

# 一季度企业销售金额高增，但城市间市场传导效应仍不明显

## ——3月房地产行业月报（第33期）

### 相关研究：

《2021年3月中国典型房企销售业绩TOP200》

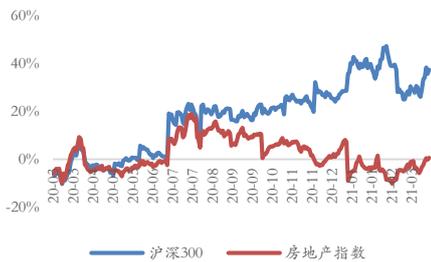
《月读数据【第41期】 | 销售金额较2019年增长49.6%，土地成交表现平淡（2021年1-2月）》

《730中央政治局会议：揭示房地产行业五大走向！》

《2019年年报综述：四类指标全面放缓，地产告别高增长时代》

《一文读懂房产税的四大问题》

### 近十二个月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

### 联系方式：

联系人：

报告撰写：亿翰智库 于小雨、姜晓刚

报告审核：全联房地产商会 秦晶、李晨曦

官方网站：

www.crecc.org

www.ehconsulting.com.cn



### 投资要点：

#### 政策速览：提高市场流入资金的核查力度，丰富人才引进的补贴种类

3月出台的政策主要包括行政调控政策、公积金管理及人才引进三个方面。行政调控政策以填补房贷不炒政策漏洞为主导，加强对贷款资金来源的核查力度，防止经营性贷款及消费贷款违规流入房地产市场，保障市场资金安全流转，维护市场稳定健康运行；公积金管理方面，延续以往政策趋势，提高非首套房住房公积金贷款利率，并降低贷款额度，提高利用公积金贷款投机性购房者资金成本，打击投机行为；在人才引进方面，相关城市增加对高层次人才的补贴种类，并针对高层次人才的购房需求提供优惠。

#### 住宅市场：一二线城市维持高位增长，城市库存压力不断下行

从我们监测的40城数据来看，3月商品住宅销售面积为2643.4万平方米，同比、环比分别上行104.2%、59.3%，成交量实现大幅上升。

整体来看，一二线城市市场表现整体较优，三四线城市仅位于长三角和珠三角的部分城市相对较好。我们认为，货币政策收缩造成流动性缩减，短期内一二线城市市场热度相对较高，但是在严格的调控政策影响下，市场的传导效应表现的并不明显，三四线城市市场热度相对较弱。长期来看，长三角、珠三角和中西部等地区存在内生性增长的核心城市在城镇化率不断提升，经济持续增长的基础上，市场表现有望更好。

#### 土地市场：一线供应下降，成交集中二线及强三线城市

2021年3月，亿翰智库监测城市住宅用地供应建筑面积13811.2万平方米，同比下降1%，环比增长21%。宅地成交总建筑面积为9095.8万平方米，同比下降5%，环比增长2%。

其中，一线城市宅地供应量下降，并且多位于非核心区域，导致成交量和楼面价均大幅下滑。核心二线城市在集中供地政策出台前，供应了少量宅地，同样多位于城市的非核心区域，因此，成交楼面价也相对较低。受土地供应两集中政策影响，部分高能级城市在3月未供应土地，这促使部分大型房企在二线以及三四线城市补充土地储备，同时也会压缩中小房企在高能级城市的生存空间，促使中小房企在低能级城市抓住机会，3月普通二线以及三四线城市土地成交量虽然涨跌不一，但是成交楼面价以及溢价率同环比均上升。

#### 企业表现：房企销售增速超80%，投资企稳，融资依旧严峻

投资方面，除一线城市供应下降致使房企投资规模同比呈下降趋势外，其余能级城市均恢复增长。随着房地产长效机制的逐步完善，企业投资趋向稳健。销售方面，TOP200房企销售业绩同比增速达85.8%，呈持续向好态势，行业的景气度相对较高。融资方面，信用债融资规模871.4亿元，环比回升223.1%，创下自2020年5月以来的新高，但净融资额已经连续8个月为负，融资形势相对严峻。境外融资规模为20.4亿美元，环比下降46.2%。资本市场方面，E50地产领先指数继续跑赢沪深300指数同期表现，地产股表现相对坚挺。

### 【关于我们】

全联房地产商会，经国务院批准在民政部注册登记的国家一级社团法人，主管单位全国工商联，是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，并于2017年联合数十家房企共同成立企业研究分会（隶属于全联房地产商会的专业二级机构）。本研究成果由双方团队共同完成，定期向业内与资本市场发布，如有疑问，请及时与我们联系。

## 目录

1 引言 .....	1
2 政策速览：提高市场流入资金的核查力度，丰富人才引进的补贴种类 .....	1
3 住宅市场：一二线城市维持高位增长，城市库存压力不断下行 .....	11
4 土地市场：一线供应下降，成交集中二线及强三线城市 .....	13
5 企业表现：房企销售增速超 80%，投资企稳，融资依旧严峻 .....	17

## 图表目录

图表 1: 3 月行政调控政策方面政策.....	2
图表 2: 3 月公积金管理方面政策.....	8
图表 3: 3 月人才引进方面政策.....	10
图表 4: 各能级城市 3 商品住宅成交面积情况 (万平方米) .....	12
图表 5: 典型城市近半年去化周期情况 (月) .....	13
图表 6: 2021 年 3 月份土地供应规划建筑面积情况 (万平方米) .....	14
图表 7: 2021 年 3 月份各能级城市成交规划建筑面积情况 (万平方米) .....	14
图表 8: 2021 年 3 月各能级城市土地成交平均溢价率情况 .....	15
图表 9: 2021 年 3 月各能级城市土地成交楼面均价情况 (元/平方米) .....	16
图表 12: 2021 年 3 月各能级城市流拍情况.....	16
图表 13: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地面积及同比.....	17
图表 14: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地金额及同比.....	17
图表 15: 2021 年 1 月及 2021 年 3 月 16 家房企成交地块溢价率分布 .....	19
图表 16: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月各能级城市拿地面积及同比.....	20
图表 17: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月各能级城市拿地金额及同比.....	20
图表 18: 16 家典型房企 2020 年 1-3 月拿地金额城市能级分布.....	20
图表 19: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地金额城市能级分布.....	20
图表 20: 16 家典型房企 2020 年 1-3 月拿地面积城市能级分布.....	20
图表 21: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地面积城市能级分布.....	20
图表 22: 2021 年 1-3 月销售额 TOP10 房企销售情况 .....	22
图表 23: 不同梯队 2021 年 1-3 月销售业绩变化情况.....	22
图表 24: 2018 年 1 月-2021 年 3 月 TOP200 房企销售总额及同比.....	22
图表 25: 2019 年 1 月至 2021 年 3 月房企信用债融资情况 .....	24
图表 26: 2019 年 1 月至 2021 年 3 月房企海外债融资情况 .....	24
图表 27: E50 地产领先指数、恒生指数和沪深 300 指数的区间涨跌幅.....	25

## 1 引言

3月，政策方面，除了补丁类调控政策持续推进以外，多城市不断完善对公积金贷款的管理和人才购房补贴，目的在于践行房住不炒，保障刚需。住宅市场方面，各能级城市同环比均大幅上升，一二线城市市场热度明显高于三四线城市，但城市间的传导效应尚未得到反馈。土地市场方面，一二线核心城市供应下降带动成交下行，强三线城市土地成交上行带动三四线整体热度上升。企业方面，TOP200房企销售金额高速增长，投资依旧聚焦在高能级城市，融资环境仍比较严格，国央企是主要的发债主体。

## 2 政策速览：提高市场流入资金的核查力度，丰富人才引进的补贴种类

3月出台的政策主要包括行政调控政策、公积金管理及人才引进三个方面。行政调控政策以填补政策漏洞为主导，加强对贷款资金来源的核查力度，防止经营性贷款及消费贷款违规流入房地产市场，保障市场资金安全流转，维护市场稳定健康运行；公积金管理方面，延续以往政策趋势，提高非首套房住房公积金贷款利率，并降低贷款额度，提高利用公积金贷款的投机性购房者资金成本，打击投机行为；在人才引进方面，相关城市增加对高层次人才的补贴种类，并针对高层次人才的购房需求提供优惠。

### (1) 政策调控：不断推进补丁类政策，完善价格联动机制

3月在行政调控政策方面，总体保持房住不炒的节奏，在此基调下，各城市积极推进补丁类政策的发布，新增对贷款方面的审核以响应政府防止经营性用途贷款违规流入房地产领域的要求。例如3月3日，杭州住保房管局发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，表示明确严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场，严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理；3月12日人民银行上海总部发布《2021年上海信贷政策指引》，表示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。嘉兴、成都等城市也相继发布包含此要求的文件。防止经营贷、消费贷违规流入房地产市场的相关政策，强化金融监督管理的同时，将保障房地产市场资金安全流动，促进市场健康发展。

除此之外，新增对商品房信息发布的规范以及对价格联动机制的完善。例如3月3日，上海房管局发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，表示针对商品住宅用地的出让实行限价竞价，深化完善房价地价联动机制；3

月17日常州市人民政府发布《关于加强我市市区新建成品住房销售管理工作的通知》，表示要强化售楼现场信息公示管理，严格售楼现场沙盘管理，规范开发企业合同签约行为，以加强售楼现场信息公示和销售管理行为，此外还有无锡市强调对二手房信息发布行为以及住房价格信息发布机制的规范与建立。对商品房信息发布的规范，一方面能够切实保护购房者的利益安全，另一方面能够避免诱导高价挂牌、借机炒作等扰乱房地产市场秩序行为造成的不良社会影响；对价格联动机制的完善，从土地价格到商品房价格的监管联动，能够提高房地产市场价格透明度，提高市场价格监管效率。

我们认为，防止消费贷、经营贷违规流入房地产市场，规范商品房信息发布以及完善房价地价联动机制，都是在继续填补房住不炒政策漏洞，预计未来的调控政策也将延续现有打击投机炒房行为，保障刚需住房主基调，逐步完善市场交易机制，促进房地产市场稳定健康发展。

**图表 1：3 月行政调控政策方面政策**

时间	地区	政策内容
3月2日	无锡	1、开展房地产市场秩序整顿工作。组织有关部门对房地产中介机构进行“双随机”监管检查，对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、经营贷挪用购房、捏造和散布不实房地产消息等违法违规行为进行严肃查处，对查处结果进行公开曝光，并纳入诚信系统、公共信用信息系统等予以联合惩戒。 2、规范二手房信息发布行为。中介机构、各类互联网信息平台要加强对发布二手住房价格的真实性、合理性核验，对已经成交的房源信息和明显异常的挂牌价格要及时予以下架，住建部门将会同市场监管、网信等部门对违规的相关行为主体予以行政约谈，严重的将予以暂停其网签资格、记入不良信用记录等处理。对炒作“学区房”、利用各类社交平台形成价格垄断、扰乱房地产市场秩序等行为并造成严重不良社会影响的，及时移交发改、公安等部门按相关法律法规严肃处理。 3、建立二手住房价格信息发布机制。房屋交易管理部门应加强对中介机构及时、准确报送二手住房挂牌和成交数据等相关信息的指导，加强对热点片区、热点楼盘成交信息收集分析，及时公开合理成交价格区间，曝光典型炒作案例。
3月3日	杭州	3月3日，杭州市住房管局发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》，从加强司法拍卖住房限购等四方面进一步规范房地产市场秩序。 第一，进一步加强住房限购。规定参与杭州市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策。 第二，明确严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场。严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理。 第三，明确严厉打击房地产中介机构违法违规行为。中介机构不得受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息。 第四，明确严格规范杭州市房地产市场信息发布。各网络平台账号及网络群要严格遵守相关法律法规和管理规定，进一步规范信息发布行为，加强发布内容的合法性、真实性、导向性，共同为杭州房地产市场健康稳定发展营造良好的舆论环境。

通知涉及七个方面的内容，包括强化住宅用地供应管理；深化完善房价地价联动机制；严格新建商品住房价格备案管理；强化商品住房交易管理；进一步加强房地产中介管理；严格规范企业购买商品住房；实施住房限售，对按照优先购房政策购买的新建商品住房限售5年。具体为：

1、强化住宅用地供应管理方面，及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供应力度，保障性住房用地“应保尽保”，单列租赁住房用地计划。压实各区主体责任，量化地价调控目标，合理制定土地出让方案，稳定市场预期，严防高溢价，坚决遏制非理性拿地。

深化完善房价地价联动机制。

2、房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房地联动房价查询结果以及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。对非理性竞价的企业，规划资源、房屋管理等部门联合约谈警示，后续加强土地出让合同履行、金融信贷、税收、房屋销售等监管。

3月3日

上海

3、严格新建商品住房价格备案管理。各区应切实承担起新建商品住房项目价格备案管理的主体责任，指导开发企业合理定价，对定价过高的项目，坚决予以调整。市房管部门进一步强化新建商品住房项目价格备案复核，坚决防止上市销售项目备案价格过高。

4、强化商品住房交易管理。进一步优化房屋交易网签备案制度，拓宽网签备案数据应用范围。加强部门间信息共享，通过大数据筛查、专项检查等方式，加大税收征管、购房资金核查和新购住房抵押监管的力度。

5、进一步加强房地产中介管理。持续整顿规范房地产中介经营行为，着力加强房地产信息服务平台监管。规范二手住房价格等信息发布行为，严格房源核验，未经核验不得发布房源挂牌信息。严肃查处诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为。

6、严格规范企业购买商品住房。全面执行关于规范企业购买商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的规定，严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的年限限制。在新建商品住房项目开盘销售时，居民选房购房优先于企业。

7、实施住房限售。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。

上海市进一步加强房地产市场管理，在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价；房管部门进一步强化新建商品住房项目价格备案复核，坚决防止上市销售项目备案价格过高。

一、强化住宅用地供应管理。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供应力度，保障性住房用地“应保尽保”，单列租赁住房用地计划。压实各区主体责任，量化地价调控目标，合理制定土地出让方案，稳定市场预期，严防高溢价，坚决遏制非理性拿地。

3月4日

上海

二、深化完善房价地价联动机制。在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价。

三、严格新建商品住房价格备案管理。各区应切实承担起新建商品住房项目价格备案管理的主体责任，指导开发企业合理定价，对定价过高的项目，坚决予以调整。

四、严格规范企业购买商品住房。全面执行关于规范企业购买商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的规定，严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的

年限限制。在新建商品住房项目开盘销售时，居民选房购房优先于企业。

七、实施住房限售。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。

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。

同时，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。

其一，购房人规避限购政策骗取购房资格。指购房人和用人单位虚构劳动关系，并缴交社保或个税，预交房款，预约到期具备购房资格后再办理购房手续；利用人才引进政策，与用人单位虚构劳动关系，办理人才落户骗取购房资格；购房人伪造银行转账、社保或个税凭证等方式骗取购房资格。

其二，开发商违规销售商品房。开发商未取得商品房预售许可进行销售，以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等行为。在备案价格之外加价销售商品房或将委托装修、购买车位、加入会员、签订“阴阳合同”等作为购房前置条件的行为。

其三，中介机构和人员违规乱象。部分中介机构通过有偿服务，帮助购房人挂靠第三方公司缴交社保或个税等方式骗取购房资格，在获取购房资格后立即中断社保或个税的缴交。销售或中介人员诱导、协助不具备购房资格的购房人通过第三方机构规避限购政策，骗取购房资格。

其四，商品房销售现场管理无序。开发商未在商品房销售场所醒目位置放置标价牌、价目表或价格手册、发改部门价格备案文件等，未按规定内容明码标价；未在销售场所醒目位置标示“五证”；未在销售场所醒目位置标示商品房销控表(含已售房源和实际成交价格、未售房源等)，销控表房源销售情况与海南省商品房销售许可公示系统中楼盘表状态未能保持一致；未在销售场所醒目位置标示海南省相关限购文件，未提示购房人不具备购房资格不得购买商品住房等。

3月8日 海南省

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。

3月12日 上海

通知规定了续批预售价格不得上涨，单次预售面积不得少于3万平方米；以及严禁捂盘惜售等行为，同时还需规范商品房预售资金监管。

1、关于调整商品房预售单次申领面积，具体而言对分期申请预售的商品房项目(含前期已申领和首次申领预售的项目)，单次申领预售建筑面积不少于3万平方米(尾期除外)，建筑面积3万平方米以下的项目一次性申领预售。

2、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。

3、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。

4、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。

3月12日 湖州

通知从加强分期销售管理、完善商品住房限购政策、扩大商品住房限制转让实施范围、强化金融监督管理等方面进一步加强调控。

3月15日 嘉兴

	<p>第一，进一步加强分期销售管理，规定全市范围内，申请商品房预（现）售许可（备案）的项目，每批销售面积以不低于3万平方米可售房源为单位进行申报，尾期剩余房源一次性申报；总建筑面积在3万平方米以下的，须一次性申报。</p> <p>第二，进一步完善商品住房限购政策，暂停向在全市范围内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房（含新建商品住房和二手住房），顶尖、高端人才除外。</p> <p>第三，进一步扩大商品住房限制转让实施范围，自本通知实施之日起，扩大商品住房限制转让实施范围，从嘉兴市区范围扩大到全市范围，限制转让时间为自购买之日起满2年，购买时间以交易合同网签时间为准。</p> <p>第四，进一步强化金融监督管理，规定建立购地资金来源审查制度，严格落实购地使用自有资金规定，竞买企业说明购地资金来源并作出承诺。明确严格审查购房资金来源，监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，严防居民挪用消费贷款和其他贷款用于购房。</p>
3月16日	西安 <p>《通知》包括加强购房资格核验、加强购房资金核验、规范商品房销售秩序、规范存量房交易秩序、规范涉房信息发布行为和加大检查监督力度。购房人骗取或通过“代持”方式规避限购政策的，其本人及“代持人”将列入西安市购房失信人员名册，5年内不得购房；涉嫌犯罪的，将移交公安机关调查处理。</p>
3月17日	常州 <p>1、加强新建成品住房交付标准样板房管理。房地产开发企业在申领成品住房预售许可证前，应当按照不同的装饰装修标准分别制作交付标准样板房。</p> <p>2、加强售楼现场信息公示和销售行为管理。包括强化售楼现场信息公示管理，严格售楼现场沙盘管理，规范开发企业合同签约行为。</p> <p>其中提及，商品房买卖合同中的销售总价应当包括装饰装修款项，房地产开发企业不得要求房屋买受人将成品住房中的装饰装修部分与第三方签订委托装饰装修协议。</p> <p>3、进一步加强日常监督管理。各区住建局及常州经开区建设局要完善“双随机”检查机制，加强对商品房销售现场信息公示的监管力度，重点检查展示内容是否符合公示要求。同时要进一步加强与市场监督管理等部门的沟通联系，建立联动工作机制，配合做好广告宣传等方面的监管工作。</p>
3月22日	成都 <p>一、强化住宅用地供应管理</p> <p>1、增加住宅用地供应，2021年度全市住宅用地供应总量增长20%以上，占经营性用地比例不低于65%，</p> <p>2、中心城区商品住宅用地严格实行集中公告、集中出让，合理制定土地出让方案，坚决遏制非理性拿地，切实稳定地价和市场预期。</p> <p>3、加强土地竞买主体资格审查，超出房地产开发企业“三道红线”、存在重大失信行为的竞买人，不得参与我市土地竞拍。</p> <p>二、深化房价地价联动机制</p> <p>4.中心城区商品住宅用地全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。</p> <p>三、加大住房保障力度</p> <p>5、采取公租房实物保障和货币补贴并举，实现城镇户籍的住房和收入“双困”家庭“应保尽保”。</p> <p>6、采取共有产权、优惠出售等多种方式，全面保障人才安居需求。7.加大产业功能区租赁住房等配套住房的建设力度，完善长租房政策，促进职住平衡，解决住房问题。</p> <p>四、加强住房交易管理</p>

8、登记购房人数在当期准售房源数 3 倍及以上的项目，所购商品住房限售期限由 3 年延长到 5 年。

9、依据合同约定方式取得本市住房的主体，以及通过司法拍卖、变卖等取得本市住房的主体，均应当符合本市住房限购、限售政策的规定。

10、通过司法处置和股权转让取得的开发项目的受让人，应按照原土地出让合同和履约协议约定开发条件进行开发，并按照调控要求销售住房。

11、建立二手住房成交参考价格发布机制。

12、加强预售资金监管，保障购房人合法权益。

#### 五、严格金融审慎监管

13、人民银行成都分行指导四川省市场利率定价自律机制研究并决议通过，调整成都市差别化住房信贷政策。

14、银行业金融机构要严格落实房地产贷款各项管理要求。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。

#### 六、加强市场秩序监管

15、加强对房地产开发企业、中介机构、网络平台、自媒体及个人等各类市场主体的监管。严厉打击恶意炒作、发布虚假广告、借名买房、哄抬房价、捂盘惜售、诱导规避调控政策等违法违规行为，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理

#### 七、落实调控主体责任

16、各区（市）县政府和相关部门要增进联动协调和信息共享，加强市场监管监测和舆论宣传引导，强化政策执行力，确保市委市政府的决策部署落实到位。

3月23日

西安

1、政府部门为预售资金监管主体调整了预售资金监管的主体，将此前银行作为监管主体的模式调整为由项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会作为监管主体，具体负责本辖区商品房开发项目预售资金交存、支出、使用等活动的监督管理。同时，为保障购房款安全、专款专用，《办法》要求购房款必须全部进入监管账户。

2、西安市将执行手机短信点对点提醒购房人的机制，每一笔进入监管账户的购房款均将收到短信确认。具体而言，购房人在意向登记核验通过后，会收到宣传预售资金监管的短信，提醒购房人应将购房款交存至监管账户；选定房屋后，购房人可收到包含监管银行、监管账户、交存单号等信息的提示短信；交存任何一笔购房款后，购房人也可收到资金入账的短信提醒。

3、西安市住建局还建立了购房贷款入账预警机制，对购房贷款入账情况密切监控，若明显超出一般放贷周期，住建部门将及时调查处理，确保购房贷款全额入账。同时，监管银行将监管账户收支情况等相关信息汇总后报送至辖区住建部门，辖区住建部门每日进行核对，加强入账、出账等业务的监督管理，保证账务清晰准确。

4、开发企业或银行有违规行为将被严肃处理。若开发企业存在另设账户收取购房款等违规行为，由辖区住建部门依法依规严肃查处；若商业银行违反《办法》相关规定，住建部门可暂停其新承接预售资金监管业务及其他相关业务并报金融主管部门依法查处，公积金管理部门可暂停其公积金放款业务。

3月26日

全国

一是加强借款人资质核查。切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。

二是加强信贷需求审核。要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹

配的企业发放经营性贷款。

三是加强贷款期限管理。要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。

四是加强贷款抵押物管理。要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。

五是加强贷中贷后管理。要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。

六是加强银行内部管理。要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。

七是加强中介机构管理。建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。

3月30日 义乌

1、加强土地市场调控。加大住宅用地供应力度，优化供应结构，视情采用住宅用地“限房价、限地价”、“限地价、竞政策性住房面积”、“带方案出让”等出让方式。

2、实行限制转让政策。自2021年10月1日起购买的新建商品住房（以网签时间为准），自取得不动产权证后满2年方可转让。

3、在规范商品房销售秩序方面，在售项目不予上调备案价格。已取得预售许可的项目，必须在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。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。

4、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。房地产开发企业、房地产经纪机构应按照商品房销售流程开展销售活动、及时准确公示销售信息，不得“雇佣”人员恶意登记购房信息，不得组织员工或与第三方合作在网络平台发布虚假不实信息。

5、规范房地产中介机构。中介机构不得受理并对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息。对存在发布虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、捏造和散布房价上涨不实言论等违法违规行为的中介机构及从业人员，依法依规采取约谈、公开通报、暂停网签、停业整顿、取消从业资格、吊销营业执照等处理措施，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。

3月30日 西安

西安市在市政府网站发布关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知，进一步稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场持续平稳健康发展。

1、建立完善房地联动机制，合理确定年度住宅用地供应规模，科学调节供地节奏。除部分地区，全市商品住宅、共有产权住房用地均实行“限房价、定品质、竞地价”出让。通知强调，每年按季度集中发布住宅用地出让公告，集中组织国有建设用地公开出让。

2、住房限购区域内，商品住房买卖合同网签备案满5年且已办理《不动产权证书》、二手住房《不动产权证书》办理满5年的方可上市交易。将“刚需家庭”无住房转让记录的年限要求调整为购房前48个月。

3、通知对严格住房金融监管、整治规范市场秩序、加大住房保障力度等方面做了强调，切实贯彻落实中央“房子是用来住的、不是用来炒的”决策部署。

资料来源：亿翰智库

## (2) 公积金管理：提高非首次购房者的贷款成本，打击投机行为

公积金管理方面，3月8日，郑州住房公积金管理中心发布《关于征求住房公积金个人住房贷款》，表示郑州计划按照缴存和购房情况设定最高贷款比例（贷款金额占房产总价比例）。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%。该政策主要响应“房住不炒”的号召，调整公积金贷款政策。出于房住不炒目的调整公积金政策的还有台州，3月16日台州市住房公积金管理中心发布《台州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》表示首套房首次贷款利率不变，首付30%，二套房或第二次贷款，利率上浮10%，首付40%。

我们认为，住房公积金贷款拥有低于商业贷款的利率以及较高的贷款额度等优势，成为众多购房者首选贷款方式，对非首次购房住房公积金贷款的额度或利率的调整是对房住不炒政策的积极响应，该类调整将提高购买多套房的资金成本，打击炒房者的投资行为。

图表 2：3月公积金管理方面政策

时间	地区	政策内容
3月3日	中山	1、自2021年3月4日起，异地缴存职工在中山市申请住房公积金贷款的，申请人或配偶任意一方须符合户籍在中山市的要求。2021年3月3日（含）前已办理住房公积金贷款资格认证的异地住房公积金贷款申请仍按原政策执行。 2、即日起对异地住房公积金贷款实行预约、轮候、正式申请的流程，原则上轮候不超过6个月。
3月8日	郑州	为确保住房公积金贷款业务持续健康发展，郑州住房公积金管理中心拟按照“房住不炒 保障刚需”的原则，对公积金贷款政策调整征求意见。 1、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（含市内五区、郑东新区、高新技术开发区、经济技术开发区）和非市区分别设定最高公积金贷款限额。 2、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（贷款金额占房产总价比例）。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%。 3、郑州将参照其他地市和银行商业住房贷款的审批要求，按照公积金贷款月还款额不超过家庭收入的50%认定借款人的还贷能力。 4、征信查询方面，郑州计划限制个人征信严重不良的申请人办理公积金贷款。办理贷款时申请人应向公积金贷款受理部门提供由中国人民银行征信管理部门出具的个人征信报告，或授权有查询条件的受理部门自行查询。
3月12日	北京	调整购买域内存量住房提取住房公积金办理条件： 1、申请人或其配偶购买本市行政区域内存量住房（也称“二手房”）申请提取住房公积金时，应同时提供该房屋在北京市住房和城乡建设委员会签约备案的购房合同编号，及过户后的房屋所有权证号或不动产权证号，联网核验无误后即可办理。 2、简化已故职工住房公积金提取办事材料。住房公积金账户余额5万元以下（不含利息）的已故职工配偶、父母、子女申请一次性销户提取已故职工住房公积金时，无需提供公证部门出具的确认继承权或受遗赠权的公证书，或人民法院作出的判

决定书、裁定书或调解书；已故职工公积金账户余额 5 万元以上（不含利息）的，继承人、受遗赠人申请销户提取，按原有规定办理。申请人应妥善保管并依法与其他全体继承人或受遗赠人分配所提取的被继承人住房公积金，若有其他继承人或利害关系人向公积金中心主张分配被继承人的住房公积金，由申请人负责处理相关争议并承担法律责任；如隐瞒真实情况，通过提交虚假材料、虚假承诺等方式骗取已故职工住房公积金，记入不良信息，涉嫌犯罪的，移送司法机关追究法律责任。

3 月 16 日 台州

首套房且首次公积金贷款，利率不变，首付 30%；二套房或第二次公积金贷款，首付 40%，利率上浮 10%。出售公积金贷款的房子，不得申请公积金贷款；第三套房不得申请公积金贷款；不可申请第三次公积金贷款。

3 月 30 日 深圳

1、在深圳市就业的个体经营者、自由职业者以及其他灵活就业人员可以申请自愿缴存住房公积金。灵活就业人员缴存住房公积金的，应当与公积金中心签订自愿缴存协议，约定住房公积金缴存基数、缴存比例、缴存使用方式、双方的权利义务及违约责任等内容。

2、规定实施后，在已连续、按时、足额缴存住房公积金十二个月（含）以上，并且累计缴存时间不低于三十六个月，申请时个人账户处于正常缴存状态时，灵活就业人员在深圳市购买住房（包括住宅类商品住房、政策性住房或者保障性住房），可以作为申请人申请住房公积金贷款。申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人申请住房公积金贷款。

3、灵活就业人员住房公积金缴存比例不得低于百分之十，不得高于百分之二十四。可以按照自愿缴存协议约定在每个住房公积金年度（每年 7 月 1 日至次年 6 月 30 日）调整一次住房公积金缴存基数和缴存比例。

4、在本规定施行后的两年内，灵活就业人员缴存住房公积金符合自愿缴存协议约定，并且未办理住房公积金贷款和提取业务的，可以按照 0.5% 的年利率水平给予一次性利息补贴。

资料来源：亿翰智库

### （3）人才引进：高层次人才购房享优惠，补贴种类增多

3 月份石家庄、上海、中山 3 个城市出台人才引进方面的文件，其中，石家庄提高博士租房购房补贴标准，在市域内购买首套自用商品住房的，给予的一次性购房补贴由 15 万元提高到 30 万元；对高层次人才使用住房公积金贷款购买首套房，在政策范围内给与最大优惠。上海针对嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇五大新城在人才引进方面制定差异化人口导入政策，在新城重点产业的用人单位和教育、卫生等事业单位工作满一定年限并承诺落户后继续在新城工作 2 年以上的人才，缩短“居转户”年限，由 7 年缩短为 5 年；中山翠亨新区丰富对人才的补贴种类，除了对高层次人才提供住房补贴和购房补贴外，对新区引进的学士学位以上人才提供生活补贴，对世界知名高校应届毕业生入职新区机关事业单位、区属国有企业、规上企业和高成长型企业实习的，给予实习岗位补贴。

我们认为，城市或区县的人才引进政策，一方面能够为地区经济发展注入新活力；另一方面，一线城市部分新城（区）实行人才引进政策，能够减小市中心区域的人口密度，减轻中心区域城市运行负荷，同时促进城市各区域均衡

发展，并继续扩大一线城市影响范围，带动周边城市经济发展。

**图表 3: 3 月人才引进方面政策**

时间	地区	政策内容
3 月 2 日	石家庄	<p>《关于高质量建设人才强市的实施意见》提出：</p> <p>1、提高博士租房购房补贴标准。对引进的博士学位研究生，自到石家庄市工作之日起 5 年内，每月享受的房租补助由 2000 元提高到 3000 元，在市域内购买首套自用商品住房的，给予的一次性购房补贴由 15 万元提高到 30 万元。</p> <p>2、完善公积金贷款购房政策。对引进的高层次人才使用市住房公积金贷款在市域内购买首套自用商品住房的，在政策范围内给予最大优惠。</p>
3 月 2 日	上海	<p>3 月 2 日，上海市人民政府印发《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》的通知，针对位于重要区域廊道上、发展基础较好的嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇等 5 个新城，提出加快推进新城规划建设工作的实施意见。</p> <p>上述意见自 2021 年 3 月 1 日起施行。《上海市新城规划建设导则》由上海市新城规划建设推进协调领导小组办公室另行印发。</p> <p>1、在强化人才引进政策方面，《意见》提出，制定差异化的人口导入和人才引进政策，完善居住证积分和落户政策，加大新城对紧缺急需人才和优秀青年人才的引进力度，拓宽海外人才引进渠道。探索出台与中心城区差异化的购房和租赁政策，研究完善租购并举、租售衔接的人才住房政策。因地制宜制定涉及教育、医疗、养老等服务人才的一揽子公共服务配套政策。</p> <p>2、附件中的《“十四五”加快推进新城高质量发展的支持政策》提及，关于优化新城人才落户和居住证政策，对新城重点产业的用人单位，可由行业主管部门优先推荐纳入人才引进重点机构。包括缩短新城“居转户”年限，对在新城重点产业的用人单位和教育、卫生等事业单位工作满一定年限并承诺落户后继续在新城工作 2 年以上的人才，经新城所在区推荐后，“居转户”年限由 7 年缩短为 5 年。</p> <p>3、对新城范围内教育、卫生等公益事业单位录用的非上海生源应届普通高校毕业生，直接落户打分加 3 分。市、区加大对新城特殊人才落户的支持力度。对上海市居住证持证人在新城工作并居住的，予以专项加分，即每满 1 年积 2 分，满 5 年后开始计入总分，最高分值为 20 分。</p>
3 月 9 日	中山翠亨新区	<p>《细则》对新区高层次人才购房、住房、科研平台建设、实习等均提出相应补贴。</p> <p>1、购房补助方面，对新区高层次人才在本市内购买不动产的，给予购房补助。如申请人已享受新区住房补贴或人才公寓保障，其实际所得购房补助需扣减住房补贴或人才公寓租金优惠后再按比例发放。购房补助分三年发放，第一年发放 60%，第二年发放 30%，第三年发放 10%。持 A 证高层次人才可获同一层次全额购房补助，持 B 证高层次人才可获同一层次 80% 购房补助，市区合计补助不超过 600 万元。</p> <p>2、住房补贴方面，对未享受市区两级购房补助、在中山市范围内无房产的高层次人才，给予住房补贴，第一类人才补贴期限不超过 3 年，第二类至第六类人才补贴期限不超过 2 年。如申请人已享受人才公寓保障，其实际所得住房补贴需扣减人才公寓租金优惠后再按比例发放。第一类人才可获 6000 元/月补助，第二类人才可获 4000 元/月补助，第三类人才可获 3500 元/月补助。</p> <p>3、高端科研平台建设支持方面，对新区各单位设立的院士工作站，给予开办经费补贴。其中，对新设立的省、市级院士工作站，给予 50 万元开办经费补贴。补贴采用后补发方式分两期等额发放。首期在院士工作站获批后一次性发放 25 万元，二期在院士工作站通过验收后一次性发放 25 万元。对新区新设立的博士后科研工作站、博士工作站、博士后创新实践基地分别一次性给予 30 万元、20 万元、10 万元开办经费补贴。</p>

- 4、此外，对新区引进的全日制本科及以上学历、学士及以上学位人才发放生活补贴。全日制本科毕业可享受新区 1.5 万元生活补贴；硕士研究生可享受 3 万元生活补贴，分两年等额发放；博士研究生可享受 6 万元生活补贴，分三年等额发放。但全日制本科人才需毕业两年内入职新区有关企业单位，毕业时间以学位证、毕业证记载时间为准；硕士研究生需年满 35 周岁以下（截至入职新区之日），博士研究生需年满 45 周岁以下（截至入职新区之日）；同时，需在新区用人单位连续全职工作满 12 个月。
- 5、对世界知名高校应届毕业生入职新区机关事业单位、区属国有企业、规上企业和高成长型企业实习的，给予实习岗位补贴。本科毕业生每月 3000 元，硕士研究生每月 5000 元，博士毕业生每月 8000 元，补贴时间不超过 3 个月。
- 6、对新区引进的人才给予政府特殊津贴，补贴年限不超过 3 年，其中持 A 证人才，第一类至第三类持 B 证人才按照市政府特殊津贴标准（不含上浮 20%）进行 1:1 配套，第四类至第六类持 B 证人才和第七类人才按照 1:0.5 配套，市区合计不超 1 万元。

2 月 26 日      全国

各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。此外，相关部门将继续鼓励各地探索限地价、竞配建、竞自持等稳地价措施。

资料来源：亿翰智库

## 3 住宅市场：一二线城市维持高位增长，城市库存压力不断下行

### (1) 成交面积：住宅成交量同环比上行，市场传导效应尚不明显

从我们监测的 40 城数据来看，3 月商品住宅销售面积为 2643.4 万平米，同比、环比分别上行 104.2%、59.3%，受 2020 年同期疫情因素和 2021 年 2 月春节假期导致的基数较低影响，3 月住宅成交量同环比均实现大幅上升。

具体来看，一线城市商品住宅成交同比上行 119.4%，环比上行 77.7%。从同比来看，各个城市均有较高的增速，其中北京、上海和广州同比增速均超过 100%，分别达到 229.0%、119.5%和 111.3%，深圳增速相对较慢，但仍达到 42.8%。从环比来看，受 2 月春节假期带来的基数较低影响，四个一线城市市场均大幅回暖，北京、上海、广州和深圳分别上升 80.6%、91.0%、70.4%和 55.0%。整体来说，在疫情和春节假期影响下，一线城市住宅市场表现整体处于上升态势，且呈现两个特点：第一，从成交热度来看，上海最好，北京、广州和深圳 3 个城市依次下降；第二，将时间拉长来看，住宅成交相比 2019 年同期增速明显下降，市场热度整体下降。

核心二线和普通二线城市住宅成交同环比均大幅上行。从核心二线城市来看，住宅成交量达到 964.9 万平米，同比增长 136.3%，环比增长 86.8%。南京、武汉和苏州环比增幅均超过 100%，分别为 158.4%、110.4%和 100.6%。从普通二线城市来看，住宅成交量达到 354.3 万平米，同比增长 25.4%，环比增长 95.5%。其中，环渤海地区的青岛和中西部核心城市西安 3 月成交量分别达

到 158.6 万平方米和 65.8 万平方米，环比分别上行 135.9%和 40.9%。

三四线城市 3 月份住宅成交量为 906.1 万平方米，同比上行 119.9%，环比上行 25.0%。从同比来看，由于 2020 年 3 月各城市受疫情影响导致基础偏小，因此 2021 年 3 月三四线城市同比均有较高的涨幅。从环比来看，多城市在 2 月春节假期的基础上实现住宅成交量的快速增长，但不免有部分城市，例如淮安住宅成交量环比下降，为 29.6%。

**图表 4：各能级城市 3 商品住宅成交面积情况（万平米）**

城市名称	3 月成交面积	同比	环比
一线城市	420.1	119.4%	77.7%
核心二线城市	964.9	136.4%	86.8%
普通二线城市	354.3	25.4%	95.5%
三四线城市	906.1	119.9%	25.0%

资料来源：亿翰智库

总的来说，3 月各能级城市住宅成交量同环比均大幅上行。我们认为主要原因是 2020 年同期和 2021 年 2 月基数较小影响导致的。从各能级城市住宅成交表现来看，一二线城市市场热度明显高于三四线城市，尤其是政府不断给房地产行业设定上限的情况下，高能级城市自身的经济优势和需求释放明显优于低能级城市。

整体来看，在疫情和春节假期影响消退的情况下，各能级城市市场逐渐恢复，一二线城市市场表现整体较优，位于长三角和珠三角的部分三四线城市相对较好。流动性的收紧短期内使需求并未形成传导，并且在补丁类的调控政策不断推行背景下，投资性需求受到极大的压制。假如我们将 2021 年住宅成交增速与 2019 年同期相比就会发现，虽然市场在 3 月出现反弹，但是各城市增速相比 2019 年同期几乎均呈下降趋势，住宅市场表现已不如往期。

我们认为，货币政策中性偏紧造成流动性缩减，短期内一二线城市市场热度相对较高，但是在严格的调控政策影响下，市场的传导效应表现的并不明显，三四线城市市场热度相对较弱。长期来看，长三角、珠三角和中西部等地区存在内生性增长的核心城市在城镇化率不断提升，经济持续增长的基础下，市场表现有望更好。

## **(2) 去化周期：多城市库存面积持续下降，去化周期大幅缩短**

3 月，我们监测的城市商品住宅库存面积延续 2 月下行的趋势，且去化周期再次有比较明显的缩短。整体来看，厦门、福州、西安和太仓去化周期缩短的最为明显。我们认为，在销售快速回暖的基础上，城市商品住宅库存面积被

大量消耗，最终导致去化周期缩短。未来，在降负债压力下，企业预计会加大项目推盘力度，加速销售回款，缓解三道红线带来的债务压力。

图表 5：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2020.10	2020.11	2020.12	2021.01	2021.02	2021.03
北京	20.4	19.0	18.9	17.9	17.2	16.1
上海	6.5	6.1	6.1	5.3	4.6	3.0
广州	10.1	10.0	8.7	8.7	8.0	7.2
深圳	7.3	6.4	8.2	6.9	4.1	4.9
南京	8.2	8.2	8.6	8.4	7.8	6.8
苏州	8.2	9.0	9.6	9.4	8.8	8.3
厦门	21.0	18.3	17.5	15.3	14.5	8.9
福州	29.8	29.1	28.6	29.3	29.1	26.0
西安	13.1	13.1	12.7	12.7	11.8	8.3
芜湖	11.2	10.9	10.2	9.3	7.1	6.4
淮北	10.8	11.2	10.5	10.8	9.9	9.8
太仓	39.2	36.3	35.6	32.8	28.2	24.1

资料来源：亿翰智库

## 4 土地市场：一线供应下降，成交集中二线及强三线城市

### (1) 土地供应：土地集中供应政策下，一二线宅地供应趋缓

2021年3月，亿翰智库监测城市住宅用地供应建筑面积13811.2万平方米，同比下降1%，环比增长21%。

按能级城市看，一线城市中仅广州供应7宗宅地，涉及规划建筑面积72.3万平方米，使得土地供应同比和环比分别下降55%和30%。核心二线和普通二线城市土地供应涉规划建筑面积分别为942.8万平方米和1349.5万平方米，与2020年同期相比分别下降8%和40%。三四线城市宅地供应1967宗，涉及规划建筑面积11446.6万平方米，同比增长9%。

自2月起，网传有22个城市将集中出让土地，其中4个一线城市均位于名单内，剩余的均为二线城市。在土地供应两集中政策下，3月北京、上海和深圳都没有挂牌新的宅地。此外，22城中的部分核心二线和普通二线城市也暂缓了土地供应，因此，一线与二线城市的土地供应总量较2020年同期下降。由于土地供应两集中政策主要针对热点城市，而热点城市往往以高能级城市

为主，不包含三四线，因此3月三四线城市的土地供应量受政策影响较小，土地供应总量较2020年有所提高。

图表 6：2021 年 3 月份土地供应规划建筑面积情况（万平方米）

城市能级	3 月供应面积	同比	环比
一线城市	72.3	-55%	-30%
核心二线城市	942.8	-8%	7%
普通二线城市	1349.5	-40%	-12%
三四线城市	11446.6	9%	29%

资料来源：亿翰智库

## (2) 土地成交：高能级城市和热点区域为投资重心，湖州、绍兴楼面价创新高

2021 年 3 月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为 9095.8 万平方米，同比下降 5%，环比增长 2%。

按能级城市看，一线城市仅成交两宗住宅用地，成交规划建筑面积为 28.5 万平方米，同比与环比分别下降 79%和 90%。核心二线城市土地成交 1250.3 万平方米，同比和环比分别增长 4%和 79%。普通二线城市土地成交 1396.2 万平方米，同比下降 21%，环比增长 10%。普通三四线城市土地成交 6420.8 万平方米，同比和环比分别下降 1%和 3%。

土地成交不仅受土地供应量的影响，也和房地产开发商的投资需求有关。3 月土地成交数据说明高能级城市的土地更具有吸引力，是开发商的主要投资方向。其中，一线城市由于土地供应量大幅下降，因此成交量随之下降；核心二线城市在 2 月和 3 月推出的土地均不足 1000 万平方米的情况下，3 月土地成交达到了 1250.3 万平方米，不仅环比增长 79%，而且同比增长 4%；普通二线城市 1 至 3 月土地供应总量不断下降，但是在成交方面 3 月土地成交总量高于 2 月，环比增速为 10%。与二线城市相反，三四线城市在土地供应增加的情况下，土地成交量同环比均下降。

我们认为，在土地供应两集中政策下，部分试点城市在 3 月末集中供应了大量的土地，预计 4 月还有部分城市将集中供应地块。根据挂牌与成交之间的时滞，可以推测此类地块将于 4-5 月成交，因此 4-5 月土地成交规模或许会有所提升。

图表 7：2021 年 3 月份各能级城市成交规划建筑面积情况（万平方米）

城市能级	3 月成交面积	同比	环比
一线城市	28.5	-79%	-90%
核心二线城市	1250.3	4%	79%
普通二线城市	1396.2	-21%	10%

三四线城市	6420.8	-1%	-3%
-------	--------	-----	-----

资料来源：亿翰智库

**1) 普通二线和强三线城市溢价率与楼面价同环比上行：**3月一线城市以底价成交了两宗宅地，地块分别位于广州白云区和增城区，楼面价为12685.0元/平方米；核心二线城市虽然土地成交量同环比上升，但是溢价率和成交楼面价均不及2月，溢价率下降4.7个百分点至13.2%，成交楼面价下降24%至6189.0元/平方米；普通二线城市溢价率和楼面价同环比均上升；在强三线城市成交楼面价以及溢价率居高位的情况下，也继续带动整体三四线城市成交楼面价和溢价率上升。

图表 8：2021 年 3 月各能级城市土地成交平均溢价率情况

城市能级	3 月土地成交平均溢价率	同比	环比
一线城市	0%	-100%	-100%
核心二线城市	13.2%	2%	-26%
普通二线城市	22.6%	51%	27%
三四线城市	24.7%	67%	17%

资料来源：亿翰智库

分能级城市看，首先，一线城市成交的土地分别位于广州白云区和增城区，非核心区域土地成交均价较低，因此拉低了整体的土地成交均价。

其次，核心二线城市中的南京和杭州等城市与广州类似，成交地块多位于非核心区域，因此成交楼面价较低。例如，3月南京成交的两宗宅地位于江宁区和溧水区，土地楼面均价为3042.6元/平方米，均以底价成交；杭州成交5宗地块，有2宗位于桐庐县，2宗位于建德市，1宗位于萧山区，虽然以上地块溢价率较高，但是土地成交楼面均价仅8207.2元/平方米。

再次，普通二线城市3月溢价率和成交楼面价同环比均上升，一是由于普通二线城市中集中供地的样本城市占比较低，因此，在土地供应和成交方面，多数城市按照原来的节奏供地，不会影响土地成交结构，也不会造成成交楼面价和溢价率大幅波动。二是宁波和南昌市场表现较好，宁波宅地成交建筑面积101.15万平方米，成交楼面均价较2月上涨68%，达到了10255.2元/平方米，溢价率也高至33.6%；南昌成交楼面价上涨78%至6022.5元/平方米，溢价率上涨15.7个百分点至23.6%。

最后，在强三线城市土地成交热度不减的情况下，3月绍兴和湖州等城市土地成交楼面价再次被刷新。热点城市成交楼面价与溢价率上升，带动了三四线城市整体的成交楼面价以及溢价率走高。

我们认为部分普通二线以及三四线城市表现相对较好，可能有以下几个

原因：

第一，受土地供应两集中政策影响，部分高能级城市在3月末供应土地，这促使部分大型房企在二线以及三四线城市补充土地储备，同时，土地供应两集中政策也会压缩了中小房企在高能级城市的生存空间，因此，促使中小房企在非试点城市抢拿地机会。

第二，房企为了进一步扩张或者寻找机会，会向热点城市群以及中西部的高能级城市扩张。房企向中西部以及长三角扩张或促进了这类城市土地市场趋热。

第三，前2个月房企投资力度相对较小，当前资金相对充足，有足够的资金进行土地投资，这会提高优质地块竞争的激烈程度，促使溢价率上行。

第四，2020年1月疫情爆发后，1-3月疫情尚未有效控制，因此很多房企投资审慎，导致土地成交相对平淡，成交楼面价和溢价率等基数过低。

图表 9：2021 年 3 月各能级城市土地成交楼面均价情况（元/平米）

城市能级	3月成交楼面均价	同比	环比
一线城市	22129.4	-10%	62%
核心二线城市	8170.1	50%	-8%
普通二线城市	3869.7	6%	15%
三四线城市	1937.3	22%	16%

资料来源：亿翰智库

**2) 各能级城市流拍规模同比均下降:**3月一线城市继续保持零流拍趋势，核心二线城市仅流拍1宗占地面积为0.7万平方米的宅地，普通二线城市流拍的宅地涉及规划建筑面积合计31.9万平方米，同比下降60%，环比略有上升；三四线城市流拍126宗宅地，涉及规划建筑面积704.1万平方米，同比下降21%，环比上升3%。

我们认为，2021年3月各能级城市流拍规模下降，或有以下两方面原因。首先，2020年新冠疫情爆发使得地方政府对土地财政依赖度加强，土地供应量加大，但同时期销售端房企线下售楼处关闭，现金回款难度增加，因此2020年3月土地供应量大，需求相对较弱，导致各能级城市土地流拍规模较大。在基数较高以及2021年土地供应量同比下降的情况下，2021年3月各能级城市的土地流拍规模也相应下降。其次，受土地供应两集中政策影响，部分高能级城市在3月末供应土地，这促使部分房企在二线以及三四线城市加大土地储备补充力度。在以上因素的共同作用下，3月二线以及三四线流拍规模同比均下降。

图表 10：2021 年 3 月各能级城市流拍情况

城市能级	3月流拍土地宗数 (块)	涉及规划建筑面积 (万平米)	同比	环比
一线城市	0	0	-	-
核心二线城市	1	0.7	-97%	-
普通二线城市	12	31.9	-60%	5%
三四线城市	126	704.1	-21%	3%

资料来源：亿翰智库

## 5 企业表现：房企销售增速超 80%，投资企稳，融资依旧严峻

投资方面，除一线城市供应下降致使房企投资规模同比呈下降趋势外，其余能级城市均恢复增长。随着房地产长效机制的逐步完善，企业投资趋向稳健。销售方面，TOP200 房企销售业绩同比增速达 85.8%，呈持续向好态势，行业的景气度相对较高。融资方面，信用债融资规模 871.4 亿元，环比回升 223.1%，创下自 2020 年 5 月以来的新高，但净融资额已经连续 8 个月为负，融资形势相对严峻。境外融资规模为 20.4 亿美元，环比下降 46.2%。资本市场方面，E50 地产领先指数继续跑赢沪深 300 指数同期表现，地产股表现相对坚挺。

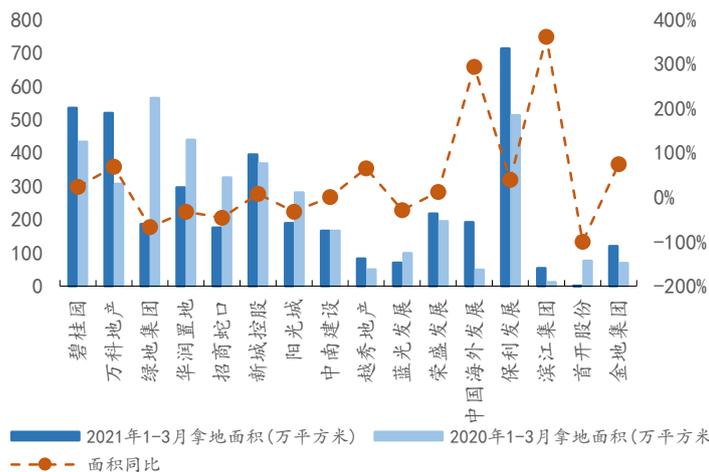
### (1) 投资：房企投资态度稳健，布局倾向一二线城市

2021 年 1-3 月，亿翰智库监测的 16 家典型房企拿地面积 3908.2 万平米，同比微降 0.9%；拿地金额 2601.9 亿元，同比上升 24.4%。整体来看，16 家房企的投资金额与面积在 2021 年有较大的提升。由于 2020 年疫情较为严重，我们将数据与 2019 年同期比较以更准确的观察房企投资的变化，其中拿地面积较 2019 年 1-3 月的 4792.9 万平米下降了 18.5%，拿地金额较 2019 年 1-3 月的 2209.1 亿元上升了 17.8%，拿地金额与拿地面积变化趋势相反，主要原因是房企在经过疫情影响及严格监管后，倾向于投资更高能级的城市以及区域内的核心地段，这类地块的成本相对较高，从而拉高了拿地金额的增速。

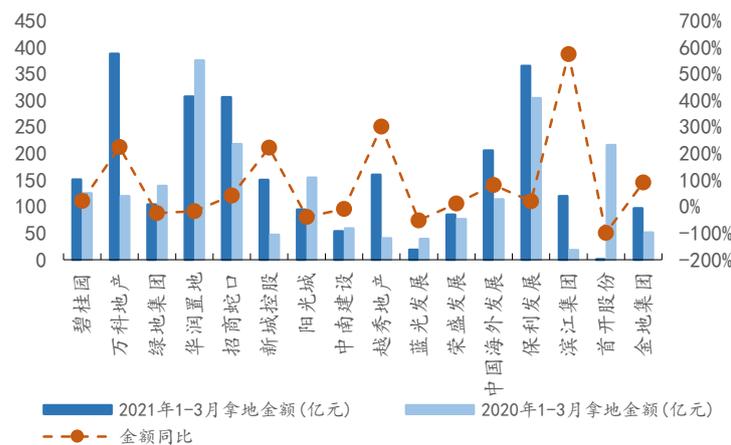
随着 22 城集中供地政策的推行，资金的筹措能力及投拓人员的专业能力决定着房企是否可以在集中竞争时拿下心仪的地块，我们认为一方面资金充足的大中型房企会占据 22 城拿地的主要地位，另一方面非 22 城的重点城市亦会受到较大关注，推动土地市场的热度上升。

图表 11：16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地面积及同比

图表 12：16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地金额及同比



资料来源：企业公告，亿翰智库



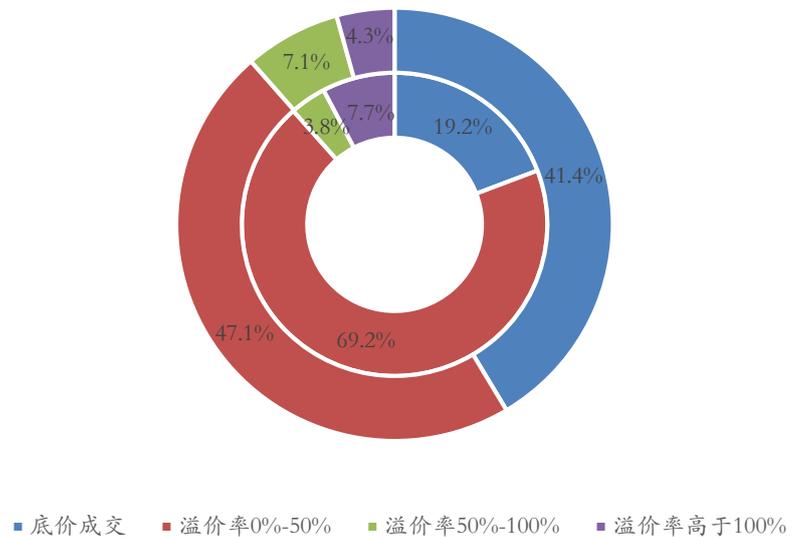
资料来源：企业公告，亿翰智库

从拿地溢价率情况来看，16家典型房企所拿地块中，底价成交的地块数量占比为41.4%，较2021年2月上升22.2个百分点；溢价率在0%~50%的地块数量占比为47.1%，较2021年2月下降22.1个百分点；溢价率在50%~100%的地块数量占比为7.1%，较2021年2月上升3.3个百分点；溢价率超100%的地块数量占比4.3%，较2021年2月下降3.4个百分点。

总体来看，2021年3月16家典型房企的土地成交平均溢价率为29.6%，较2021年2月下降2.2个百分点，主要原因是底价成交的地块数量占比较2月上半月上升了22.2个百分点，70宗成交地块中有29宗溢价率为0。其中中南建设于公开市场所获14宗地块有13宗均为底价成交，拉低了整体溢价率。我们认为，在拿地成本愈加上升的背景下，多元化拿地成为房企争相布局的道路，这不仅仅表现在高能级城市，三四线城市亦是如此，不仅可以保证较高的盈利空间，而且进入难度较低，因此成为部分房企布局这类区域的主要手段，典型如中骏集团控股，在着力投资一二线城市的时候辅以购物中心勾地下沉至三四线城市，在保证盈利的情况下实现投资布局的快速扩张。

此外，结合成交地块所在的城市情况进行分析，我们发现溢价率在50%以上的成交地块有8宗，均位于三四线城市，除一宗位于福建省外，其余地块分布在长三角城市群的浙江、安徽、江苏省内，我们认为，长三角作为中国经济活力最高的城市群，其中的强三线城市拥有成本低且盈利空间大的优点，典型如碧桂园于金华拿下的一宗宅地，溢价率高达223.9%，成交楼面价为14626元/平方米，但周边房价在22000元/平方米左右，项目盈利的确定性依旧较大。

图表 13: 2021 年 1 月及 2021 年 3 月 16 家房企成交地块溢价率分布



注：内环为 2021 年 2 月数据，外环为 2021 年 3 月数据。

资料来源：亿翰智库

从房企在各能级城市的投资金额分布来看，2021 年 1-3 月份房企投资除一线城市成交金额同比下降之外，其余能级城市的投资力度均大幅上升。

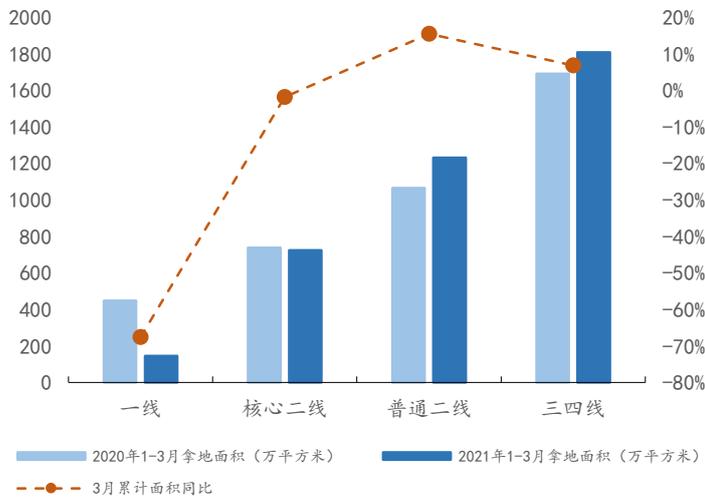
2021 年 1-3 月 16 家典型房企的投资金额为 2601.9 亿元，同比上升 24.4%。其中一线城市投资金额为 374.3 亿元，同比下降 47.1%；核心二线城市投资金额 851.1 亿元，同比上升 70.6%；普通二线城市投资金额 789.1 亿元，同比上升 78.4%；三四线城市投资金额 587.4 亿元，同比上升 32.9%。

从各能级城市拿地建筑面积来看，16 家典型房企的拿地建筑面积为 3908.2 万平方米，同比下降 0.9%，其中一线降幅较大，普通二线及三四线城市同比上升。

具体来看，16 家典型房企在一线城市投资拿地建筑面积为 145.5 万平方米，同比下降 67.6%；核心二线城市投资建筑面积为 724.2 万平方米，同比下降 1.9%；普通二线城市投资建筑面积 1231.2 万平方米，同比上升 15.5%；三四线城市投资建筑面积 1807.3 万平方米，同比上升 6.9%。

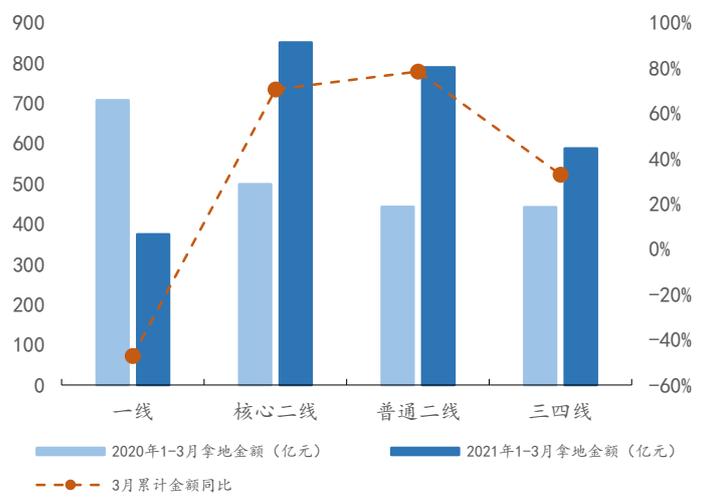
我们认为，一方面 2020 年 1-3 月处于疫情严重时期，多数城市受市场下行影响较大，企业为保障现金回流，争相布局一线及核心二线这类市场需求较为充裕的城市，普通二线及三四线城市的拿地建筑面积基数较小；另一方面 2021 年随着高能级城市调控加严及土地供应下降影响，为了保证充足的可售货源，企业加强对其他能级城市的关注，因此房企在普通二线及三四线城市的投资恢复较快。

图表 14: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月各能级城市拿地面积及同比



资料来源: 企业公告, 亿翰智库

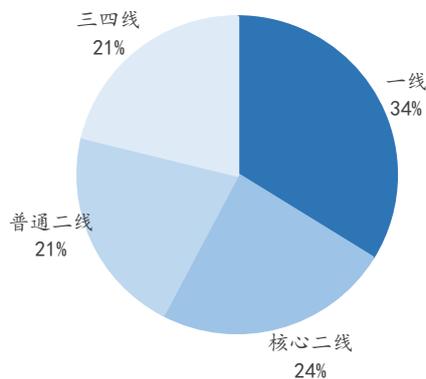
图表 15: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月各能级城市拿地金额及同比



资料来源: 企业公告, 亿翰智库

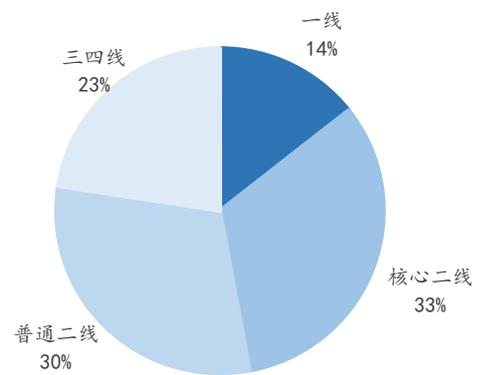
随着房地产长效机制的完善, 房企的投资态度趋向稳健。企业一方面需要维持自身债务结构的安全, 确保不触及三道红线; 另一方面将持续强化在房地产细分领域的深耕力度, 加强多元化勾地的能力以降低拿地成本。投资方向上, 人口流入型城市为房企拿地主要战场, 抛开政府的供地因素, 企业供应住房的数量由人口的需求决定, 高能级城市或核心区域的基础建设、教育资源、人均收入等多方面较为优秀, 因此将持续吸引人口聚集, 成为房企长期重点的布局区域。此外, 企业亦可把握国家加速城镇化的机会, 与政府合作扩充低成本土地储备, 提前布局城镇化潜力较高的城市。

图表 16: 16 家典型房企 2020 年 1-3 月拿地金额城市能级分布



资料来源: 企业公告, 亿翰智库

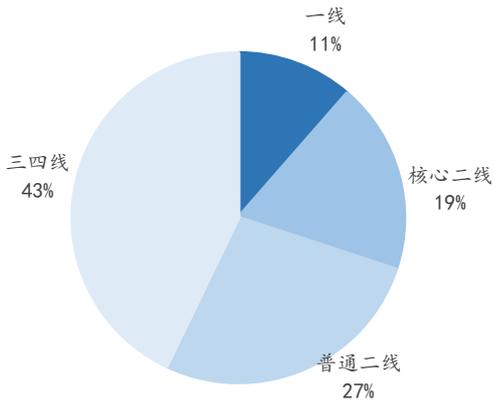
图表 17: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地金额城市能级分布



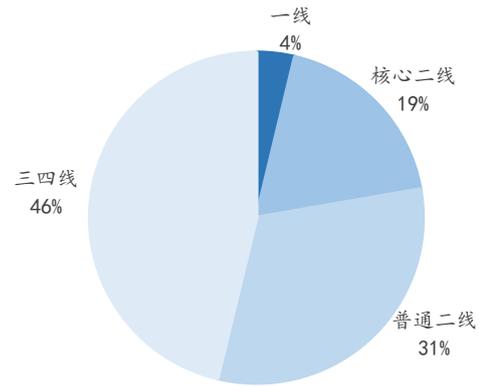
资料来源: 企业公告, 亿翰智库

图表 18: 16 家典型房企 2020 年 1-3 月拿地面积城市能级分布

图表 19: 16 家典型房企 2021 年 1-3 月拿地面积城市能级分布



资料来源：企业公告，亿翰智库



资料来源：企业公告，亿翰智库

## (2) 销售：一季度销售金额同比高增，预期4月仍维持高位

根据亿翰智库《2021年1-3月中国典型房企销售业绩TOP200》，TOP200房企1-3月累计销售金额同比增加85.8%；环比增速较1-2月下降20.8%，但仍然保持较高的增长速度。“金三银四”素来是房企重要的销售窗口期，对此房企加速推盘，整体销售业绩相对靓丽。考虑到2020年4月的基数仍然较低，预计4月房企的销售业绩增速仍将维持高位。

我们选取业绩TOP100房企为样本，通过不同梯队增速和门槛值来分析不同规模房企的表现。从2021年3月房企销售业绩走势来看，不同梯队房企销售业绩均实现不同程度的增长。在各梯队房企中，TOP21-30房企的增长速度最为迅猛，同比增长138.1%。其中，滨江集团、中梁控股的同比增速达207.0%和154.0%。TOP51-100房企业绩的上升幅度次之，同比增长115.5%。TOP10房企业绩增速最慢，为43.8%。

从3月各梯队房企门槛值来看，TOP100房企中各个梯队的门槛值均有提升。门槛值增速最高的是TOP100房企，为66.1亿元，同比增长147.7%。其次为TOP20房企，门槛值为483.8亿元，同比增长134.6%。TOP10房企的门槛值增速最低，门槛值为675.2亿元，同比增速为82.3%。

从1-3月销售业绩的竞争格局来看，竞争态势相比2020年出现变化。5家房企（碧桂园、万科、中国恒大、保利发展、融创中国）销售金额超千亿，好于2020年的3家。10家企业销售金额介于500-1000亿之间，高于2020年的4家，头部房企的竞争态势相对稳定。

从单月销售数据来看，3月TOP200房企单月销售同比增速达61.2%，环比增速达42.0%。尽管考虑到3月的低基数影响，但3月环比增速仍然维持了较高的水平，行业景气度较高。整体上看，随着三月的来临，房企大力推货，TOP50的各房企单月销售业绩均出现同比增长，业绩表现良好。我们认为，一季度房企销售表现整体较好在意料之中：第一，2020年由于疫情爆发导致

基数较低；第二，随着外部融资环境紧缩，房企主动增强货值推出力度，以求快速实现资金回流。

展望未来，随着三四月份传统销售旺季的来临，叠加2020年的较低基数，短期房企的销售业绩预计仍然靓丽。从长期来看，根据房企公布的2021年销售目标，业绩涨幅普遍在20%以内，整体增速普遍放缓。从客观环境来看，随着低基数效应的逐步减弱，叠加热点城市调控政策的不断出台和融资政策的趋紧，未来房企的销售去化仍然不容乐观。

图表 20：2021 年 1-3 月销售额 TOP10 房企销售情况

序号	企业名称	2021 年 1-3 月全口径销售金额 (亿元)	2021 年 1-3 月销售面积 (万 m <sup>2</sup> )
1	碧桂园	1976.0	2233.7
2	万科地产	1726.3	999.0
3	中国恒大	1528.5	1735.2
4	保利发展	1232.0	686.0
5	融创中国	1154.0	745.5
6	中海地产	895.8	450.3
7	招商蛇口	723.5	313.0
8	金地集团	686.0	281.4
9	华润置地	678.0	356.0
10	世茂集团	675.2	382.2

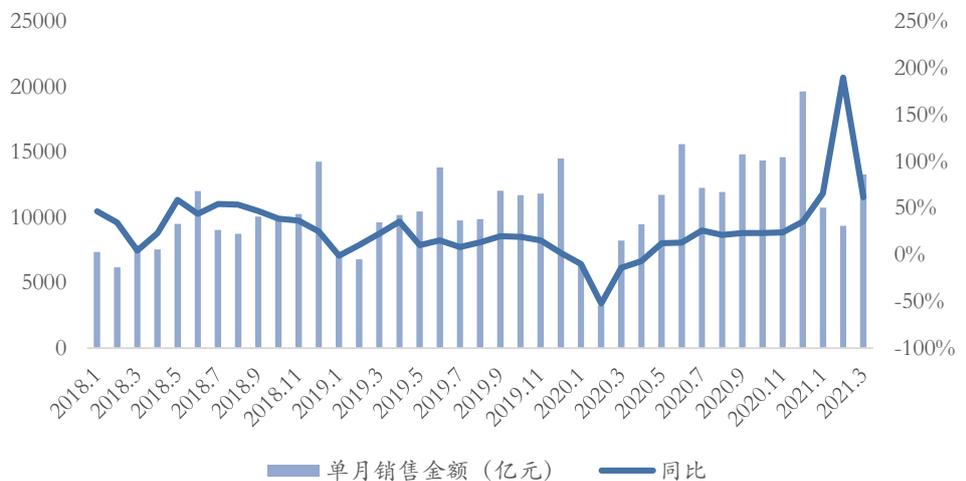
资料来源：亿翰智库

图表 21：不同梯队 2021 年 1-3 月销售业绩变化情况

企业梯队	2021 年 1-3 月 (亿元)	同比
TOP1-10	11275.3	43.8%
TOP11-20	5540.0	108.3%
TOP21-30	3976.8	138.1%
TOP31-50	4822.7	97.9%
TOP51-100	5217.6	115.5%

资料来源：亿翰智库

图表 22：2018 年 1 月-2021 年 3 月 TOP200 房企销售总额及同比



资料来源：亿翰智库

### (3) 融资：境内融资活动有所回暖，海外债融资规模继续回落

#### 1) 3月融资活动回暖，发债成本略有下行

2021年3月，房企信用债融资规模871.4亿元，环比回升223.1%，创下自2020年5月以来的新高。本月偿债规模为1014亿元，净融资额为-142.6亿元，已经连续8个月为负，融资形势相对严峻。发债成本方面，3月发行债券的平均票面利率为4.5%，和2月份的平均票面利率相比下行0.4个百分点。3月的票面利率有所下行，主要系本月发行主体的信用资质相对较好，主体评级为AAA的房企数量占49.4%，较2月份提高13.1个百分点。

从企业性质来看，3月的融资主体以地方国企和央企为主，国企、民企的融资规模均有所回升。其中国企的融资规模达660.9亿元，较2021年2月环比上行306.7%，占本月总融资规模的75.8%，居于绝对的主导地位。国企融资可以分为两个部分，地方国企和央企。从地方国企来看，尽管地方国企的融资规模有所上行，但从发行主体的性质来看，政府投资融资平台占51.0%，比重较高，E50房企中仅首开股份、首创置业和建发房产三家房企发行债券。随着偿债高峰将至，首创置业发债频繁，共发行2笔5年期债券，融资规模达54亿元，发行利率在4%左右。央企方面，3月融资规模达175.1亿元，环比上升360.8%。其中，保利发展和招商蛇口是债券发行的主要企业。保利发展共发行44.4亿元的债券，其中一笔为9.4亿元的7年期公司债券，票面利率为3.9%，票面利率较其上次发行下行0.08个百分点。招商蛇口发行一笔30亿元的超短期融资券，期限为180天，融资成本达2.9%。和上次发行相比，本次发行的规模更大，利率小幅下行0.2个百分点。

民企方面，3月融资规模达210.5亿元，环比上涨96.4%。和净融资额为正的国企不同，民营企业净融资规模为-245.7亿元，继续保持低位。从发行主体来看，除了万通地产和珠江投资，民营企业的发行主体均为E50房企。其中，金地集团和金科股份为发债最多的两家房企，融资规模分别为50亿元和27亿元。其中金科股份发行一笔22亿元的4年期公司债券，票面利率为6.3%，票面利率较其上次发行上行了0.1个百分点。金地集团发行一笔20亿元的5年期公司债券，票面利率为3.9%，票面利率较其上次发行基本持平。

从融资方式来看，3月规模上排名前三的债券类型是公司债、中期票据和短期融资券，发行规模分别为376.6亿元、231.8亿元和125.1亿元。从债券期限来看，平均债券期限为4.1年，较2月的债券期限增加1.3年，主要系部分发行的ABS期限较长，拉高了整体的期限。

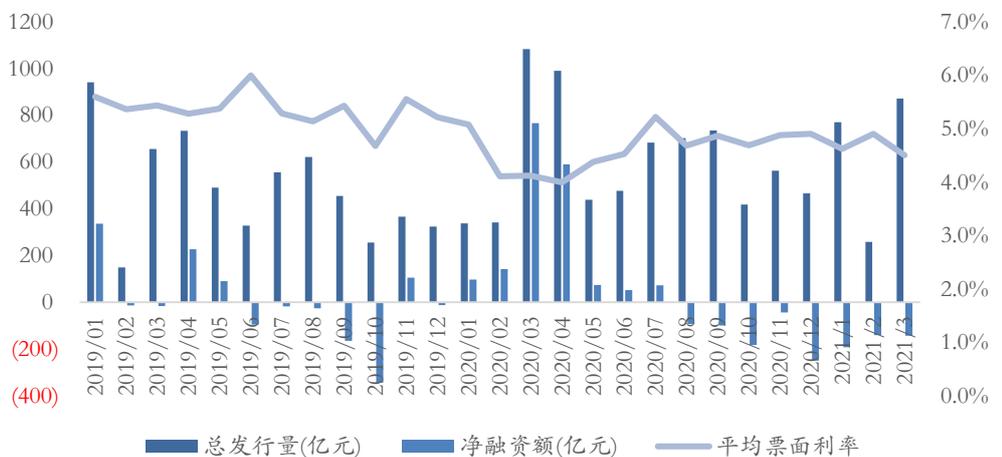
#### 2) 海外债发行规模继续回落，融资活动相对萎靡

3月房企境外融资规模为20.4亿美元，环比下降46.2%，融资规模较2月份进一步下行，且同比亦小于2019年和2020年，海外债融资活动整体萎靡。

融资成本上，房企海外债平均票面利率为 7.8%，环比上升 1.5 个百分点，主要系参与海外债融资的发行主体以海伦堡、富力地产等弱资质主体为主，拉高了整体的票面利率。

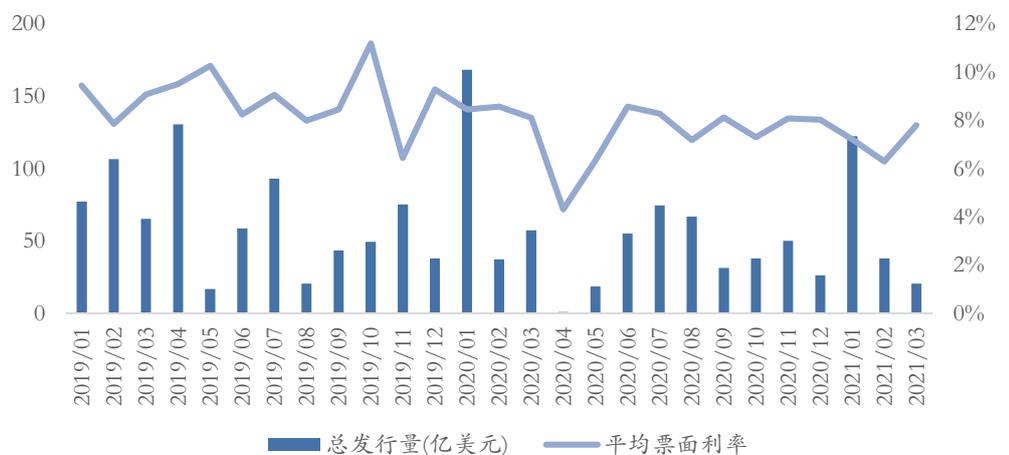
具体来看，3 月海外债发行利率分化的势头仍然明显。头部房企中，中国奥园发行 3.5 亿美元的 6 年期海外债，票面利率为 5.9%，较其上次发行期限有所拉长，票面利率降低 0.1 个百分点。中骏集团控股发行 3 亿美元的 3.5 年期海外债，票面利率为 5.9%，票面利率较其上次发行基本持平。而对于资质较弱的中小房企来说，其发行期限不仅相对较短，且成本居高不下。海伦堡发行一笔 2 亿美元的 2 年期海外债，票面利率为 11%。银城国际发行一笔 1.65 亿美元的 1 年期海外债，票面利率达 11.8%。

图表 23: 2019 年 1 月至 2021 年 3 月房企信用债融资情况



资料来源：亿翰智库

图表 24: 2019 年 1 月至 2021 年 3 月房企海外债融资情况



资料来源：亿翰智库

#### (4) 资本市场：年报季来临，地产股涨跌互现

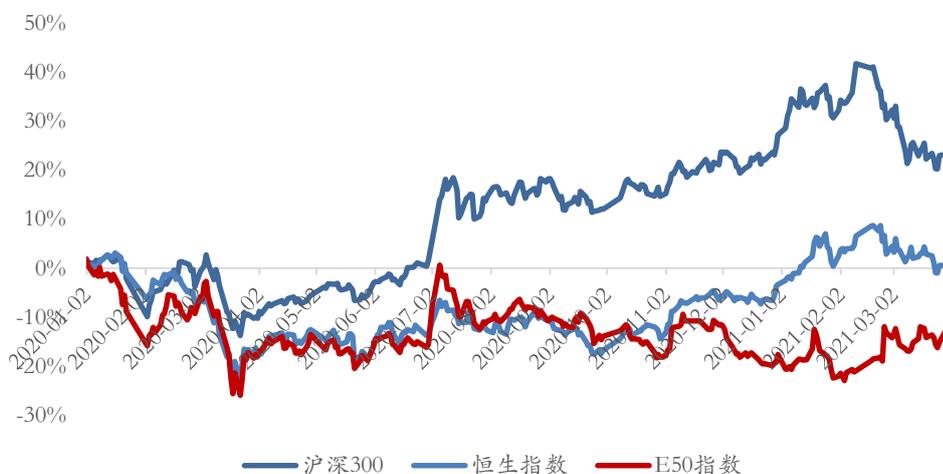
E50 地产领先指数以《中国典型房企销售业绩 TOP200 研究报告》中 50

家典型房企为样本，采用自由流通调整市值加权法计算，旨在追踪 E50 房企整体股价表现的股票指数。E50 地产领先指数同时覆盖了 50 家沪深港三地上市的内地房地产发展商，相比于传统的房地产指数覆盖范围更广，能够较为真实的反映内地房地产发展商的股价整体表现。

从市场表现来看，2021 年来，E50 地产领先指数表现坚挺，跑赢沪深 300 指数和恒生指数的同期表现。其中，E50 地产领先指数下跌 1.68%，而同期沪深 300 指数和恒生指数则分别下跌了 5.40% 和 2.08%。从整体走势来看，2021 年，E50 地产领先指数呈现窄幅震荡之势。具体来看，50 家房企中，23 家房企的股价均出现了不同程度的上涨，地产股行情分化较为严重。随着年报季的来临，地产股短期受到业绩发布的影响相对较大。

其中，宝龙地产的股价表现相对亮眼，区间涨幅为 31.4%，股价区间涨幅位列 50 家房企之首。我们认为，宝龙地产股价表现相对靓丽，主要和其 2020 年年报业绩相对较好有关。其中，2020 年宝龙地产实现合约销售金额约 815.5 亿元，同比增长 35.1%。归属母公司净利润 60.9 亿元，同比增长 50.8%，超出预期。此外，公司在行业整体增速下滑的大背景下，2021 年仍然给出了 1050 亿元的业绩目标，销售业绩预计仍将维持较高增速。

图表 25: E50 地产领先指数、恒生指数和沪深 300 指数的区间涨跌幅



资料来源：亿翰智库

## 【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

## 版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

## 【关于我们】

**全联房地产商会**原名全国工商联房地产商会（英文名称：China Real Estate Chamber of Commerce,简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

**亿翰智库**是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

**企业研究分会**是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

## 【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。