，增长9.3%；自筹资金63,377亿元，增长9.0%；定金及预收款66,547亿元，增长8.5%；个人按揭贷款29,976亿元，增长9.9%。

施工面积继续增加，新开工、竣工面积下行

2020年，房地产开发企业房屋施工面积926,759万平方米，同比增长3.7%。其中，住宅施工面积655,558万平方米，增长4.4%；办公楼施工面积37,084万平方米，下降0.5%；商业营业用房93,198万平方米，下降7.2%。近几年来，办公楼和商业营业用房供过于求。施工总面积和住宅施工面积上行，表明开发企业对房地产行业长期发展和前景保持信心。

2020年，房地产开发企业房屋新开工面积224,433万平方米，同比下降1.2%。其中，住宅新开工面积164,329万平方米，下降1.9%；办公楼新开工面积6,604万平方米，下降6.8%；商业营业用房新开工面积18,012万平方米，下降4.9%。新开工面积全面下行，表明开发企业在经济下行和新冠肺炎疫情蔓延的背景下，中短时期内持谨慎观望态度。

2020年，房地产开发企业房屋竣工面积91,218万平方米，同比下降4.9%。其中，住宅竣工面积65,910万平方米，下降3.1%；办公楼竣工面积3,042万平方米，下降22.5%；商业营业用房竣工面积8,621万平方米，下降20.3%。竣工面积全面萎缩，表明限购等房地产交易调控政策持续性不放松背景下，中短时期内存在不确定、不明朗的市场共识，开发企业普遍采取防御性、保守型的竣工节奏。

商品房销售面积和销售金额均创历史新高

2020年，商品房销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%。其中，住宅销售154,878万平方米，增长3.2%；办公楼销售3,334万平方米，减少10.4%；商业营业用房销售9,288万平方米，减少8.7%。

商品房销售额173,613亿元，同比增长8.7%。其中，住宅销售154,567亿元，增长10.8%；办公楼销售5,047亿元，减少5.3%；商业营业用房销售9,889亿元，减少11.2%。

数据显示：2020年全国商品房销售规模再次到达历史新高；住宅销售总体供不应求；办公楼、商业营业用房销售趋势性供过于求。

东部、西部地区商品房销售好于中部和东北地区

2020年，东部地区商品房销售面积71,311万平方米，同比增长7.1%；销售额95,690亿元，增长14.1%。中部地区商品房销售面积49,078万平方米，同比下降1.9%；销售额35,854亿元，增长1.0%。西部地区商品房销售面积48,628万平方米

米,同比增长2.6%;销售额36,257亿元,增长5.1%。东北地区商品房销售面积7,069万平方米,同比下降5.8%;销售额5,812亿元,下降1.5%。东部地区商品房销售面积约占全国的40%,销售金额约占全国的55%。

表2: 2020年分地区房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	万平方米	比上年增长(%)	亿元	比上年增长(%)
全国总计	176,086	2.6	173,613	8.7
东部地区	71,311	7.1	95,690	14.1
中部地区	49,078	△1.9	35,854	1.0
西部地区	48,628	2.6	36,257	5.1
东北地区	7,069	△5.8	5,812	△1.5

土地购置面积下降,土地成交价款大幅提升

2020年,房地产开发企业土地购置面积共有25,536万平方米,同比下降1.1%;土地成交价款17,269亿元,同比增长17.4%。

地价涨幅高于房价涨幅

2020年,全国土地均价为6,763元/平方米,同比涨幅为18.7%;全国商品房均价为9,860元/平方米,同比涨幅为5.9%。地价涨幅远超房价涨幅,表明地价是推动房价上涨的重要推手之一。

商品房价格总体缓涨,各地涨多跌少

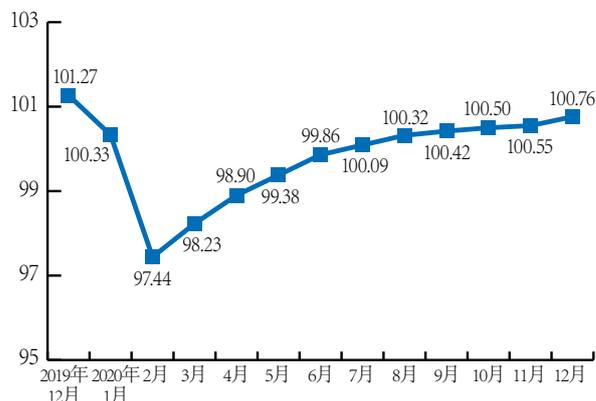
2020年第四季度,全国商品房市场价格总态势是稳中略涨。北、上、广、深四个一线城市的新房和二手房价格环比均微升。个别城市市场房价感觉明显。2020年12月份70个大中城市房价指数揭示,新房房价环比上涨城市42个,同比上涨城市62个;二手房房价环比上涨城市38个,同比上涨城市43个。这一局面是由于长期严格的限购,改善性需求得不到满足,一手房传导至二手房所致。

待售商品房库存量总体持平

2020年末,商品房待售面积49,850万平方米,同比增长0.1%。其中,住宅待售面积22,379万平方米,下降0.4%;办公楼待售面积3,796万平方米,下降0.1%;商业营业用房待售面积12,934万平方米,下降2.6%。去库存政策措施,对住宅效果显著,对办公楼和商业营业用房效果不大。

2020年末,全国房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为100.76,创年度新高。

图2: 国房景气指数



<建议>

- ①希望政府完善房地产租赁和买卖相关的法律细则。
- ②企业办公所在地不在其纳税主管税务局辖区范围内的,这种情况是否违反了中国的法律,对此并没有明确的规定。希望能够针对纳税相关问题给出法律指导意见,并作出法律解释。
- ③2014年国务院取消了房地产经纪人职业资格许可和认证,因此房地产经纪公司现在必须每年向主管部门提交房地产经纪人的资质认证申请。并且无法再进行房地产经纪行业的资格注册。希望能够像以前那样,完善相关法律规定。
- ④建筑标准法制定有相关基本细则,可据此进行申请。不过,按照规定,施工面积超过300平米的办公场所必须接受消防审查,但由于其申请、审查以及检查所需时间较长,往往导致工期延长。目前,施工面积低于300平米的可进行网上申请,简化了相关操作。希望能够将网上申请的对象标准进一步放宽至500平米或600平米。
- ⑤办公场所搬迁时,地址变更申请的办理流程尚不明确(特别是跨区搬迁时,程序更为繁琐)。希望简化程序,提高办事效率,并提高经办人员的知识水平及服务质量。(此外,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。希望针对这种情况作出明确规定,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。)
- ⑥承租房产证已设定抵押的房产时,如果出租方出现类似欠贷等问题时,承租方无法承担非自身责任而存在被赶走的风险(没收已设定的房地产抵押权等)。希望政府机关推进相关立法,维护承租方的权利。
- ⑦希望政府放宽对外投资投资房地产建筑业的限制,

尤其希望取消禁止外商投资房地产企业借用外债的条款,对反垄断法审查的标准予以明确。

④希望提高房地产开发项目公司清算手续的办理效率。