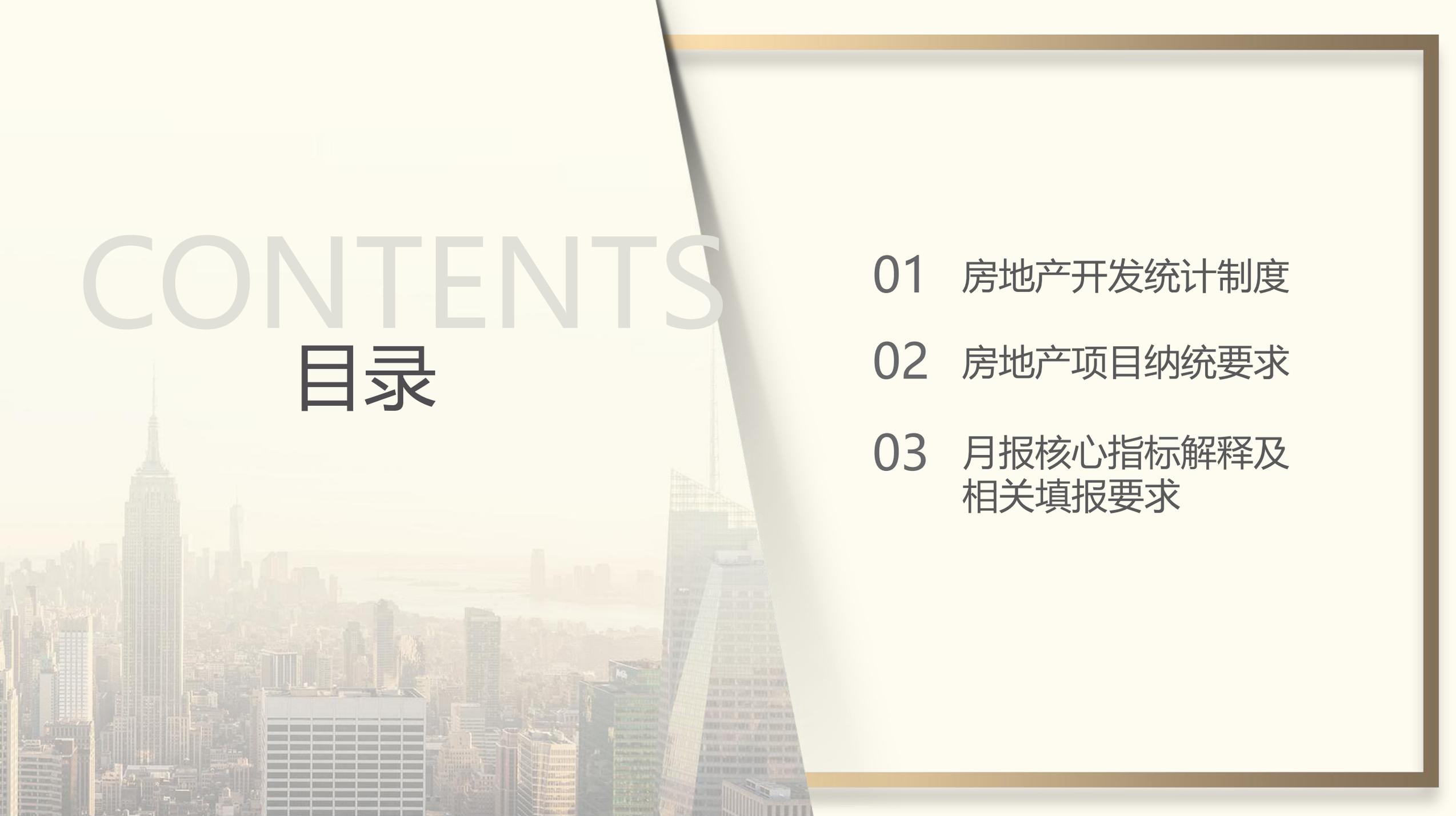


房地产开发统计 业务培训

上海市统计局投资处
2026.01.27 @长宁





CONTENTS

目录

- 01 房地产开发统计制度
- 02 房地产项目纳统要求
- 03 月报核心指标解释及相关填报要求

PART 01
房地产开发统计制度



2025年年报目录

表号	表名
101-1表	调查单位基本情况
108表	企业组织结构调查表（原产业活动单位表）
102-1表	从业人员及工资总额
109表	信息通信技术应用和数字化转型情况
X103表*	房地产开发经营业财务状况

注：*为房地产专业负责的报表

- 企业：2025年1月20日开网，2026年3月16日24时前，网上填报；
- 102-1表：1月18日18时前网上填报

2026年定报目录

表号	表名	报告期别
201-1表	调查单位基本情况	免报
202-1表	从业人员及工资总额	季报
X202表	房地产开发项目申请表 (统计机构填报)	月报
X204-1表	房地产开发项目经营情况	月报
X204-2表	房地产开发企业资金和土地情况	月报
X204-3表	保障性住房开发及经营情况	月报
SHX203表	房地产开发企业财务状况	季报
205-5表	非工业重点耗能单位能源消费情况	月报
205-6表	能源生产、销售与库存	月报
205-7表	重点能源商品经销情况	月报
206表	固定资产投资项目情况	月报
X210表	生产经营景气状况	季报
U201表	电子商务交易平台情况	月报
U207表	电子商务平台经营及发展情况	月报

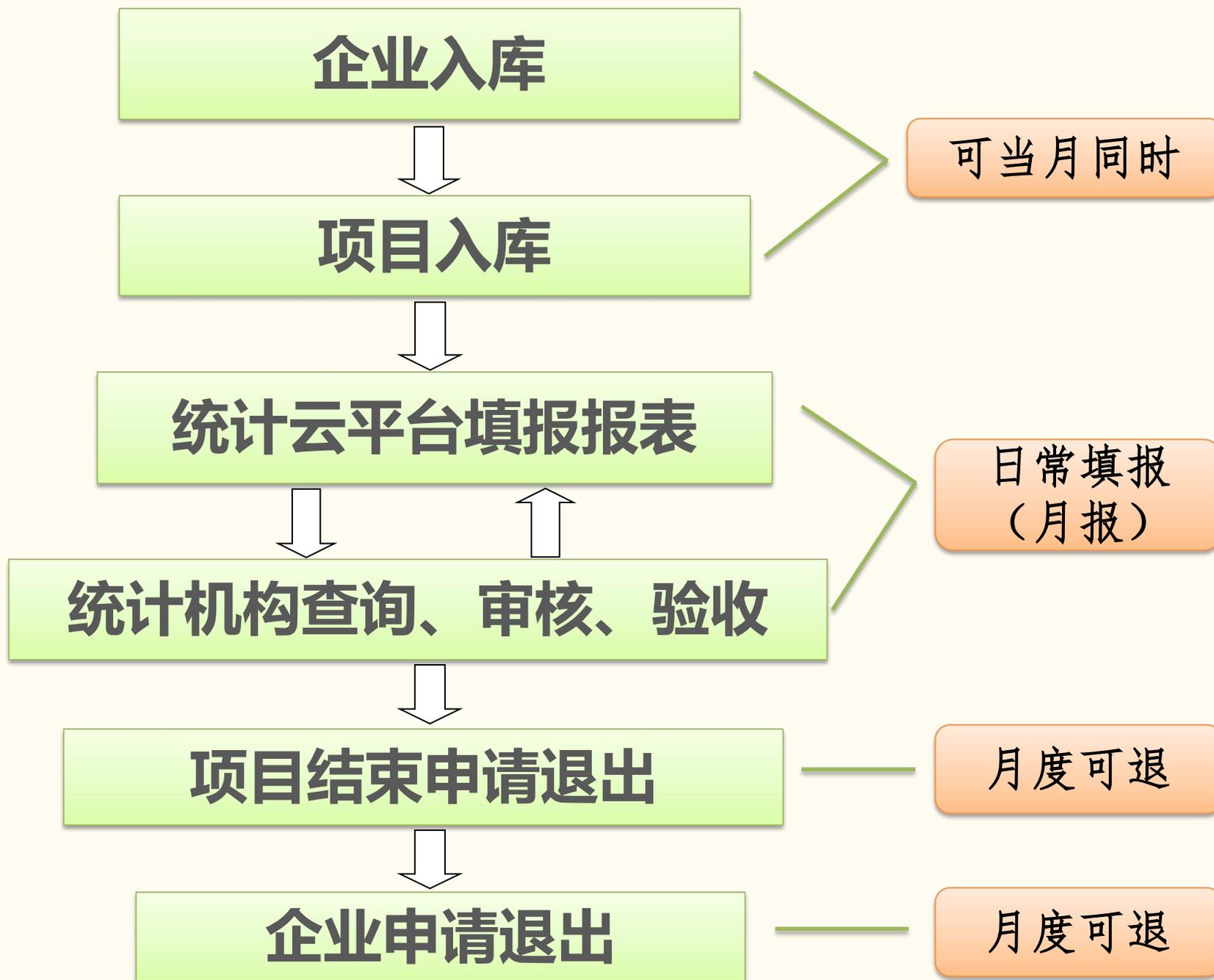
注：*为房地产专业负责的报表

PART 02

房地产项目纳统流程



房地产开发统计工作流程



企业入库所需材料

按照 **“先进库、再有数”** 的原则
对调查单位统一管理

企业入库:每月1次(2月~12月)。

序号	申报材料	说明
1	单位基本情况表	加盖企业公章
2	营业执照	复印件, 注意 “经营范围”
3	房地产开发经营企业资质证书	复印件, 注意 有效期
4	其他相关补充材料	根据需要 补充房地产项目材料

企业入库所需材料

- 营业执照**经营范围**前三项：“房地产开发”、“房地产经营”等字样；
- 资质证书：有资质的房地产开发经营单位的房地产开经营企业资质证书复印件，确保在有效期内；
- 审批时，不同企业会酌情处理，坚持房地产项目**真实性**的原则；
- 房地产开发不在营业执照中经营范围前3位的，或没有房地产开发经营企业资质证书的，**需在企业入库提供材料时增加提供房地产项目入库材料。**



营业执照

统一社会信用代码

91310107MA1AD0517A

证照编号: 070000000001001400001



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 上海[REDACTED]地产开发有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 [REDACTED]

经营范围 许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：物业管理；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 2021年03月16日

营业期限 2021年03月16日至2041年03月15日

住所 上海市普陀区曹杨路1000弄11号15楼1502室

登记机关



2021年03月16日

字迹清晰、加盖公章、在有效期内

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号:

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称 上海

住所

法定代表人

公司类型

资质等级

发证机关:

2024 年 8 月 7 日

本证有效期至

2027-08-07

项目入库所需材料

- 所属企业已入库。企业入库后，**可以在当月**申请项目入库。
- 房地产开发项目（基础设施等非房地产开发项目不能申请入房地产项目库，应报入投资库中）
- 项目实际已开工（项目开工时间一般是指项目设计文件中规定的**永久性工程正式破土开槽施工**的时间，作为建筑物组成部分的**正式打桩**也算为开工。在此之前的准备工作，如工程地质勘察、平整场地、旧建筑物的拆除、临时建筑、施工用临时道路、水、电等工程都不算正式开工。总体设计内的工程开工前，用迁移补偿款先进行拆迁还建工程的项目不算正式开工。**要求具备一定施工量、物料等。**）
- 其他审批资料齐全。

项目入库所需材料

①项目主要建设内容（包括计划总投资、购置土地面积、土地成交价款、房屋建筑面积、住宅套数、房屋用途情况、工期、开工实际、是否含保障性住房等）

②项目开工后现场施工彩照（项目铭牌+施工现场图）；

需要能看出一定工作量

③项目立项审批、核准或备案文件（加盖企业公章）；

④项目建筑工程施工许可证；

⑤与施工单位签订的主体工程施工合同（要素齐全）；

施工类材料，两者至少有一项

⑥项目的整体设计文件（③若没有，说明情况后用⑥代替）

⑦国有土地使用权证（或合同）；

⑧建设用地规划许可证。

土地类材料，两者至少有一项

⑨土地款发票/合同（可证明土地价款）

➤ 合同类资料或者项目的整体设计文件只需要提供涉及项目名称、工程内容、合同金额、合同工期、双方签证等主要页码复印件并加盖单位公章。

➤ 只报销售的项目：额外提供项目①竣工备案 ②预售许可证/大产证+销售方案的备案 ③销售合同

房地产项目入库的照片：

一是要有项目施工铭牌照片（字迹清晰）；

二是现场工地照片要有足够的物料、人员来证实项目已进入破土刨槽、打桩施工阶段。

***建议照片加上经纬度的水印信息！！**



施工铭牌照片（必要）



现场施工照片

（必要，能看出已打桩，并且有一定的施工量、有核实项目人员入镜）



月17日 星期三 10:31:28

嘉里065-01地块







建筑工程施工许可证

编号 310113202406190101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对证照信息



发证机关 上海建设和管理委

发证日期 2024年06月19日



建设地址	上海		
建设规模	房屋建筑面积106060.1500平方米		
合同工期	995日历天	合同价格	56275.8755万元

参建单位

勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	项目负责人	王颖
设计单位	青岛腾远设计事务所有限公司	项目负责人	国佳
施工单位	上海华东建筑发展有限公司	项目负责人	刘辰
监理单位	浙江信达咨询监理有限公司	总监理工程师	许佳民
工程总承包单位		项目经理	
备注	上海市施工许可证编号: 2302B S0323D 02 固定资产投资代码: 2312-310113-04-01-791044;310113M AD 56W 98 220231D 3101004 建筑工程施工许可证证照标识版本号: 001 1、此证最新信息可通过关注公众号“上海建筑业”扫描二维码查询,也可通过全国建筑市场监管公共服务平台微信小程序扫描二维码查询。 2、玻璃幕墙工程需施工图设计文件审查通过后,方可施工。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定办

注意: 材料要求提供**建筑工程施工许可证**, 不是建设工程规划许可证!

土地发票、合同

(要素齐全, 主体正确)



202401207001179

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出 让 人: 上海市松江区规划和自然资源局
通讯地址: 松江区荣乐东路 2111 号 2 号楼
邮政编码: 201613
电 话: 57740811
传 真: 57740785

受 让 人: 上海贸华房地产有限公司
受让人性质: 本地; 法人; 内资
出资比例: 100%
注册地址: 上海市松江区余山镇沈砖公路 3129 弄 1 号 1 幢 3 楼 A 区 997 室
联 系 人: 张晗笑
通讯地址: 上海市松江区余山镇沈砖公路 3129 弄 1 号 1 幢 3 楼 A 区 997 室
邮政编码: 201106
电 话: 13918149062
传 真: (86) 216252021
开户银行: 中国建设银行股份有限公司上海广富林路支行
账 号: 31050180480000002060

第一章 总 则

第一条 根据《民法典》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定, 双方本着平等、有偿、诚实信用的原则, 订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国, 出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权(经营类), 地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地, 在出让年限内享有占有、使用、收益和依法处分的权利, 有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地的房屋土地权属调查报告书成果号为 417388850443140, 宗地总面积大写 叁万壹仟玖佰伍拾柒 平方米(小写 31950.70 平方米), 其中出让宗地面积为大写 贰万捌仟壹佰柒拾壹点玖 平方米(小写 28171.90 平方米)。【松江区余山北基地 20A-04A 号地块】
本合同项下的出让宗地坐落于: 松江区余山镇; 东至: 经一路, 南至: 农田, 西至: 河道, 北至: 业煌路。

土地发票、合同

中央非税收入统一票据 (电子)						
开票代码: 00010224 纳税人识别号: 91310117MA1J3PDQ60 开票人: 上海悦筑房地产有限公司		票据号码: 3101005587 校验码: 249018 开票日期: 2024年1月15日				
项目编号	项目名称	单位	数量	标准	金额 (元)	备注
48	国有土地使用权出让收入		1.0	5,324,500.00	¥5,324,500.00	电子税票号: 331018240 正常申报—自行申报上海金山镇陶干路3轨道交通警务所(科, 国家税务总局区税务局第一主合同编号: 建设用地使用(2024)1号 : 3; 缴费笔—社会信用: 91310117M; 业务流水: b6f7a7f5-(400c-97fd-6a7995862b01
48	国有土地使用权出让收入		1.0	101,165,500.00	¥101,165,500.00	
48	国有土地使用权出让收入		1.0	106,490,000.00	¥106,490,000.00	
合计 (大写) 贰亿壹仟贰佰玖拾捌万元整					(小写) ¥212,980,000.00	

土地费缴款票据来自不同企业，请核实并说明情况。

企业/项目退库

1、企业退库

- 频率：每月1次(2月~12月)。
- 筛选条件：该企业没有项目，或项目表数据为空。

2、项目退库

- 频率：目前每年1次（年初，通过项目是否结转进行确认）
- 2026年起：每月可以申请退库

筛选条件：已经完成开发和销售全过程的项目

2025年12月份X204—1表中期末项目建设状态为“5. 竣工已售罄”

或同时满足：

- ① 计划总投资*110% ≤ 自开始建设累计完成投资（投资建设已完成）
本年房屋竣工面积 ≥ 房屋施工面积的90% > 0（或者施工面积等于0）
- ② 无待售面积或仅有零星待售面积，即待售面积 ≤ 项目规划建筑面积的2%

项目情况	
01 项目代码: □□□□□□□□□□□□□□	03 审核类型□ 1. 新增项目··· 2. 变更所属企业··· 3. 变更项目其他规定事项··· 4. 退出
02 项目名称: _____	
04 项目建设所在地及区划····· 区划代码□□□□□□□□□□□□□□ _____省(自治区、直辖市)_____地(市、州、盟)_____县(市、区、旗) _____乡(镇、街道)_____村(居)委会_____街(路)、门牌号	
新增项目填写(审核类型为1填报):	
07 所属法人单位统一社会信用代码□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	06 所属法人单位详细名称: _____
08 项目开工时间□□□□年□□月	
09 计划总投资_____万元	
10·其中: 土地购置费·_____万元	
141·已签订合同总额·_____万元	
18 建筑安装工程填报依据···□□□1. 工程结算单或进度单□□2. 会计科目	
30·项目建设地经纬度坐标·经度□□□.□□□□□□·纬度□□□.□□□□□□	
19 是否含保障性住房·□·1. 是· 2. 否	
20 保障性住房类型·□·(第19项选1, 请填写此项)(可多选) ··· 1. 保障性租赁住房· 2. 公租房· 3. 共有产权房· 4. 配售型保障房· 5. 安置房· 9. 其他保障性住房_____	
21 是否为城中村改造项目·□·1. 是· 2. 否	
22 是否为“平急两用”公共基础设施建设项目·□·1. 是· 2. 否	
23 是否为投资库转房地产库项目·□·1. 是· 2. 否	
24 原投资项目编码□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	
25 是否为前期房地产库退库项目·□·1. 是· 2. 否	
26 原房地产项目唯一码□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ (原 X204-1 表表底预制标识)	
31 新增项目材料(上传附件)	
①主要建设内容· ②现场照片· ③立项审批、核准或备案文件· ④施工许可证· ⑤施工合同··· ⑥整体设计文件··· ⑦国有土地使用权证(或合同)·□· ⑧建设用地规划许可证··· ⑨其他	

变更所属企业（审核类型为2，填报11、12、13项）：

11 变更后所属法人单位统一社会信用代码□□□□□□□□□□□□□□□□□□

12 变更后所属法人单位详细名称_____

13 变更后项目代码□□□□□□□□□□□□□□

变更项目其他规定事项（审核类型为3，填报以下信息）：

变更内容	变更前信息	变更后信息
<input type="checkbox"/> 32 计划总投资		
<input type="checkbox"/> 33 全部土地购置费		
<input type="checkbox"/> 34 项目名称		
<input type="checkbox"/> 35 建筑安装工程填报依据 (1. 工程结算单或进度单 2. 会计科目)		
<input type="checkbox"/> 36 是否含保障性住房(1. 是□2. 否) …（据此调整 X204-3 表布表单位）		
<input type="checkbox"/> 37 是否为城中村改造项目(1. 是□2. 否)		
<input type="checkbox"/> 38 是否为“平急两用”公共基础设施建设项目(1. 是□2. 否)		

39 变更所属企业和变更其他规定事项材料（上传附件）

①证明项目所属企业变更的有关文件·②变更后所属企业统一社会信用代码证书

③计划总投资调整文件□·④调整全部土地购置费材料□

⑤其他材料

PART 03
月报核心指标解释
及填报要求



X204-1表：项目基本情况

项目基本情况

01	项目代码	<input type="text" value="□□□□□□□□□□-□□□"/>	02	项目名称	<input type="text"/>		
03	项目建设所在地及区划	区划代码 <input type="text" value="□□□□□□□□□□□□□□"/>					
		<input type="text" value="_____"/> 省(自治区、直辖市)	<input type="text" value="_____"/> 市(地、州、盟)	<input type="text" value="_____"/> 县(市、区、旗)			
		<input type="text" value="_____"/> 乡(镇)	<input type="text" value="_____"/> 街(村)、门牌号				
04	项目开工时间	<input type="text" value="_____"/> 年 <input type="text" value="_____"/> 月	05	项目竣工时间	<input type="text" value="_____"/> 年 <input type="text" value="_____"/> 月		
09	期末项目建设状态	<input type="checkbox"/> 1. 在建 <input type="checkbox"/> 2. 缓建 <input type="checkbox"/> 3. 停建 <input type="checkbox"/> 4. 竣工在售 <input type="checkbox"/> 5. 竣工已售罄					
10	保障性住房类型	<input type="checkbox"/> 1. 保障性租赁住房 <input type="checkbox"/> 2. 公租房 <input type="checkbox"/> 3. 共有产权房 <input type="checkbox"/> 4. 配售型保障房 <input type="checkbox"/> 5. 安置房 <input type="checkbox"/> 9. 其他保障性住房			11	配建项目中所占比重	<input type="text" value="_____"/>
13	环线内、中、外、郊	<input type="checkbox"/>	①内环线以内 ②内中环线间 ③中外环线间 ④外郊环线间 ⑤郊环线以外				
14	项目所属新城	<input type="checkbox"/>	①嘉定新城 ②青浦新城 ③松江新城 ④奉贤新城 ⑤南汇新城 ⑨其他				
15	项目所属园区	<input type="checkbox"/>	①中国(上海)自由贸易试验区临港新片区 ②上海虹桥国际中央商务区 ⑨其他				
12	房地产集团企业目录	<input type="text" value="_____"/>	16	租赁住房占全部住房	<input type="text" value="_____"/> %		

X204-1表：项目基本情况



10

保障性住房类型 1. 保障性租赁住房 2. 公租房 3. 共有产权房
4. 配售型保障房 5. 安置房 9. 其他保障性住房

- **上海保障房体系：**廉租住房（填1）、保障性租赁住房（填1）、共有产权保障住房（填3）、征收安置住房（填5）四位一体。
- 只要含保障房的项目-就填写该指标：按占比较多的保障房的用途进行填写。
- 如果是**住建部名单中的配售型保障性住房项目**，选择“4配售型保障房”
- 如果是商办项目，该指标为空。
- 如果市场化住宅中不含配建保障房，该指标为空。

X204-1表：项目规划情况

项目规划情况

指标名称	计量单位	代码	数量	指标名称	计量单位	代码	数量
甲	乙	丙	1	甲	乙	丙	1
项目规划占地面积	平方米	06		规划住宅套数	套	08	
容积率	—	061		其中：90 平方米及以下	套	081	
项目规划建筑面积	平方米	07		144 平方米以上	套	083	
住宅	平方米	071			套		
商业营业用房	平方米	072					
办公楼	平方米	073					
其他	平方米	074					

- 本表数据取自《土地使用权证》和《建筑工程规划许可证》等
- 结转项目基本情况、规划情况数据应与上月一致，否则会有 B00346 差错

审核要点：

1. 各类型房屋的规划建筑面积与对应房屋类型的施工面积、投资额、销售面积是否匹配；
2. 90平米、144平方米以上规划套数分类是否准确。

X204-1表：项目投资完成情况

项目投资完成情况

指标名称	计量单位	代码	1—本月	指标名称	计量单位	代码	1—本月
甲	乙	丙	1	甲	乙	丙	1
计划总投资	万元	101		按工程用途分：	—	—	
已签订合同总额	万元	141		住宅	万元	118	
自开始建设累计完成投资	万元	103		办公楼	万元	121	
本年完成投资	万元	107		商业营业用房	万元	122	
其中：本月完成投资	万元	140		其他	万元	123	
按构成分：	—	—		*本年新增固定资产	万元	128	
建筑工程	万元	108					
安装工程	万元	109					
设备工器具购置	万元	110					
其他费用	万元	112					
其中：*旧建筑物购置费	万元	113					
土地购置费	万元	114					

已签订合同总额

指项目投资主体签订的与项目建设相关的各种施工、设备购置安装、咨询、监理、设计等合同总价款。**包括本年新签订的和以前年度签订的合同总价款**，不包括土地购置合同。

填报说明：

①与项目**建设**相关的合同总价款，反映（除土地外）项目建设的总规模。不包括房地产开发企业签订的销售合同。

②对除土地外，累计完成投资超过已签订合同总额的项目，或报送建安投资进度过快项目，加大核实力度。



本年完成投资额

本年完成投资额

1. 指**本年**1月1日起，至报告期完成的全部投资额。

具体指各种登记注册统计类别的房地产开发法人单位统一开发的住宅、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资。**本年完成投资不包括单纯的土地开发和交易活动。**

2. **以往年度**发生的投资，纳统后除“土地购置费”外，**不计入**本年完成投资，直接计入自开始建设累计完成投资。



■ 本年完成投资额-建安工程

建筑工程

各种房屋、建筑物的建设工程，这部分投资额必须兴工动料，通过施工活动才能实现。

两种填报方式取其一，项目入库时选择，不可更改。

① 工程结算单或进度单：工程建设、施工、监理等共同认定的工程结算单或进度单、工程付款单等相关凭证。

② 会计科目：会计报表“房屋开发成本”科目下的“建筑安装工程费”、“基础设施费”、“公共配套设施费”、“前期工程费”中的“三通一平费用”等相关科目的本年借方累计发生数填报；未设置该科目的，根据“房屋开发成本”下的相关明细分析计算填报。

建筑工程投资一般占房屋建设项目完成投资的30-40%左右。



■ 本年完成投资额-建安工程

安装工程

指各种设备、装置的安装工程。

可依据会计报表“房屋开发成本”科目下的“建筑安装工程费”填报；未设置该科目的，根据相关明细分析计算填报。

也可以根据工程建设、施工、监理等共同认定的工程结算单或进度单、工程付款等相关凭证填报。

注意事项：

1、开发企业将一般设备安装工程委托给承建项目的建筑公司，**则安装工程包含在建筑工程当中。**

2、开发企业购买的设备由生产企业负责安装，设备、工器具购置总价款包含安装费用，不需要再填报安装工程投资。

3、安装工程投资应与设备、工器具投资**同步出现**。如出现“安装工程大于1亿元，但设备工器具等于0”差错应认真核实。



本年完成投资额-其他费用

其他费用

指在项目建设过程中发生的，除建筑安装工程和设备、工器具购置投资完成额以外的费用，不指经营中财务上的其他费用。按财务部门知己支付的金额计算。

包括：土地出让金、大市政费、四源费（煤、热、自来水、污水）、不可预见费、旧房屋购置，基本畜禽支出，林木支出，退耕退牧还林还草、土壤改良、城市绿化，办公生活用家具、器具购置，建设单位管理费，土地征用、购置及迁移补偿费，政府收费，勘察设计费，研究实验费，可行性研究费，临时设施费，施工机械转移费，设备检验费，土地占用、使用费，建设期应付利息，企业债券发行费，合同公证费及工程质量监测费，国外借款手续费及承诺费，汇兑损益，坏账损失，固定资产亏损及损失等。

依据会计报表“房屋开发成本”科目下等填报；未设置该科目的，根据“房屋开发成本”下“土地出让金”、“开发间接费”的相关明细分析计算填报。如果无法依据会计报表，根据相关支付凭证填报。



本年完成投资额-其他费用

其他费用

填报注意事项：

- 本指标应取自财务部门的开发成本明细账，以实际发生的账务数据为准，是财务实际支付的价款。
- 用于项目建设期的贷款利息支出，在项目建设期纳入统计，以前年度的不纳入，只能计入自开始建设累计完成投资。建成投产竣工后不纳入。
- 与建安无关的销售费用、财务费用和管理费用，不计入其他费用。
- 计提的银行利息不能计入投资，实际支付后才能计入。



本年完成投资额-土地购置费

土地购置费

指房地产开发企业通过各种方式取得土地使用权而支付的费用及全部涉税费用，如契税、印花税、耕地占用税、城镇土地使用税等、

①通过划拨方式取得的土地使用权所支付的土地补偿费、附着物和青苗补偿费、安置补偿费及土地征收管理费等；

②通过“招、拍、挂”等出让方式取得土地使用权所支付的资金。

不包含：商品房销售后缴纳的土地增值税；

不包括：项目法人单位股权转让时的土地评估价等不计入投资。



本年完成投资额-土地购置费

土地购置费

填报注意事项：

1. 土地购置费随房地产开发项目填报。房地产开发项目从永久性工程开始施工起填报投资完成额，**只购买土地、尚未开工建设时，不能填报土地购置费。**
2. 土地购置费按实际发生额填报，项目分期分地块开发的，只计入**与本期或本地块项目有关的**已经支付的土地购置费。
4. 项目纳统后，按施工进度（**项目入库时填报的工期，工期不得随意改变**）将土地购置费均匀分摊填入，应注意与建安工程投资的匹配性，不得超进度报送土地购置费。



本年完成投资额-按工程用途分类

投资额按工程用途分类：

本年完成投资额 = 住宅 + 办公楼 + 商业营业用房 + 其他（用房）

需按各类房屋施工面积分摊填报，注意与施工面积、规划面积等指标的匹配性。

项目投资完成情况

指标名称	计量单位	代码	1—本月	指标名称	计量单位	代码	1—本月
甲	乙	丙	1	甲	乙	丙	1
计划总投资	万元	101		按工程用途分：	—	—	
已签订合同总额	万元	141		住宅	万元	118	
自开始建设累计				其中：90平方米及以下	万元	117	
本年完成投资				90-144平方米	万元	130	
其中：本月				144平方米以上	万元	129	
按构成分：				办公楼	万元	121	
建筑工程				商业营业用房	万元	122	
安装工程				其他	万元	123	
设备工器具购置				*本年新增固定资产	万元	128	
其他费用	万元	112					
其中：*旧建筑物购置费	万元	113					
土地购置费	万元	114					

注意区分：“其他费用”和按工程用途分：“其他”（房屋）。重点关注两个数值是否完全一样。

- **办公楼**：指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位的办公用房，也包括商务办公楼。
- **商业营业用房**：包括批发和零售用房、宾馆用房屋、餐饮用房屋、商务会展用房屋和其他商业及服务用房屋五类。
- **其他**：凡不属于上述各项用途的房屋建筑物，如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、车库等。

X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

1. 房地产项目竣工后投资如何进行统计？

- 在项目竣工（房地产可以入住为标准）当年，结束上报投资，**跨年不再上报投资**。
- 以**工程进度单**为填报依据的项目竣工后，跨年不得再上报投资。
- 以**会计科目**为填报依据的项目竣工后，质保金和尾款填报以有具体金额的竣工验收单或财务账中预提（暂估）的工程款或结转的开发成本为依据，在当年度上报。**跨年不得再上报**至“本年完成投资或本月完成投资”指标中。具体填报可根据项目实际情况进行，原则上做到**数出有据**。



X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

2. 建安工程投资是否含税？

- 房地产项目，如果房屋将来用于销售，企业在“开发成本”中体现的是不含税的金额，因为将来在出售房屋后做增值税计算时，进项税是要做抵扣的，所以不计入开发成本。因此，不计入投资额。
- 若按形象进度进行填报，形象进度中如果明确区分含税与不含税产值，则按认定的不含税产值填报。如果不做区分，则按认定产值填报。



X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

3. 投资凭证提供规范

无论查询投资的哪个分项，均需提供构成本年完成投资的所有分项指标凭证。

投资额分项指标组成：

- 建筑安装工程
- 土地购置费（标明工期，每期分摊金额）
- 除土地购置费以外的其他费用



X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

3. 投资凭证提供规范

无论查询投资的哪个分项，均需

投资额分项指标组成：

- 建筑安装工程
- 土地购置费
- 除土地购置费以外的其他费用

采用**形象进度法**为填报依据的项目需提供建安工程进度单

可使用凭证：

- ①工程支付审批表。按审批表甲方确定的工程量取数。
- ②**三方签字盖章**的结算单或进度单，同时附建筑施工合同页（涵盖建设方、施工方单位名称、项目名称、合同造价、签字盖章等信息），以及签字盖章的**工程量及计价明细**或单项工程的施工进度单。

不合规的凭证：

- ①伪造、编造、篡改的施工合同、进度单、结算单或计价明细（如含有不属于建安工程内容、造价明显背离市场的单位造价、明显不符合实际的施工量等）。
- ②三方签章不完整或不具备法律效力的签章。
- ③进度单缺少关键要素（如计量工作量的时段、签章时间、审核意见等）。



X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

3. 投资凭证提供规范

无论查询投资的哪个分项，
投资额分项指标组成：

- 建筑安装工程
- 土地购置费
- 除土地购置费以外的其他

采用会计科目为填报依据的项目需提供开发成本帐（三级科目），请提供表格模式，并表明相关投资数据来源，并有相应汇总行，以备计算验证使用

企业开发成本账一般设六类科目：

- 土地征用拆迁补偿费（进土地费，按土地购置费分摊要求填报）
- 前期工程费（原则上计入其他费用，其中“三通一平费用”进入建安投资）
- 基础设施费（兴工动料计入建安投资，扣除兴工动料部分后计入其他费用）
- 建筑安装工程费（进建安投资）
- 配套设施费（兴工动料计入建安投资，扣除兴工动料部分后计入其他费用）
- 开发间接费（进其他费用）

未设置相关科目的，根据开发成本下的相关明细分析计算填报



X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

3. 投资凭证提供规范

无论查询投资的哪个分项，均需提供构成本年完成投资的所有分项指标凭证。

投资额分项指标组成：

- 建筑安装工程
- **土地购置费**
- 除土地购置费以外

土地购置费凭证规范：

- 土地购置费需提供自项目开工以来累计支付的土地款付款凭证/土地购置合同。
- 说明土地费总额，以及分摊工期和每期分摊金额。土地发票多张的，请列出加总表格。
- 土地合同、土地发票的公司名称要与填报投资单位名称一致，如果拿地公司与实际项目建设公司不一致，需要写明拿地公司（缴纳土地费的公司）与实际项目建设公司之间的关系。



X204-1表：项目投资完成情况

填报房地产开发投资额需重点关注的问题：

3. 投资凭证提供规范

无论查询投资的哪个分项，均需提供构成本年完成投资的所有分项指标凭证。

投资额分项指标组成：

- 建筑安装工程
- 土地购置费
- 除土地购置费以外的其他费用

其他费用凭证规范：

依据会计报表“开发成本”科目下的“开发间接费”等进行填报。

如果无法依据会计报表，根据相关支付凭证填报。

注意：

- 建安投资按会计科目填报的项目，注意区分建安费用和其他费用，不要将开发成本科目下的所有费用全部填入建安工程投资。
- 建安投资按形象进度填报的项目，注意填其他费用时，不能再将前期工程、基础设施、公共配套科目下的开发成本再纳入其他费用重复计算投资额



X204-1表：项目房屋面积施工、销售、待售情况

指标名称	计量单位	代码	合计	按用途分					
				住宅	其中：		办公楼	商业营业用房	其他
					90平方米及以下	144平方米以上			
甲	乙	丙	1	2	3	4	5	6	7
房屋施工面积	平方米	601			—	—			
其中：本年新开工面积	平方米	602			—	—			
本年房屋竣工面积	平方米	603			—	—			
其中：不可销售面积	平方米	604			—	—			
本年住宅竣工套数	套	605	—		—	—	—	—	—
本年房屋竣工价值	万元	608			—	—			
房屋出租面积	平方米	609			—	—			
本年商品房销售面积	平方米	610							
现房销售面积	平方米	611			—	—			
期房销售面积	平方米	612			—	—			
本年商品房销售额	万元	613							
现房销售额	万元	614			—	—			
期房销售额	万元	615			—	—			
本年商品住宅销售套数	套	616	—		—	—	—	—	—
现房销售套数	套	617	—		—	—	—	—	—
期房销售套数	套	618	—		—	—	—	—	—
可售面积	平方米	626			—	—			
待售面积	平方米	623			—	—			
其中：待售1年以下	平方米	902			—	—			
待售1-3年(含1年)	平方米	624			—	—			
待售3年以上(含3年)		625			—	—			

项目施工
建设情况

项目出租
销售情况

项目可售
待售情况

X204-1表：房屋施工、新开工面积

施工面积：

指报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的房屋建筑面积、上期跨入本期继续施工的房屋建筑面积、上期停缓建在本期恢复施工的房屋建筑面积、本期竣工的房屋建筑面积以及本期施工后又停缓建的房屋建筑面积。多层建筑应填报各层建筑面积之和。

新开工面积：

指报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算。不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本期恢复施工的房屋建筑面积。房屋的开工应以房屋地基正式开始破土开槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。

注：个别由于受限于企业、项目入库需要一定时间，跨年度上报的，原则上在**上一年度下半年开工的**可以填报新开工面积。（**注意：新项目的开工时间**）

X204-1表：房屋竣工面积、竣工价值

竣工面积：

指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

取自项目《竣工备案表》或四方工程竣工验收单。

房地产项目竣工后，及时填报，不要漏填竣工面积。

竣工面积的其中：不可销售面积：

主要是项目中配建并无偿移交的保障性生活住房、定向开发的统建代建房屋、公共配套用房、居委会、公益设施建筑、学校等。不是商办中的自持、出租面积。

X204-1表：房屋竣工面积、竣工价值

竣工价值：

指在报告期内竣工房屋本身的建造价值，一般按结算价格（或中标价）计算。工程结算时，竣工报告上一般都有竣工价值这个数据。与本年房屋竣工面积同步统计。

- 包括：竣工房屋本身的基础、结构、屋面、装修以及水、电、卫等附属工程的建筑价值，也包括作为房屋建筑组成部分而列入房屋建筑工程预算内的设备(如电梯、通风设备等)的购置和安装费用。
- 不包括：厂房内的工艺设备、工艺管线购置和安装，工艺设备基础的建造，办公和生活用的家具的购置等费用；通过招拍挂购置土地的费用；迁移补偿费和场地平整的费用及城市建设配套投资。

- 简化计算：

本年房屋竣工价值 = 建安工程投资 + 设备工器具购置投资

- 复杂计算：

本年房屋竣工价值 = 完成投资 - 建安投资中（生地变熟地的土地开发投资，道路、配套、绿化等投资） - 其他费用中（土地费、迁移补偿费、建设期应付利息等费用）

★ 审核要点：各类型房屋竣工造价单价过高，一般不超过25000元/平方米

X204-1表：可售面积、待售面积

可售面积：指截至本报告期末可供销售但未售出的房屋面积，即
 $\text{可售面积} = \text{取得销售（预售）许可证的面积} - \text{销售面积（一般指商品房）}$

对于无需办理销售（预售）许可证的**政策保障性房屋**，

①可售面积=已开工可销售建筑面积（按栋计算）-已销售面积

②可售面积=已开工建筑面积（按栋计算）-已开工面积中不可销售面积（按栋计算）-已销售面积计算

填报说明：不包括不可销售部分。

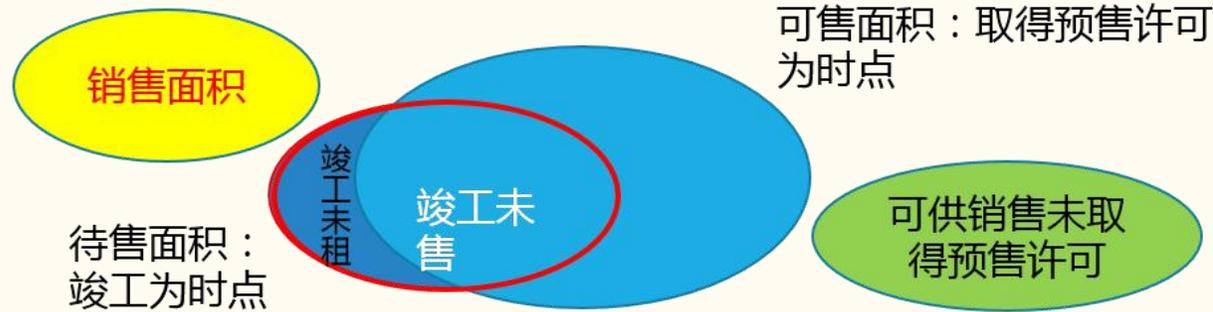
X204-1表：可售面积、待售面积

待售面积：

指报告期末**已竣工**的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。按照商品房待售时间的长短可以划分为待售一年以下、待售一到三年（含一年）和待售三年以上（含三年）。

注意：不是企业理解的拿到预售证可以卖而没卖出的。

X204-1表：可售面积、待售面积



如：一市场化项目，可售住宅建筑面积100000平方米，2025年2月开工，2025年7月取得预售许可证20344平方米，8月开盘销售12336平方米。

则：2025年8月月报，填报：

新建商品房销售面积：12336平方米，
可售面积：20344-12336=8008平方米
待售面积：0（未竣工，不填待售）

如：一市场化项目，建筑面积150000平方米。住宅100000平方米，其中5%为配建保障房；地下面积50000平方米，车库面积45000平方米。项目2023年2月开工，2025年8月竣工。竣工前已取得全部可售住宅的销售许可证，截至8月已售出45000平方米。车位暂无计划出售，因此并未取得销售许可。

则：2025年8月月报，填报：

竣工面积：150000平方米（所有建筑面积）

其中不可售面积：

配建保障房 $100000 \times 5\% = 5000$ 平方米+5000人防地下=10000平方米

可售面积：取得预证的95000-已售45000=50000平方米

待售面积：已竣工可售住宅+可售地下车库 $50000 + 45000 = 95000$ 平方米

X204-1表：商品房销售面积

商品房销售面积：指报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）。商品房销售面积由现房销售面积和期房销售面积两部分组成。

- 填报依据为企业销售部门的台账，台账由销售部门根据每月商品房销售合同的实际签订情况记录。
- 数据均来源于当年签订的正式合同面积和合同额，非定金合同。填报以合同数为准，不能直接取财务预收款发生数。
- 所有类型房屋的销售均须填报，包括地下车库（类型：其他）
- 商品房销售面积不包括实物补偿的拆迁还建房屋面积；接受委托、定向开发建设，并收取一定的管理费所建设的统建代建房屋面积；学校、幼儿园、医院、派出所、居委会等公益设施面积。
- 须签署具有法律效应的正式合同、发生资金往来（支付房款），有实质性的销售；未发生产权变更、未支付房款，则不应纳入统计，应在实际发生买卖交易后再进行纳统。



X204-1表：商品房销售面积

保障房销售统计需明确的相关问题：

- ① 单纯实物补偿的拆迁安置房没有发生销售行为，不填报销售面积和销售额。
- ② 政府委托房地产企业开发保障房，然后进行协议（合同）回购（即房企开发后移交政府）：须签署具有法律效应的回购合同（协议）**且支付房款后**方能上报销售数据（支付房款应超过约定房款的20%方能上报销售）。

部分项目在政府回购时，已签署正式回购合同（协议）且支付房款，但后期购房人会 and 开发商再次签合同，有这种情况的项目需本着**不重不漏的原则**开展销售统计。

若政府回购只是纸面行为，**未发生产权变更、未支付房款**，则**不应纳入统计**，应在实际发生买卖交易后再进行纳统。

建议在项目竣工建成，购房人与开发商签销售合同时，上报销售数据。

也可以根据回购合同（协议），按照支付金额的比例分摊上报保障房销售数据；

分摊上报中，保障房总面积包含涉及回购的住宅、商办可销售部分，不含不可销售部分，车位及储藏室因多数无法网签，分摊中要予以扣除。

- ③ 为避免造成数据大幅波动，单月保障房销售面积超过10万平方米的项目，需分月上报，但不跨年上报（12月份当月安置房销售超过10万平方米的项目无需分月上报）。



X204-1表：商品房销售面积

政府购买存量商品住房作为保障房：

①政府一次性签署正式购买合同（如保障房中心），并且有支付房款和完税证明做支撑，应按照支付比例分摊上报销售数据。

②购房人与开发商签订合同，政府付款购买（包括房票安置），如果有支付房款凭证支撑，按照购房人与开发商签订正式合同时点统计销售数据。

政府或企业购买原保障性租赁住房，仍用于保障性租赁住房，由于保障性租赁住房不算做商品房范畴，因此此类购买行为不视为商品房销售。



X204-1表：商品房销售面积

法拍房：

须有预售许可证(大产证+销售方案的备案)、法院拍卖正式文书方能上报销售数据。



X204-1表：商品房销售面积

具有抵押性质的楼盘（工抵房）：

无论是保交楼、工抵房还是其他抵押性质的楼盘，必须通过**签订正式销售合同**的形式进行产权过户变更，房地产公司发生**预缴或实缴增值税**后，方能统计销售数据。

仅有网签销售记录的工抵房不能统计销售面积。



X204-1表：商品房销售面积

实物补偿住房：

单纯实物补偿的拆迁安置房没有发生销售行为，不填报销售面积和销售额，可填入“X204-3表 保障性住房开发及经营情况”的实物补偿面积和实物补偿套数。

统计中应注意：

1. 商品房销售面积和实物补偿住房面积两个指标不重复。
2. 实物补偿住房面积为竣工交付的采用产权调换方式即实物补偿的住房建设面积。统计时点应为竣工交付。

没有正式网签合同的车位、地下室，不能统计销售面积。



X204-1表：销售凭证要求

销售面积查询所需凭证：

- **销售台账：**需包含的要素：每套房源的楼栋号、签约日期、合同面积、合同金额以及以表格形式提供可计算总面积、总金额进行验证。
- **销售合同：**商品住宅正式销售合同（车位需要单独提供）
保障性住房需要正式销售合同（或具有法律效应的销售协议）。
- **财务凭证：**
 - (1) 合同负债（或预收账款）：本年贷方发生额
 - (2) 增值税及附加税费预缴表
 - (3) 其他销售凭证



X204-1表：销售凭证要求

销售面积查询所需凭证：

项目代码	楼盘名称	科目代码	科目名称	期初余额		本期发生额		本年累计	
				借方	贷方	借方	贷方	借方	贷方
楼盘0002.002	2地块 (17A-02, 17B-	2204	合同负债		871,940,358.00		4,185,161,808.00		4,185,161,808.00
楼盘0002.002	2地块 (17A-02, 17B-	2204.01	合同负债_房地产销售款		871,940,358.00		4,185,161,808.00		4,185,161,808.00
楼盘0002.002	2地块 (17A-02, 17B-	2204.01.01	合同负债_房地产销售款_定金		45,805,343.09		68,080,921.13		68,080,921.13
楼盘0002.002	2地块 (17A-02, 17B-	2204.01.02	合同负债_房地产销售款_房款		754,139,938.87		3,771,517,067.50		3,771,517,067.50
楼盘0002.002	2地块 (17A-02, 17B-	2204.01.03	合同负债_房地产销售款_销项税		71,995,076.04		345,563,819.37		345,563,819.37
	合计				871,940,358.00		4,185,161,808.00		4,185,161,808.00

(1) 合同负债（或以预收账款）：全开发项目完工时

(2) 增值税及附加税费预缴表

(3) 其他销售凭证



X204-1表：销售凭证要求

销售面积查询所需凭证：

增值税及附加税费预缴表

纳税人名称：上海顺华房地产开发有限公司

纳税人识别号：91310115XXXXXXXXXX

填表日期：2022-05-12

税款所属时间：2022-05-01至2022-05-31

金额单位：元（列至角分）

是否适用一般计税方法：		<input checked="" type="checkbox"/> 是		<input type="checkbox"/> 否	
项目编号：	2010110200000001	项目名称：	上海市宝山区顾村镇顾村		
项目地址：	宝山区顾村镇顾村三浦江路，南至顾村路，西至11-00地块，北至11-01地块				
预征项目和栏次		销售额	扣除金额	预征率	预征税额
		1	2	3	4
销售不动产	1	5,926,677.00	0.00	3.00%	163,119.55
合计		5,926,677.00	0.00		163,119.55
附加税费情况					
城市维护建设税本期应补（退）税（费）额			8,155.98		
教育费附加本期应补（退）税（费）额			4,893.59		
地方教育附加本期应补（退）税（费）额			3,262.39		



X204-1表：销售凭证要求

销售面积查询所需凭证：

总套数： 12001	总面积： 996117.63	住宅套数： 6413	住宅面积： 757770.39
可售总套数： 1297	可售总面积： 67622.53	可售住宅套数： 16	可售住宅面积： 2613.42
预定总套数： 0	预定总面积： 0	预定住宅套数： 0	预定住宅面积： 0
已售总套数： 10704	已售总面积： 928495.1	已售住宅套数： 6397	已售住宅面积： 755156.97
已登记总套数： 10099	已登记总面积： 887257	已登记住宅套数： 6324	已登记住宅面积： 740704.45
合同撤销总套数： 986	定金逾期总次数： 667		

开盘单元

编号	预售许可证/房地产权证	开盘日期	总套数	住宅套数	总面积	住宅面积	销售状态
021591	沪(2019)浦字不动产权第12/180号	2020-03-13	563	0	22983.58	0	在售
021139	沪(2019)浦字不动产权第027587号	2019-06-24	483	56	28034.05	9297.74	在售
020956	浦东新区房管(2019)预字0000067号	2019-04-11	185	185	44036.85	44036.85	在售
020284	浦东新区(2018)预字0000237号	2018-08-11	376	376	57523.52	57523.52	售完

销售表

售楼地址：成山路1396号 售楼电话：58536668、58538886

沪(2019)浦字不动产权第127180号

房型图 售楼许可 合同示范文本 规划平面图 保证书

楼栋名称	最高报价/最低报价	报价可浮动幅度	总套数	总面积	销售状态
华春路100弄22号	560000/400000		563	22983.58	在售

周边其他楼盘

楼盘查询	可售套数	可售面积
龙博公寓	915	75933
德锦苑	779	74269.9
成山汇郡苑	509	21865.09
五十万伏杨杨线动迁房	333	32441.44
杰创商务中心	115	6699.42

销售速度

年份/月份	签约次数
2022/6	3
2022/7	7
2022/8	13
合计	11692

合同面积、合
证。

立的销售协议)。



房地产开发企业资金和土地情况 (X204-2表)

到位资金合计	万元
上年末结余资金	万元
本年实际到位资金	万元
国内贷款	万元
银行贷款	万元
非银行金融机构贷款	万元
利用外资	万元
自筹资金	万元
定金及预收款	万元
个人按揭贷款	万元
其他到位资金	万元
本年各项应付款合计	万元
其中：工程款	万元
待开发土地面积	平方米

到位资金情况统计

- 没有项目的企业，到位资金情况不填报
- 有项目的企业，只填报**与项目有关的**到位资金。企业有多个在库项目，到位资金包括全部在库项目的资金情况。
- 项目建设后期，不用于项目投资的资金，**不需要填写**。

上年末结余资金：

- 上年资金来源中没有形成投资额而结余的资金。
- 包括尚未用到工程中的材料价值、未开始安装的需要安装设备价值及结存的现金和银行存款、**新开工项目以前年度支付的土地款**等。
- 上年末结余资金不能出现负数，即不能把上年应付工程、材料款作为上年末结余资金的负数来处理。

本年实际到位资金

- 指在报告期**当年**收到的，用于在建项目投资的各种资金。

房地产开发企业资金和土地情况 (X204-2表)

到位资金合计	万元
上年末结余资金	万元
本年实际到位资金	万元
国内贷款	万元
银行贷款	万元
非银行金融机构贷款	万元
利用外资	
自筹资金	
定金及预收款	
个人按揭贷款	
其他到位资金	
本年各项应付款合计	万元
其中：工程款	万元
待开发土地面积	平方米

到位资金情况统计

- 没有项目的企业，到位资金情况不填报
- 有项目的企业，只填报**与项目有关的**到位资金。企业有多个在库项目，到位资金包括全部在库项目的资金情况。
- 项目建设后期，不用于项目投资的资金，**不需要填写**。

与X204-1的跨表审核：

本年完成投资 ≤ 到位资金合计 + 本年各项应付款

即项目完成投资的构成要么是有资金可以负担，要么是还有应付款。

先填项目表再填资金表可以避免这类错误的产生，建议企业先上报项目表。

为上年末结余资金的负数来处理。

本年实际到位资金

- 指在报告期**当年**收到的，用于在建项目投资的各种资金。

要安装设备价值
付的**土地款**等。
工程、材料款作

房地产开发企业资金和土地情况 (X204-2表)

到位资金合计	万元
上年末结余资金	万元
本年实际到位资金	万元
国内贷款	万元
银行贷款	万元
非银行金融机构贷款	万元
利用外资	万元
自筹资金	万元
定金及预收款	万元
个人按揭贷款	万元
其他到位资金	万元
本年各项应付款合计	万元
其中：工程款	万元
待开发土地面积	平方米

国内贷款

- 指报告期向**银行**（各商业银行、政策性银行）及**非银行金融机构**（城市信用社、农村信用社、保险公司、金融信托投资公司、证券公司、财务公司、金融租赁公司、融资公司（中心）等借入用于在建项目投资的国内借款。包括银行利用自有资金及吸收存款发放的贷款、上级拨入的国内贷款、国家专项贷款，地方财政专项资金安排的贷款、国内储备贷款、周转贷款等。

利用外资：

- 指报告期内收到的境外（包括外国及港澳台地区）资金。

自筹资金：

- 指在报告期内筹集的用于在建项目投资的资金。包括**自有资金**、**股东投入资金**和**借入资金**，但不包括各类财政性资金、从各类金融机构借入资金和国外资金。
- 股东投入资金，指从股东处融入的资金。股东投入的资金如果不是来源于金融机构贷款、各级财政资金或外资，应作为自筹资金统计。来源于集团、总公司或上级部门的资金，也应归入此类。

房地产开发企业资金和土地情况 (X204-2表)

到位资金合计	万元
上年末结余资金	万元
本年实际到位资金	万元
国内贷款	万元
银行贷款	万元
非银行金融机构贷款	万元
利用外资	万元
自筹资金	万元
定金及预收款	万元
个人按揭贷款	万元
其他到位资金	万元
本年各项应付款合计	万元
其中：工程款	万元
待开发土地面积	平方米

定金及预收款

- 定金是为使甲乙双方按约定签订正式经济合同，实现房屋交易，根据有关规定由购房者或单位在报告期缴纳的**押金**。预收款是甲乙双方签订购销房屋合同后，在报告期由购房者或单位交付的**首付款**及各种手续费（包括其中的外汇）。

个人按揭贷款：

- 购买商品住房时以其购买的产权住房为抵押，作为偿还贷款的保证而向银行申请的**住房贷款**。
- 定金及预收款，个人按揭贷款均指用于项目后续投资的资金，而不是企业收到的全部定金及预收款，个人按揭贷款

其他到位资金：

- 指在报告期收到的除以上各种资金之外，其他用于房地产开发的资金。包括国家预算内资金、债券、社会集资、个人资金、无偿捐赠的资金及用征地迁移补偿费、移民费等进行房地产开发的资金。

房地产开发企业资金和土地情况 (X204-2表)

到位资金合计	万元
上年末结余资金	万元
本年实际到位资金	万元
国内贷款	万元
银行贷款	万元
非银行金融机构贷款	万元
利用外资	万元
自筹资金	万元
定金及预收款	万元
个人按揭贷款	
其他到位资金	
本年各项应付款合计	
其中：工程款	
待开发土地面积	

定金及预收款

- 定金是为使甲乙双方按约定签订正式经济合同，实现房屋交易，根据有关规定由购房者或单位在报告期缴纳的**押金**。预收款是甲乙双方签订购销房屋合同后，在报告期由购房者或单位交付的**首付款**及各种手续费（包括其中的外汇）。

个人按揭贷款：

- 购买商品住房时以其购买的产权住房为抵押，作为偿还贷款的保证而向银行申请的**住房贷款**。

与X204-1的跨表审核：项目建设前期，发生预售商品住房行为的项目，一般来说，“定金及预收款”与“个人按揭贷款”与商品房销售额密切相关。

资的资金，而不是企业

房地产开发的资金。包

括国家预算内资金、债券、社会集资、个人资金、无偿捐赠的资金及用征地迁移补偿费、移民费等进行房地产开发的资金。

保障性住房开发及经营情况 (X204-3表)

指标名称	计量单位	代码
甲	乙	丙
保障性住房完成投资	万元	501
其中：公租房	万元	502
保障性租赁住房	万元	503
共有产权住房	万元	504
配售型保障房	万元	517
其他	万元	505
保障性住房销售面积	平方米	506
其中： 配售型保障房	平方米	518
保障性住房销售套数	套	507
其中： 配售型保障房	套	519
保障性住房销售额	万元	508
其中： 配售型保障房	万元	520
实物补偿住房面积	平方米	521
实物补偿住房套数	套	522
保障性住房可出租面积	平方米	509
其中：公租房	平方米	510
保障性租赁住房	平方米	511
保障性住房可出租套数	套	512
其中：公租房	套	513
保障性租赁住房	套	514

项目规划相关资料：

保障性住房规划建筑面积 (515) _____ 平方米

保障性住房规划住宅套数 (516) _____ 套

既包括房地产开发企业的项目，也包括投资库中的项目

填报范围：辖区内进行保障性住房开发建设的单位，包括投资项目中的棚户区改造等保障性住房项目。

既包括单纯的保障性住房项目，也包括配建项目中的保障性住房

投资、销售等数据的填报口径、依据、凭证要求，参照 **X204-1表**

表间审核关系：

- 保障性住房**完成投资**应小于等于X204-1表本年完成投资
- 保障性住房**销售面积**应小于等于X204-1表本年完成投资
- 保障性住房**规划建筑面积**应小于等于X204-1表住宅规划建筑面积
- 保障性住房**规划住宅套数**应小于等于X204-1表规划住宅套数

保障性住房开发及经营情况 (X204-3表)

指标名称	计量单位	代码
甲	乙	丙
保障性住房完成投资	万元	501
其中：公租房	万元	502
保障性租赁住房	万元	503
共有产权住房	万元	504
配售型保障房	万元	517
安置房	万元	523
其他保障性住房	万元	505
保障性住房销售面积	平方米	506
其中：配售型保障房	平方米	518
保障性住房销售套数	套	507
其中：配售型保障房	套	519
保障性住房销售额	万元	508
其中：配售型保障房	万元	520
实物补偿住房面积	平方米	521
实物补偿住房套数	套	522
保障性住房可出租面积	平方米	509
其中：公租房	平方米	510
保障性租赁住房	平方米	511
保障性住房可出租套数	套	512
其中：公租房	套	513
保障性租赁住房	套	514

实物补偿相关指标填报说明：

- ① **实物补偿住房**面积和保障性住房销售面积不应重复。
- ② 以竣工交付为时点。



项目规划相关资料：

保障性住房规划建筑面积 (515) _____ 平方米

保障性住房规划住宅套数 (516) _____ 套

感谢聆听！
祝身体健康，工作顺利！