

目录

摘要.....	1
第一部分：2021 年一季度中国房地产市场形势总结.....	3
1. 政策环境：坚持“房住不炒”定位，多地楼市调控加码稳预期.....	3
2. 市场量价：量价延续增长态势，重点城市成交规模达近五年最高水平.....	7
3. 土地市场：地价保持上涨态势，“两集中”后三四线城市高价地频现.....	13
4. 品牌房企：积极营销促业绩增长，调整策略应对供给端改革.....	18
第二部分：2021 年中国房地产市场趋势展望.....	23
1. 宏观环境：经济稳中向好，金融监管不断强化.....	23
2. 市场趋势：预计二季度供需两端增速将放缓，全年销售面积回落.....	29
3. 关注点：重点城市供地“两集中”，房企经营管理面临挑战.....	33

研究主持：中指研究院 中国房地产指数系统

数据支持：CREIS 中指数据

主要研究成员：

中指研究院：莫天全 黄瑜 曹晶晶 陈文静 程威 周巍 马琛 魏云静 陈光辉 李雪娇 李璠璠 辛芸娜
孙晓一 姚卓 吴刚 赵丽一 高静 张凯 李建桥 刘水 牛晓娟 吴建钦 陈茜 张丽丽 汪勇 黄秀青 李力
张化学 丁晓 樊鹏飞 赵玉国 温戴婉兰 高院生 胡佳娜 程宇 李宁 黄雪 唐懿 唐爽 杨红侠 张文静
李清兰 刘韧坚 荣伍刚 薛建行 袁彬彬 黄艳 姚一维 高小妹 王玲 薛琳 梁波涛 石蕊 薛晴 秦尔伟
李嵩 杜垒 赵晓东 李云翔 齐庆治 唐梓桓 刘爱芹 童晓玲 谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红 刘莉芬
苏宇

摘要

一、2021年一季度中国房地产市场形势总结

1. 政策环境：坚持“房住不炒”定位，多地楼市调控加码稳预期

2021年一季度，中央始终坚持“房住不炒”定位不变，坚定房地产调控态度，不断强化土地、金融等方面政策在市场调控中的作用，并高频、高效督导各地房地产调控工作。1月以来多城房地产调控政策升级加码，从限购、限贷、限售等方面“补漏洞”，抑投机、保刚需，同时亦明显加强市场监管力度，严查经营贷、消费贷等资金违规流入房地产市场，住房信贷的收紧呈现由点及面、并向全国扩围的趋势，力促市场情绪理性回归。

2. 市场量价：量价延续增长态势，重点城市成交规模达近五年最高水平

价格方面，一季度，百城新建住宅价格累计上涨0.77%，涨幅较去年同期扩大0.59个百分点，但仍处近五年来同期较低水平。各梯队城市新建住宅价格较去年同期均出现不同程度上涨，其中一线及二线代表城市涨幅均小幅扩大，三四线代表城市价格累计变化由跌转涨；各区域中，长三角新建住宅价格累计涨幅较去年同期有所扩大，珠三角、京津冀、山东半岛价格累计变化均由跌转涨。**成交方面**，受“就地过年”影响，重点城市楼市淡季效应明显减弱，一季度50城商品住宅成交规模达近五年最高水平，其中一线城市及东部热点二三线城市成交活跃度更为突出。供应端，房企紧抓机遇积极推盘，重点城市一季度整体新增供应量创历史同期新高，但与需求相比，仍显不足，短期库存规模及去化时间均明显下行。

3. 土地市场：地价保持上涨态势，“两集中”后三四线城市高价地频现

受重点城市供地“两集中”影响，3月22个重点城市整体推地明显缩量，带动全国300城住宅用地供应规模同比回落，在低基数下，成交规模同比增长；成交楼面均价创历史新高，溢价率亦有所提升。其中，除二线城市外，其余各线城市宅地供需规模同比均增长，三四线城市成交量价齐升，带动土地出让金大幅增长。长三角地区土地市场热度延续，热点城市土地成交金额领先，部分优质地块竞拍热度高，高价地频现。

4. 品牌房企：积极营销促业绩增长，调整策略应对供给端改革

2021年一季度，品牌房企把握“就地过年”机遇，积极营销，抢收回款，销售业绩同比大幅增长。品牌房企谨慎扩充土地储备，拿地面积同比小幅下降。金融监管持续趋严，一季度房企债券融资规模有所回落，国内融资成本有所上升。**发展策略方面**，品牌房企稳增长优管理控风险，聚焦提升产品与服务品质；深耕地产开发主业的同时，重视综合多元的产业布局。投资拿地更加审慎，布局强调优化土储结构，重点城市供地“两集中”亦为企业合作、非招拍挂市场拿地等提供了更多可能。



二、2021 年中国房地产市场趋势展望

1. 宏观环境：经济稳中向好，金融监管不断强化

伴随着疫情防控的积极显效，我国经济供需两端各指标均呈现向好发展趋势，带动经济面继续稳步复苏，一定程度上预示着今年货币政策将逐渐回归常态，部分阶段性措施将逐渐退出，但在当前复杂的内外环境下，经济的发展仍面临较多不确定因素干扰，经济恢复基础尚不牢固，整体货币政策不会“急转弯”，也不具备明显收紧的基础，预计全年货币供应量增速仍将保持在高位。当前，中央明确资金将更加侧重对重点领域、薄弱环节的定向支持，且更加注重防范化解金融风险，实施房地产金融审慎管理制度，未来企业端、银行端和个人端的资金监管将持续强化，伴随住房信贷环境的收紧，短期个人房贷利率仍存上行预期，房地产贷款余额增速或进一步放缓。与此同时，部分市场预期不稳的城市，调控政策将继续加码。

2. 市场趋势：预计二季度供需两端增速将放缓，全年销售面积回落

今年以来，全国房地产市场整体延续了较快发展态势，1-2月全国市场规模创历史同期新高。二季度，随着调控政策的进一步显效，以及低基数效应的减弱，房地产市场规模增速将有所收窄。**全年来看，预计全国房地产市场仍将呈现“销售面积小幅调整，投资中高速增长”的特点。**销售端，一方面，房地产金融监管不断强化，住房信贷环境收紧，将一定程度上压缩全国商品房销售面积的增长空间；另一方面，随着经济基本面向好，居民收入水平有较好预期，叠加新型城镇化持续推进，在刚需和改善需求带动下，市场销售规模整体仍有保障，全年商品房销售面积仍有望保持在17亿平方米左右高位，其中一二线城市在供应端改善、部分压制需求逐步释放等因素带动下，市场规模存在放量空间；三四线城市整体存调整压力，结构性机会更加突出。**投资端**，预计“三道红线”试点继续扩围，企业的资金压力不减；而新增土储的积极开工、竣工资金的结转等因素均将一定程度上支撑企业投资增长，叠加今年租赁市场供应端将发力，大规模租赁房的建设亦将为房地产开发投资提供支撑。综合各影响因素，全年房地产开发投资额将保持中高速增长。

3. 关注点：重点城市供地“两集中”，房企经营管理面临挑战

重点城市供地“两集中”政策出台将对行业产生深远影响。一方面，重点城市住宅用地供应面积有所增多、供应节奏明显改变，各地竞拍规则有所调整，调控走向精细化。另一方面，将全面考验房企的融资、投研、营销等经营管理能力，在激烈的竞争环境中，企业更需练好内功，打造优质产品，同时把握时机，加快调整拿地、营销节奏，采取差异化竞争策略，实现稳健发展。最后，行业集中度或将进一步提升，短期企业可以加大合作力度，合作拿地既能分散资金压力和项目风险，又能实现互利共赢。

第一部分：2021 年一季度中国房地产市场形势总结

1. 政策环境：坚持“房住不炒”定位，多地楼市调控加码稳预期

2021 年一季度，面对依然复杂多变的内外部环境，中央保持宏观政策的连续性、稳定性和可持续性，不“急转弯”，稳健的货币政策继续保持对经济恢复必要的支持力度。与此同时，中央始终坚持“房住不炒”定位不变，房地产金融监管持续强化，十余个热点城市房地产调控政策不断加码，不仅从限购、限贷、限售等方面“补漏洞”，抑投机、保刚需，同时亦明显加强市场监管力度，严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场，力促市场情绪理性回归。

3 月初，全国两会顺利召开，政府工作报告和《“十四五”规划纲要》为未来房地产市场的发展指明了方向。未来，中央强调要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展，完善住房市场体系和住房保障体系，房地产调控总基调不变，并将从土地、金融、财税等方面发力，稳定市场预期。值得关注的是，解决好大城市住房突出问题，未来将增加土地供应，切实增加保障性租赁住房、共有产权住房供给。

(1) 调控政策：坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期

防范化解金融风险成为今年工作重点，房地产金融监管继续强化。1 月，央行明确 2021 年要加快完善宏观审慎政策框架，将主要金融活动、金融机构、金融市场和金融基础设施纳入宏观审慎管理，持续防范化解金融风险。两会政府工作报告中亦明确提出“坚决守住不发生系统性风险的底线。金融机构要坚守服务实体经济的本分”。银保监会主席郭树清多次指出房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”，房地产已成为重点监管对象。

“房住不炒”定位、“三稳”目标不变，土地、金融等方面的政策将持续发力。两会政府工作报告提出 2021 年中央坚持“房住不炒”定位不变，稳地价、稳房价、稳预期，解决好大城市住房突出问题，增加土地供应，切实增加保障性租赁住房、共有产权住房供给。

《“十四五”规划纲要》中，中央强调要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展，同时完善住房市场体系和住房保障体系，房地产调控总基调不变，并将从土地、金融、财税等方面发力，稳定市场预期。

表：近三年两会政府工作报告和“十四五”规划中关于房地产调控提法

时间	两会政府工作报告部分住房相关政策
2021	· 保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期

时间	两会政府工作报告部分住房相关政策
2020	· 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展
2019	· 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。稳步推进房地产税立法
两个五年规划中部分住房相关政策	
“十四五”	· 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求 · 实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展 · 推进房地产税立法
“十三五”	· 促进房地产市场健康发展 · 在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例 · 推进房地产税立法

资料来源：中指研究院综合整理

中央督导房地产工作更加频繁和高效。今年以来，部分热点城市房地产市场延续了去年下半年的热度，项目认筹率高、“打新热”不断、高价地频出，市场情绪出现明显波动。1月，住建部部长王蒙徽在接受媒体采访时表示“牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展”。随后，住建部副部长倪虹带队赴上海、深圳等地调研督导房地产工作，2月带队到北京调研会商房地产调控工作，3月先后带队赴杭州、无锡、成都、西安等地调研督导房地产工作。3月25日，南昌发布新政涉及大都市圈“购房同权”等内容，住建部即日派出督导组赶赴现场，相关政策当天被撤回，充分体现了中央调控态度。

图：2021年一季度部分省市调控政策升级



资料来源：中指研究院综合整理

地方层面，多地加码楼市政策，一线城市政策出台频次最高、力度最大。1月以来，上海、深圳等城市接连出台楼市新政，从限购、限贷、限售等方面不断加码、补漏洞，土拍规则亦有升级，其中，上海这轮政策出台的速度、频次、力度以及范围均较为显著；深圳发布了所有二手小区成交参考均价，力度亦明显加大。与此同时，一线城市严查经营贷、消费贷等资金违规流入房地产市场，居民端信贷环境明显收紧。

二线及热点三四线城市调控政策跟进，严查违规资金、建立二手房价格发布机制等方面均有涉及。当前在市场热度逐渐由一线城市向二三线城市传导的过程中，调控政策亦在紧急跟进，如杭州、成都、西安、嘉兴、东莞等城市均已出台相关收紧政策。除此之外，多地明确提出要建立住房和土地联动机制，土地端的调控政策得到更多侧重。

(2) 土地供应：住宅用地供应分类调控，重点城市供地“两集中”

2021年2月，自然资源部召开视频会议，强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，并提出落实住宅用地供应相关举措，发布住宅用地供应分类调控工作要点，如增加租赁住房用地、“两集中”出让等。

根据重点城市供地“两集中”要求，2021年土地公告量要不低于过去五年平均完成量，通过梳理重点城市近五年住宅用地成交情况，郑州、青岛、济南等城市年均成交住宅用地超100宗，若按一年三次集中出让地块，单次出让地块数量将超40宗，部分城市出让规划建筑面积超400万平方米，出让金超300亿。单次大规模的集中出让对企业的现金流管理、投资、营销、融资等方面均提出了更高要求。

表：2016-2020年重点城市（市本级）住宅用地成交情况

城市	2016-2020 年均成交			年均 1/3 成交		
	土地宗数 (宗)	规划建筑面积 (万㎡)	土地出让金 (亿元)	土地宗数 (宗)	规划建筑面积 (万㎡)	土地出让金 (亿元)
北京	47	612	1525	16	204	508
上海	133	1173	1461	44	391	487
广州	54	971	1196	18	324	399
深圳	12	169	312	4	56	104
杭州	122	1307	1978	41	436	659
南京	104	1306	1464	35	435	488
武汉	111	2567	1384	37	856	461
天津	116	1404	1102	39	468	367
苏州	77	867	1076	26	289	359
重庆	100	1821	917	33	607	306
成都	107	1477	901	36	492	300
宁波	82	885	790	27	295	263
郑州	174	2272	733	58	757	244
济南	146	1445	666	49	482	222
福州	50	512	557	17	171	186



合肥	44	613	522	15	204	174
青岛	149	1265	456	50	422	152
厦门	21	183	455	7	61	152
无锡	32	470	453	11	157	151
沈阳	65	846	347	22	282	116
长沙	42	887	332	14	296	111
长春	76	1124	311	25	375	104

数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

(3) 租赁住房：多举措切实增加保障性租赁住房供给

解决好大城市住房突出问题，租赁房成为重要着力点。今年两会政府工作报告再次提出“解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”，是继 2018 年两会提出“培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”后，时隔两年，再次将“租赁”写入政府工作报告，租赁住房已然成为政府大力发展的对象，成为解决大城市住房问题的重要着力点。租赁住房的建设，一方面可以为新市民、青年人提供住房保障；另一方面，在稳定城市房地产市场方面，也将起到积极作用。2021 年，中央已明确要求重点城市在土地供应计划中单列租赁用地，明确供应比例下限（一般不低于 10%），租赁住房的供应将明显放量。

在规范发展租赁市场方面，1 月，住建部部长王蒙徽指出“要推动出台《住房租赁条例》，加快完善长租房政策。整顿规范租赁市场秩序，加大对“高进低出”“长收短付”以及违规建立资金池等的整治力度，防止‘爆雷’风险”。一季度，多个城市出台租赁相关政策，北京、上海、广州等城市从实施租赁资金监管、规范住房租金贷款、规范行业主体行为、加强房源信息和租赁合同管理等方面规范行业经营活动，其中对租金的监管成为各城市着重突出的内容；另外，宁波、中山等城市从增加租赁住房供给、培育市场供应主体、鼓励租赁住房消费、支持租赁住房建设和信息平台建设等方面培育、发展住房租赁市场。

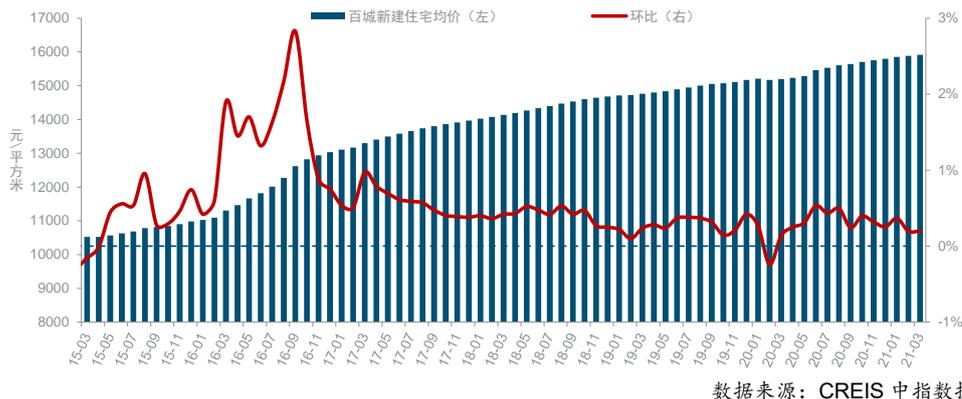
总体来看，2021 年，中央继续强调坚持“房住不炒”定位不变，稳地价、稳房价、稳预期是今年也是未来五年的房地产调控目标。一季度，市场热度高、预期不稳的城市接连加码楼市调控，一线及热点二线城市严查经营贷、消费贷等违规流入房地产市场，并在限购、限贷、限售等方面不断完善政策；土地市场的监管亦在强化，建立健全地价和房价的联动机制，进一步促进房地产市场平稳健康发展。当前，三部委已联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，严查经营贷等资金违规流入房地产市场已向全国扩围，且一线城市的调控政策为热点城市亦提供了“范本”，短期预期不稳的热点二线和三四线城市调控政策将继续跟进。

2. 市场量价：量价延续增长态势，重点城市成交规模达近五年最高水平

(1) 价格：价格总体平稳，热点城市市场热度不减

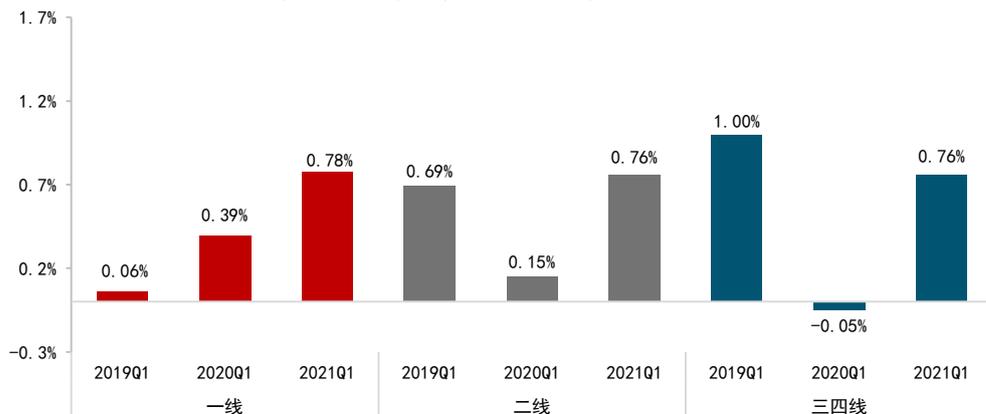
2021 年一季度百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期有所扩大，但仍处近五年同期较低水平。一季度各梯队城市价格累计涨幅较去年同期均有不同程度的扩大。百城二手住宅价格累计小幅上涨，涨幅较去年同期扩大，整体表现稳中有升。

图：2015 年 3 月至 2021 年 3 月百城新建住宅均价及环比变化



今年以来新房市场整体平稳，一季度累计涨幅较去年同期有所扩大。根据中国房地产指数系统百城价格指数，2021 年一季度百城新建住宅价格累计上涨 0.77%，涨幅较去年同期扩大 0.59 个百分点，但仍处近五年同期较低水平。3 月，百城新建住宅均价为 15916 元/平方米，同比上涨 4.07%，涨幅较上月扩大 0.06 个百分点；环比上涨 0.20%，与上月持平，涨幅连续 45 个月在 0.6% 以内。今年以来，多地楼市调控加码，稳房价稳预期，力促市场理性回归，严格的楼市调控及金融监管下，百城新房价格总体平稳。

图：2019 年至 2021 年一季度各梯队城市新建住宅均价累计涨幅



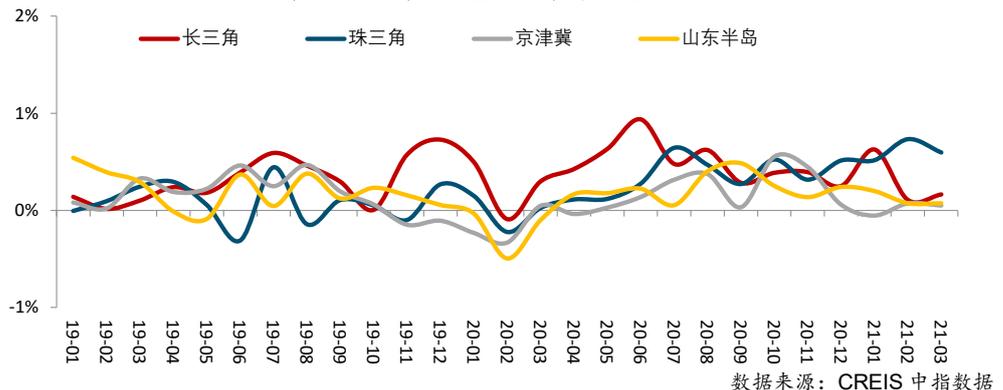
从各梯队城市来看，今年以来各梯队城市新建住宅价格累计涨幅较去年同期均有所扩大。具体来看：

一线城市价格涨幅处近四年同期最高点。一季度价格累计上涨 0.78%，为近四年同期最高点，较去年同期扩大 0.39 个百分点。“就地过年”影响下，一线城市春节楼市表现较为活跃，各城市楼市调控加码或监管趋严后，部分城市新房市场略有降温，北京、上海市场整体维持平稳，广州政策效果尚不明显，市场依然表现较好。

二线城市市场整体趋稳。一季度价格累计上涨 0.76%，较去年同期扩大 0.61 个百分点，涨幅低于 2018 年同期水平。受市场热度上升影响，今年开年，部分城市楼市调控持续深化，市场情绪趋向理性，带动二线城市新房价格整体趋稳。3 月，新房价格环比上涨 0.17%，较 2 月涨幅进一步收窄。

三四线代表城市价格累计由跌转涨。一季度价格累计上涨 0.76%，涨幅由去年同期下跌转为上涨，但仍低于 2019 年同期水平。一季度各月涨幅均在 0.4% 以内，3 月价格环比上涨 0.23%，较上月涨幅扩大 0.02 个百分点。

图：2019 年至 2021 年 3 月重点城市群新建住宅均价环比涨幅



从各城市群来看，2021 年一季度珠三角领涨各城市群，累计涨幅为近四年同期最高点，长三角调控政策效果显现，房价平稳上涨，京津冀和山东半岛累计涨幅处近四年同期低位。具体来看：

珠三角领涨各城市群。一季度价格累计上涨 1.86%，位列主要城市群首位，累计变化由去年同期下跌 0.05% 转为上涨，累计涨幅处近四年同期最高水平。受核心城市购房热度传导影响，部分城市如东莞、中山等市场表现较好，新建住宅价格累计涨幅均居百城前列。

调控政策加码，长三角房价平稳上涨。一季度价格累计上涨 0.90%，累计涨幅较去年同期扩大 0.20 个百分点。伴随各地调控政策落地加码，市场预期归于稳定，长三角房价平稳上涨。

京津冀、山东半岛累计变化均由跌转涨，但涨幅仍处近四年同期低位。一季度京津冀、山东半岛城市群新建住宅价格累计分别上涨 0.07% 和 0.34%，价格累计变化均由去年同期

下跌转为上涨，但仍处近四年同期较低水平。整体来看，短期京津冀地区新建住宅价格不存在大幅上涨的基础，山东半岛各城市在大规模棚改带动下，早期需求存一定透支，叠加新房库存量较大，短期市场低温态势亦难改。

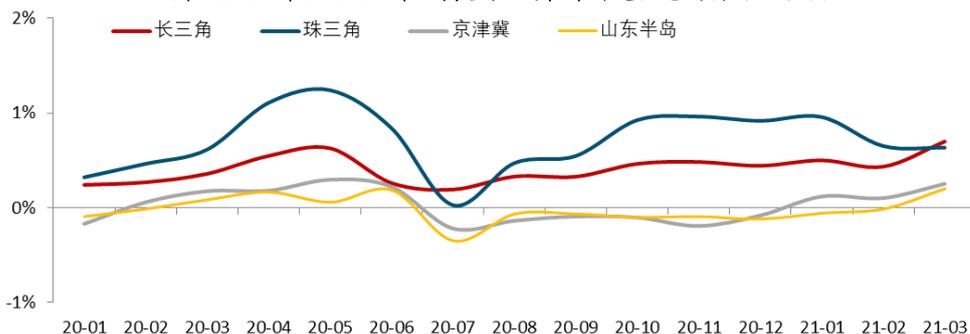
图：2020年1月至2021年3月百城二手住宅均价及环比变化



数据来源：CREIS 中指数据

百城二手住宅价格稳中有升，一季度累计上涨 1.05%。根据中国房地产指数系统百城价格指数，一季度百城二手住宅价格累计上涨 1.05%，涨幅较去年同期收扩大 0.48 个百分点。3 月，百城二手住宅均价为 15654 元/平方米，同比上涨 3.48%，环比上涨 0.44%，已连续 16 个月环比上涨，涨幅较上月小幅扩大，百城二手住宅价格稳中有升。从各梯队城市看，今年以来各梯队城市二手住宅价格累计涨幅较去年同期均有扩大。一线城市二手住宅价格累计涨幅扩大明显，一季度价格累计上涨 3.20%，较去年同期扩大 1.90 个百分点，累计涨幅居各梯队首位；二线城市累计上涨 0.58%，较去年同期扩大 0.19 个百分点；三四线代表城市累计上涨 0.75%，较去年同期扩大 0.39 个百分点。

图：2020年至2021年3月重点城市群新建住宅均价环比涨幅



数据来源：CREIS 中指数据

从各城市群看，一季度主要城市群二手住宅价格累计涨幅均出现不同程度的上涨。具体来看，珠三角二手住宅价格累计涨幅领先，一季度累计上涨 2.26%，较去年同期扩大 0.85 个百分点。东莞、深圳等城市涨幅居百城前列，其中深圳政策持续加码后，3 月二手住宅价格涨幅明显收窄，调控效果显现，珠三角二手住宅价格环比涨幅呈逐步收窄趋势；长三角累计上涨 1.63%，较去年同期扩大 0.76 个百分点，部分城市价格仍较为坚挺；京津冀



二手住宅价格累计上涨 0.47%，较去年同期扩大 0.41 个百分点，已连续 15 个月环比涨幅在 0.3% 以内，二手住宅市场持续低位运行；山东半岛二手住宅价格结束 8 个月连续下跌趋势，2021 年 3 月止跌转涨至 0.21%，一季度累计上涨 0.14%。

“就地过年”影响下，一线及部分二线热点城市春节楼市延续活跃态势，北上广深杭等多地楼市调控加码，稳房价稳预期，力促市场理性回归。累计来看，2021 年一季度百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期有所扩大，房价下跌城市数量占比仅两成左右，整体价格稳中有升。各梯队城市累计涨幅较去年同期均有所扩大，其中一线城市累计涨幅居各梯队城市首位。分城市群来看，珠三角新建住宅价格累计涨幅位列主要城市群首位，其累计涨幅处近四年同期最高水平；政策升级加码后，长三角新房房价平稳上涨。

(2) 成交：重点城市成交规模达近五年最高水平，长三角、珠三角地区热度延续

2021 年初，新房市场较为活跃，春节期间在“就地过年”政策导向影响下，房企紧抓机遇积极营销，需求整体延续节前入市节奏，1-2 月全国商品房销售面积、销售额创历史同期新高。从重点城市来看，受去年同期低基数影响，重点城市商品住宅成交规模同比翻番增长，绝对规模达近五年同期最高水平；长三角及珠三角代表城市市场阶段性延续年前热度，整体成交活跃度较高。二手房方面，一季度 30 个代表城市二手住宅成交规模突出，同比增长一倍以上，与 2019 年同期相比，增幅超四成。

图：2011 年至 2021 年 50 个代表城市¹商品住宅一季度月均成交面积及同比走势



一季度重点城市商品住宅成交保持一定活跃度，整体规模达近五年同期最高水平，居历史同期次高位。据中指数据统计，2021 年一季度，50 个代表城市商品住宅月均成交面积约 3355 万平方米，在去年同期低基数影响下，同比实现翻倍增长，与 2019 年同期相

¹ 代表城市共 50 个，一线包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌 25 个城市，主要是各省会城市和计划单列市；三线包括三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通 21 个城市，主要指地级市。

比，增幅在三成以上；从绝对规模来看，今年一季度重点城市市场成交规模达近五年最高，在历史同期中仅低于 2016 年一季度，居历史同期次高位。

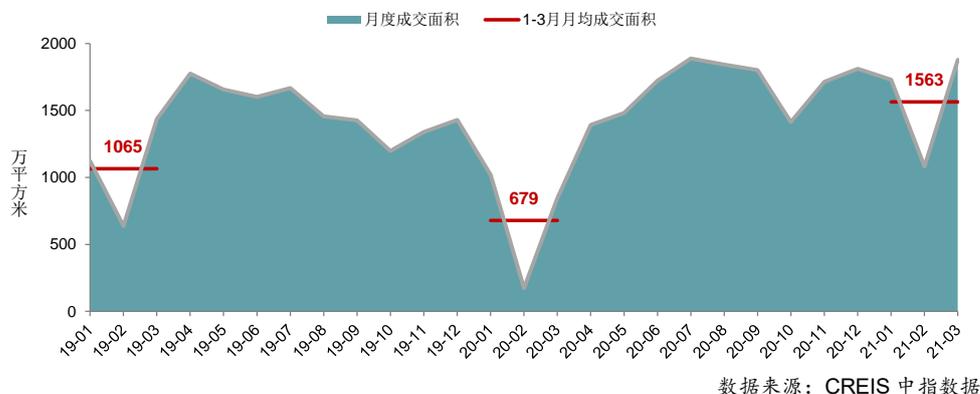
图：2015 年至 2021 年一季度不同梯队代表城市商品住宅月均成交面积走势



从不同梯队城市来看，一线城市商品住宅月均成交 89 万平方米，创历史同期新高，同比增长两倍以上，与 2019 年同期相比，绝对规模几近翻番。二线代表城市商品住宅月均成交面积约 77 万平方米，同比增长七成以上，较 2019 年同期增长约 16%，绝对规模居历史同期次高位，其中长三角热点城市表现较为突出。三线代表城市商品住宅月均成交面积突破 50 万平方米，刷新历史同期记录，同比增幅达 128%，与 2019 年同期相比，增幅在六成左右；三线代表城市整体市场规模的突出主要源于东部热点三线城市市场的活跃。

分区域来看，长三角、珠三角地区整体表现延续上年热度，市场规模维持高位。据中指数据监测，2021 年一季度，长三角和珠三角地区代表城市商品住宅成交面积，不论是同比增长幅度，抑或是较 2019 年增长幅度，均明显高于 50 城整体水平，两区域在拉动 50 城整体成交规模上行上发挥了重要作用；从绝对规模来看，长三角、珠三角地区代表城市成交规模突出，均居历史同期次高位，仅次于 2016 年一季度水平。

图：2019 年至 2021 年 3 月 30 个代表城市²二手住宅月度成交面积走势

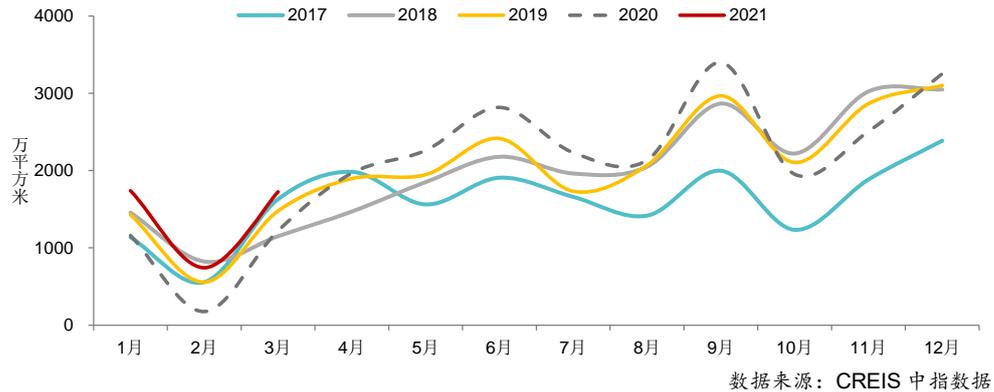


² 代表城市共 30 个，一线包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、苏州、成都、南京、贵阳、温州、哈尔滨、长春、合肥、青岛、西安、郑州、沈阳、长沙、南昌 18 个城市，主要是各省会城市和计划单列市；三四线包括泉州、东莞、南通、徐州、唐山、绍兴、惠州、镇江 8 个城市，主要是地级市。

二手房方面，一季度重点城市二手房住宅成交活跃。据初步统计，2021年一季度，30个代表城市二手住宅月均成交面积约1563万平方米，同比增长1.3倍左右，与2019年同期相比，增幅超四成。东部热点城市二手住宅成交活跃度更为突出，如北京、上海、深圳等地，一季度成交面积达近五年同期最高水平，广州、杭州刷新历史同期成交记录。

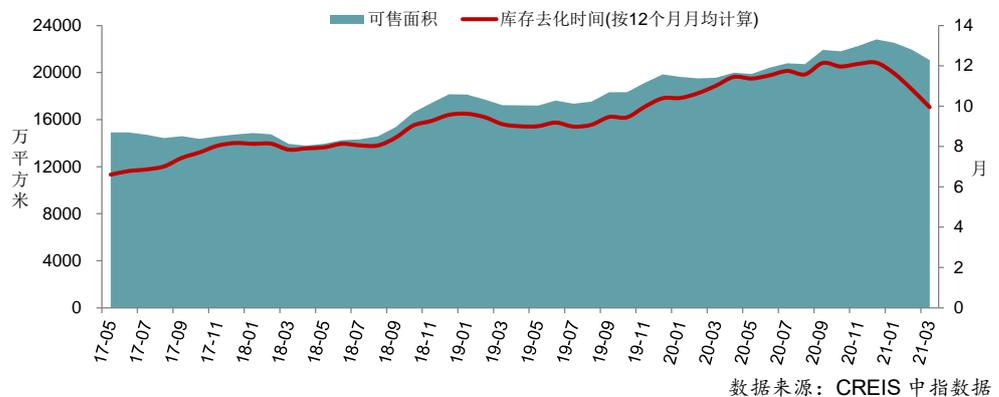
(3) 供应与库存：新增供应量创历史同期新高但仍显不足，短期库存水平明显下降

图：2017年至2021年3月20个代表城市³商品住宅供应面积走势



房企紧抓机遇积极推盘，一季度商品住宅供应面积创历史同期新高。据统计，2021年一季度，20个代表城市商品住宅月均新批上市面积约1400万平方米，同比增长六成以上，绝对规模刷新历史同期记录。从销供比来看，一季度重点城市成交活跃，短期市场供应仍略显不足。据统计，2021年一季度，20个代表城市商品住宅月均新增供应创历史同期新高，但成交端更为活跃，一季度销供比为1.39，短期市场略显供不应求。其中北京、青岛、天津等地一季度市场供应明显放量，销供比均在0.9左右，供应相对充足；其余多数城市呈现短期供不应求状态。

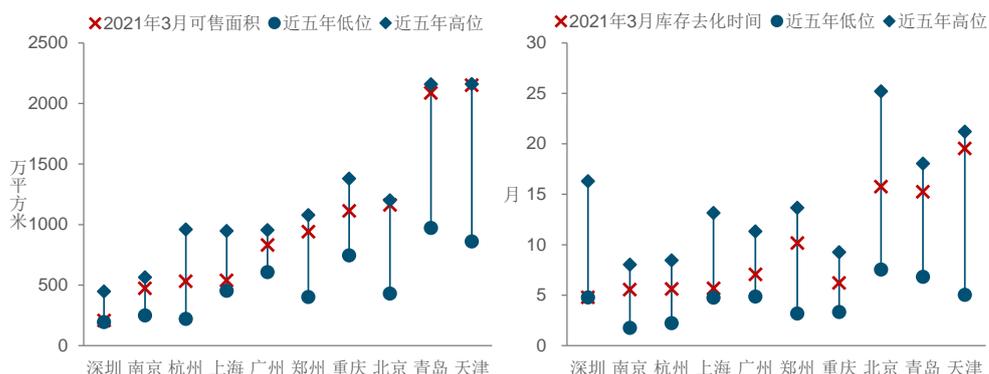
图：2017年至2021年3月20个代表城市商品住宅可售面积与库存去化时间



³ 20个代表城市包括北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉、南京、苏州、青岛、合肥、重庆、天津、成都、沈阳、郑州、长沙、福州、西安、长春、温州，下同。

一季度重点城市短期市场去化速度加快，库存规模及去化时间均明显下行。2021 年一季度，重点城市短期市场成交活跃而供应略显不足，在此影响下，楼市短期库存规模持续下行。据统计，截至 3 月底，20 个代表城市商品住宅可售面积约 21060 万平方米，环比连续 3 个月下行，整体规模较 2020 年末下降 7.7% 左右。去化时间方面，受重点城市成交面积同比大增影响，截至 3 月末，20 个代表城市商品住宅短期库存去化时间较去年末缩短 2.2 个月至 9.9 个月，降至 2020 年以来最低水平，短期库存去化速度明显加快。

图：2021 年 3 月代表城市商品住宅可售面积及去化时间



数据来源：CREIS 中指数据

深圳及上海、南京、杭州等长三角热点城市短期库存明显不足，青岛、天津库存水平相对较高。从具体城市来看，截至 3 月末，20 个代表城市中，除青岛、天津、福州外，短期库存规模较去年末均有所下降。截至 3 月末，深圳、上海、南京、杭州等地去化时间均在 6 个月以下；北京、青岛去化时间在 15 个月以上，短期库存较为充足；天津去化时间超 19 个月，短期库存显一定去化压力。

总体来说，2021 年一季度，在“就地过年”导向及房企持续积极促销等因素推动下，重点城市新房市场活跃度较高，商品住宅整体成交规模达近五年最高水平，仅次于 2016 年同期水平。但值得注意的是，当前多部委联合严查经营贷等信贷资金违规流入房地产市场，住建部亦高频、高效督导各城市房地产调控工作，稳定市场预期，一线城市交易热度已现回落。预计二季度，随着调控升级政策不断显效，将有更多城市市场情绪回归理性，需求入市节奏将更加平稳，在去年二季度市场规模快速恢复下，成交规模增速将有所回落。

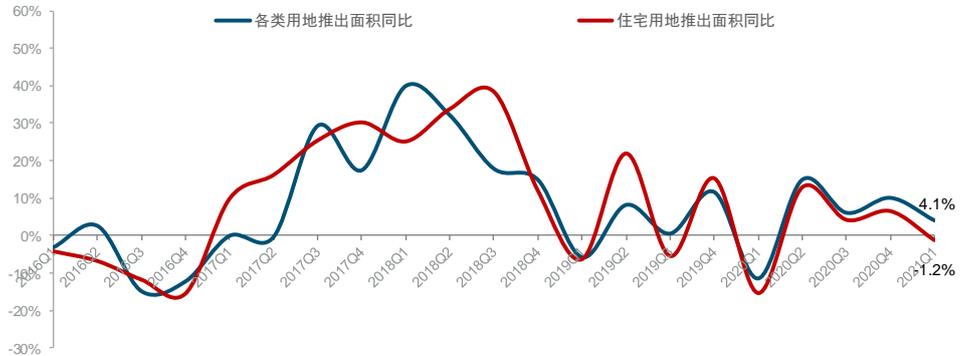
3. 土地市场：地价保持上涨态势，“两集中”后三四线城市高价地频现

2021 年一季度，全国 300 城住宅用地推出 1.8 亿平方米，同比下降 1.2%；受 2020 年同期低基数影响，住宅用地成交 1.6 亿平方米，同比增长 8.0%。价格方面，全国 300 城住宅用地成交楼面均价为 5074 元/平方米，同比上涨 11.3%，平均溢价率为 17.8%，较去

年同期提高 5.1 个百分点。

(1) 全国：住宅用地供应规模同比回落，成交规模同比增长，成交楼面均价创历史新高

图：2016-2021 年一季度全国 300 城各类用地和住宅用地推出面积同比变化



注：如无特殊说明，土地面积指规划建筑面积；所有土地数据来自公开招拍挂市场。

数据来源：CREIS 中指数据 中指·地主

表：2021 年一季度 22 城住宅用地供应情况

各线城市	城市名称	推出规划建面 (万㎡)	同比(%)	各线城市	城市名称	推出规划建面 (万㎡)	同比(%)	
一线城市	上海	513	68	二线城市	天津	200	95	
	广州	157	-5		成都	197	-19	
	北京	93	-51		杭州	171	-36	
	深圳	20	-61		长春	163	-66	
二线城市	郑州	380	17		宁波	129	204	
	长沙	342	4		福州	122	-5	
	武汉	320	-30		重庆	120	-65	
	苏州	235	13		无锡	111	42	
	青岛	231	-24		合肥	102	-38	
	济南	222	212		沈阳	22	-92	
	南京	220	1		厦门	16	-63	
22 城总计		4084	-15					

注：22 城土地数据覆盖市本级

数据来源：CREIS 中指数据 中指·地主

各类用地推出面积同比增长，住宅用地推出面积同比下降。根据中指·地主，一季度全国 300 城各类用地共推出 4.5 亿平方米，同比增长 4.1%。其中，住宅用地推出 1.8 亿平方米，同比下降 1.2%。值得注意的是，受“两集中”政策影响，一季度重点 22 城住宅用地共推出 4084 万平方米，同比下降 15%，一定程度上拖累了 300 城整体供应规模。

住宅用地成交规模同比有所增长，出让金同比增幅超两成。2021 年一季度，全国 300 城各类用地共成交 3.9 亿平方米，同比增长 8.6%。其中，住宅用地成交 1.6 亿平方米，同比增长 8.0%。出让金方面，一季度全国 300 城各类用地成交出让金 9725 亿元，同比增长 22.1%。其中，住宅用地成交出让金 7883 亿元，同比增长 20.2%。

图：2016-2021 年一季度全国 300 城住宅用地成交楼面均价及平均溢价率

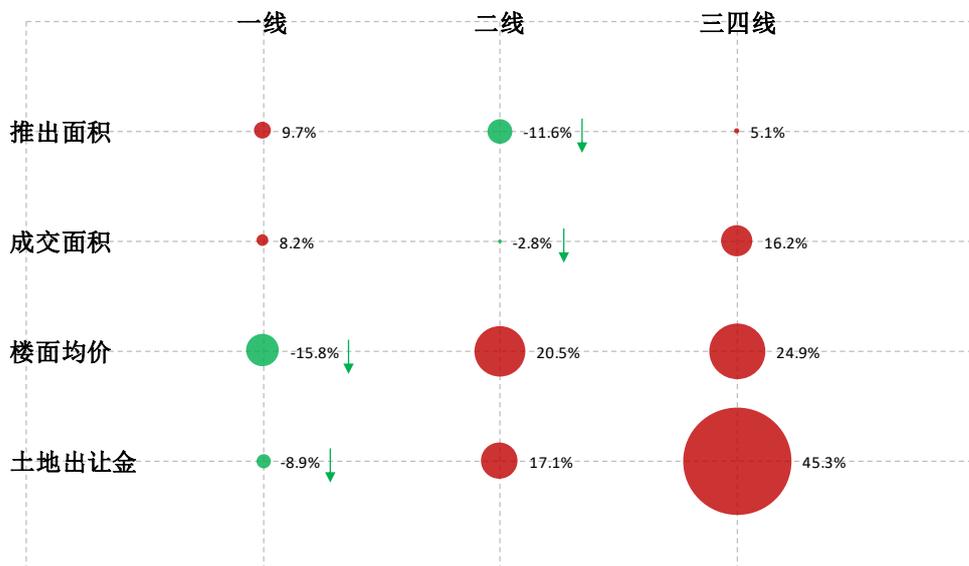


数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

住宅用地成交楼面均价创历史新高，溢价率亦有所提升。2021 年一季度，全国 300 城各类用地成交楼面均价为 2469 元/平方米，同比上涨 12.3%，其中住宅用地成交楼面均价为 5074 元/平方米，同比上涨 11.3%。优质地块供应量增多，仍是支撑楼面价上涨的重要因素。溢价率方面，一季度，全国 300 城各类用地平均溢价率为 15.4%，较去年同期提高 3.7 个百分点，其中住宅用地平均溢价率为 17.8%，较去年同期提高 5.1 个百分点。

(2) 各线城市：除二线城市外，其余各线城市宅地供需规模同比均增长

图：2021 年一季度各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

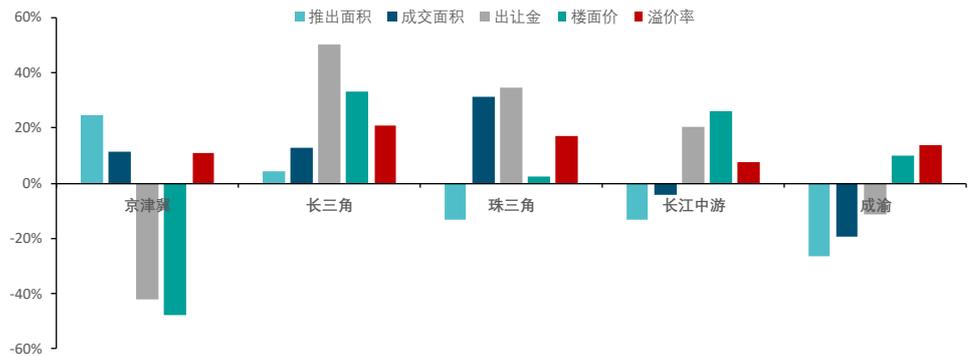
除二线城市外，其余各线城市住宅用地成交面积同比均增长，三四线城市同比增幅最大。据统计，一季度一线城市住宅用地成交 773 万平方米，同比增长 8.2%，其中 1-2 月成交面积同比增速高于两成，受供地“两集中”政策影响，3 月除广州外，其他城市住宅用地成交明显缩量。二线城市住宅用地成交 5777 万平方米，同比下降 2.8%；三四线城市住宅用地成交 8986 万平方米，同比增长 16.2%，一定程度上受去年供求规模低基数影响。价格方面，一季度一线城市住宅用地成交楼面均价和溢价率较去年同期均有所回落，二线

和三四线城市各指标较去年同期均有所上涨。其中，三四线城市成交楼面均价同比上涨，一方面因部分热点城市土地市场升温，带动成交楼面均价上涨；另一方面部分东部地价较高的城市，今年以来土地成交面积同比明显增长，亦一定程度上带动了楼面价结构性上涨。三四线城市住宅用地成交面积、楼面价均上涨带动土地出让金同比大幅增长。

出让金方面，一线城市住宅用地出让金占比较去年全年提升明显，二线城市占比有所下降，三四线城市占比保持不变。2021年一季度，一线城市住宅用地出让金同比下降8.9%，占全国300城出让金的比例为16.5%，较2020年提升3.2个百分点；二线城市住宅用地出让金同比增长近2成，占比较2020年下降3.3个百分点至46.1%；三四线城市住宅用地出让金同比增长超4成，增幅居各线城市之首，占比与2020年全年持平。

(3) 重点城市：长三角土地市场热度高，多宗高价地成交

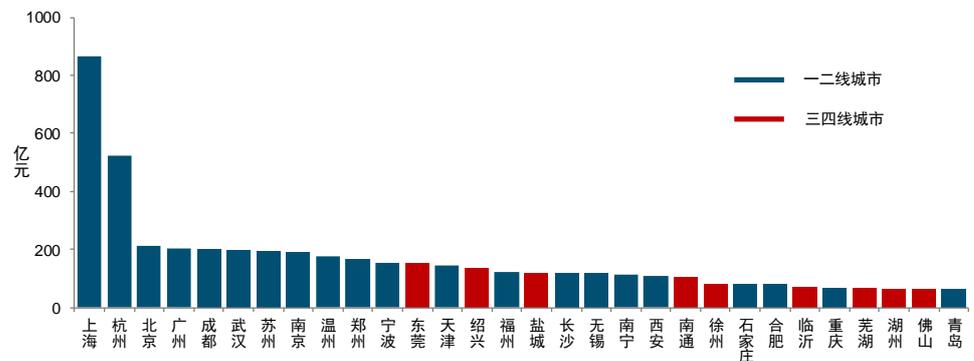
图：2021年一季度五大城市群住宅用地供求指标同比变化（溢价率为绝对水平）



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

长三角地区土地市场热度高，住宅用地楼面价明显上涨，溢价率亦高于其他城市群。2021年一季度，京津冀、长三角住宅用地供求规模均增长，长三角、珠三角土地竞拍热度高，平均成交溢价率均超15%，其中长三角城市群溢价率居各城市群首位。长三角住宅用地成交量价齐升，带动土地出让金同比大幅增长超5成，土地市场聚集的资金进一步增加。

图：2021年一季度住宅用地出让金TOP30城市



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

长三角多个城市出让金排名全国前列。2021年一季度，上海共成交住宅用地55宗，

成交规划建筑面积 555 万平方米，出让金 866 亿元，居全国榜首。杭州、北京、广州、成都等城市紧随其后，其中杭州住宅用地出让金为 522 亿元，广州、成都亦超过 200 亿元。值得注意的是，在住宅用地出让金 TOP30 的城市中，长三角区域占据近一半的席位，成交金额明显领先其他区域。一方面，重点城市供地“两集中”政策发布后，绍兴、南通、徐州等城市加大住宅用地供应量，以期降低“两集中”政策对当地土地市场的间接影响；另一方面，重点城市短期供应停滞，部分房企将目光投向长三角地区的三四线城市，使得部分城市优质宅地成交热度较高，多宗地块刷新所在区域甚至全市成交楼面均价纪录。

表：2021 年一季度部分城市住宅用地高价地成交情况

城市	地块名称	成交时间	成交金额 (亿元)	规划建筑面积 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率 (%)	周边房屋均价 (元/㎡)
上海	虹口区嘉兴路街道 HK341-06 号地块	2021.02	56.7	6.1	92648	20.0	107960
金华	义乌市江滨北路与宾王路交叉口西北侧地块	2021.03	30.0	8.3	36030	53.0	29695
绍兴	柯桥柯岩 B-48 地块	2021.03	20.5	7.7	26719	34.9	19500
杭州	运河新城单元 C-R21-02 地块	2021.01	40.6	14.2	28674	29.7	35214
杭州	萧山城区市北地块(原萧山城区市北东单元 F-10 地块)	2021.02	41.3	15.9	25973	29.9	33743
南京	江北新区新浦路以东、万寿路以南地块	2021.02	15.4	6.5	23554	15.8	30523
无锡	XDG-2020-55 号	2021.02	22.9	12.7	18000	12.3	25667
南通	钟秀东路北侧、金安路西侧宗地	2021.03	12.1	8.6	14095	28.1	18103
盐城	开创路东、周游路南侧地块	2021.02	29.5	29.5	10290	80.3	12517

数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

高价地成交数量增加，杭州、南通、无锡等长三角城市土地市场热度较高。2021 年一季度，长三角部分城市优质地块推出量显著增多，带动企业拿地积极性有所提高，高价地成交数量增加。据统计，2021 年一季度，全国共成交高价地超百宗，其中杭州、南通、无锡位居前三。杭州运河新城地块成交楼面均价 28674 元/平方米，溢价率为 29.7%，地价房价比超 80%；金华义乌市地块成交楼面均价 36030 元/平方米，溢价率为 53.0%，地价房价比大于 1。

整体来看，2021 年一季度全国 300 城住宅用地供应规模同比回落，成交规模同比增长。受土地供应结构性因素及相对宽松的货币政策影响，全国 300 城住宅用地成交楼面均价再创新高，同比上涨 11.3%，平均溢价率较 2020 年同期提高 5.1 个百分点。其中，一线城市受供地“两集中”的影响，3 月住宅用地成交明显缩量，成交楼面均价和溢价率较

去年同期亦有所下降；二线和三四线城市住宅用地成交楼面均价和溢价率较去年均有所增长，但市场表现持续分化，热点城市群以及核心都市圈土地市场热度较高，特别是长三角城市群内部城市，一季度高价地频出。

4. 品牌房企：积极营销促业绩增长，调整策略应对供给端改革

2021年一季度，房企把握市场机遇，积极营销，抢收回款，共计5家房企销售业绩超千亿。20家代表房企销售业绩持续提升，叠加2020年同期低基数影响，销售业绩同比大幅增长。拿地方面，代表房企谨慎扩充土地储备，拿地态度整体较为稳健。2021年以来，房地产金融监管趋严，国内融资成本有所上升。

(1) 销售业绩：推盘、营销力度不减，销售业绩同比大幅增长

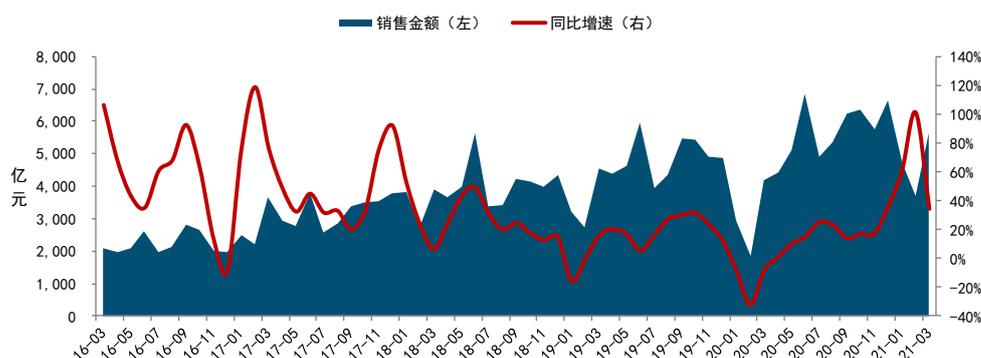
表：2021年一季度房企各阵营数量及销售均值情况

阵营层级	销售额范围	企业数量 (个)	销售额均值 (亿元)	增长率均值
超级阵营	1000亿以上	5	1523	45.6%
第一阵营	500-1000亿	10	674	100.1%
第二阵营	200-500亿	33	323	108.2%
第三阵营	100-200亿	28	131	104.5%
第四阵营	100亿以下	24	87	117.7%

数据来源：CREIS中指数据

各阵营房企销售业绩同比大幅增长。2021年一季度，受去年同期低基数影响，各阵营房企销售业绩同比大幅增长。其中，1000亿以上超级阵营共5家，销售额增长率均值为45.6%。第一阵营（500-1000亿）共10家，销售额增长率均值为100.1%。第二阵营（200-500亿）有33家企业，销售额增长率均值为108.2%；第三阵营（100-200亿）和第四阵营（100亿以下）分别为28家和24家，销售额均值同比分别增长104.5%和117.7%。

图：2016年至2021年3月代表房企月度销售额及同比增速



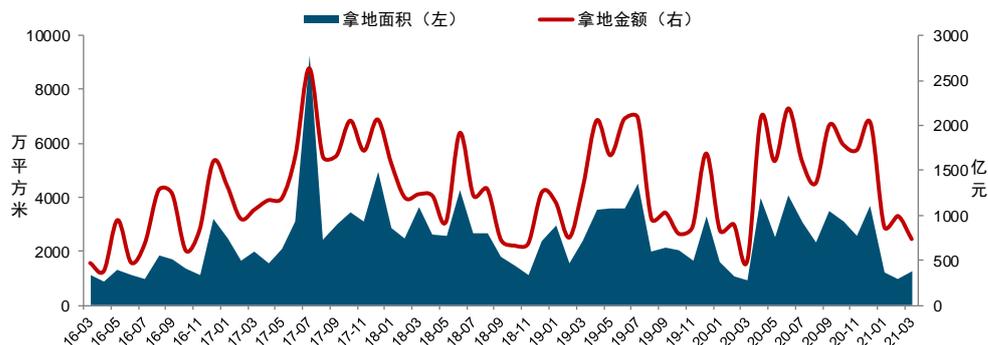
注：代表企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商蛇口、首创、合景泰富、越秀

数据来源：CREIS中指数据

一季度品牌房企推盘、营销力度不减，叠加2020年同期低基数影响，销售业绩同比大幅增长。2021年一季度，20家品牌房企累计销售额为13975亿元，同比增长55.9%；累计销售面积9790万平方米，同比增长40.9%。进入2021年，代表房企继续保持较快的推盘节奏，叠加春节期间各地倡导“就地过年”，房企营销力度持续，加速销售回款，以期为保障现金流的稳定以及实现全年业绩目标打下坚实的基础。

(2) 拿地情况：谨慎扩充土地储备，代表企业拿地态度整体较为稳健

图：2016年至2021年3月代表企业拿地面积和金额情况



注：代表企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商蛇口、首创、合景泰富、越秀

数据来源：CREIS中指数据，中指·地主

品牌房企谨慎扩充土地储备，拿地面积同比小幅下降。2021年一季度，20家品牌房企累计拿地3485万平方米，同比下降4.1%；累计拿地金额2595亿元，同比增长16.8%。具体月份来看，1-2月品牌房企拿地较为谨慎，拿地面积同比下降16.9%，拿地金额同比增长7.8%；3月，22城供地“两集中”政策出台后，各城市供地短期停滞，但前期推出地块仍支撑了本月土地成交规模，叠加受低基数效应影响，品牌房企拿地面积和拿地金额同比均有所增长。

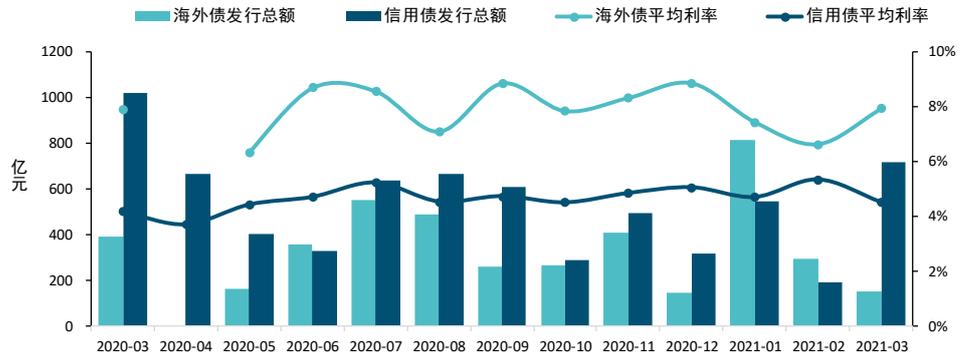
一季度，代表房企投资态度整体较为稳健。2021年一季度，房地产金融监管不断趋严，代表房企调整拿地策略，投资态度整体较为稳健，更加注重高质量发展。绿城、保利等企业凭借自身资金、投资等优势累计拿地金额均超200亿元，其中绿城拿地金额超300亿，居企业拿地榜首位。

(3) 企业融资：金融监管持续趋严，国内融资成本有所上升

2021年以来，房地产金融监管继续强化，防范化解系统性金融风险。1月，央行召开2021年工作会议指出，深化金融市场和金融机构改革，落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度。3月，银保监会、央行、住建部发布通知，督促银行业金融机构

进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。

图：近一年房地产行业信用债、海外债发行情况



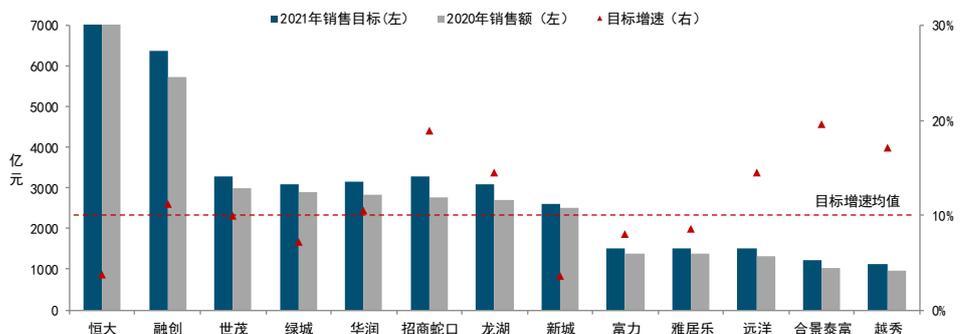
数据来源：Wind，中指研究院综合整理

前两月开发企业到位资金创历史同期新高，一季度债券融资规模有所回落。2021年1-2月，房地产开发企业到位资金3.1万亿元，同比增长51.2%，创历史同期新高，除利用外资，其他各项资金来源同比均增长。从不同融资渠道来看，Wind数据显示，一季度房企海外债和信用债融资金额为2706.8亿元，同比减少23.6%。其中，海外债融资1255.6亿元，同比下降33.0%；信用债融资1451.2亿元，同比减少13.1%。

企业融资成本分化明显，境内融资成本小幅上升。2021年一季度，房企发行信用债的平均利率为4.8%，较去年同期提升0.5个百分点；发行海外债的平均利率为7.3%，较去年同期下降1.2个百分点。信用债融资成本上升主要受房地产金融监管的持续收紧、国内银行涉房贷款“两道红线”影响，海外债融资成本下降主要源于海外多个经济体的量化宽松政策。企业融资成本分化明显，大型房企和国企融资优势凸显。华润置地、万科等企业部分公司债票面利率在3.5%以下，显著低于行业平均水平。

(4) 房企策略：稳增长优管理控风险，聚焦提升产品与服务品质；深耕地产开发主业的同时，重视综合多元的产业布局

图：部分品牌房企2021年销售目标与2020年销售金额对比



数据来源：企业公开资料及报告、CREIS中指数据

品牌房企 2021 年稳增长优管理控风险，聚焦提升产品与服务品质。2021 年是“十四五”的开局之年，多数品牌房企保持审慎的态度。一方面，大多数企业继续保持审慎的态度，强调适度、稳健增长，聚焦提升产品与服务品质。如恒大、新城、绿城等品牌房企 2021 年销售目标增长率保持在 4%-7% 之间。另一方面，企业积极优化资本结构降低负债比例，争取尽快满足“三道红线”要求，保障企业平稳健康发展。

表：2021 年部分代表企业布局计划

企业	2021 及未来布局计划
融创	保证资本结构持续优化的前提下，持续判断市场，充分发挥公司多元拿地优势，审慎获取优质土地。继续推进城市共建战略，发挥产业合作能力和品牌优势，推动更多优质产业合作项目落地。
中海	在一二线城市与各大业主合作，拓展城市更新、旧城改造、地铁上盖等大型综合体项目。
华润	抓住新型城镇化、国家区域协调发展战略落地等重大机遇，聚焦五大城市群以及九大国家中心城市等一二线城市。
龙湖	投资布局聚焦一二线高能级城市，也围绕都市圈内城市群周边适度布局，亦通过外部合作及二级市场收购等方式，控制拿地成本。
绿城	继续深化“区域聚焦、城市深耕”战略，实施【1+5+N】布局，聚焦浙江和五大城市群（分别为长三角、环渤海、大湾区、长江中游和成渝），以及 N 个节点城市和省会城市。
世茂	深耕北京、济青、苏沪、杭甬、榕厦、湾区、华中和成渝 8 大核心城市群，并围绕其中的核心城市落子布局二线及以上高能级城市，进一步加大对优质资源的储备。
合景泰富	继续深耕大湾区、长三角两大经济区，聚焦一二线城市。
远洋	继续坚持“南移西拓”和“城市深耕”战略。

资料来源：企业年报及公开资料，中指研究院综合整理

城市布局方面，代表企业在保证资本结构持续优化的前提下，持续判断市场，多保持审慎的投资态度，量入为出，重点布局一二线城市及五大城市群内潜力三四线城市，亦通过外部合作及二级市场收购等方式，控制拿地成本，为未来业绩增长提供有力支撑。在“三道红线”、“两道红线”、重点城市供地“两集中”等政策的影响下，2021 年房企投资机会继续以稳为主，城市布局更加强调收敛聚焦与城市深耕，着重提升自身抗风险能力和可持续发展能力。五大城市群受益于区域规划、较强的城市基本面，依旧是多数房企的重点布局区域，一二线等高能级城市仍是房企投资布局的首选城市。在拿地方式方面，除招拍挂市场外，房企仍将积极寻求收并购、城市更新和旧城改造等多样化的拿地方式，提高资金使用效率。

表：2021 年部分代表企业战略计划

企业	2021 发展战略
恒大	做强一大基础主营业务—房地产开发，巩固发展基本盘；做优一大成熟业务—房地产代建，控股绿城管理的行业领先者地位。
中海	坚守长期主义、开放性成长，加大合作力度。
万科	以“提升基本盘，实现有质量发展，拥抱管理红利时代”作为工作主题。坚持稳健经营，开发经营并重。
华润置地	以“重塑华润置地，实现高质量发展”为战略目标，构建开发销售型业务、经营性不动产业务、轻资产管理业务（即华润万象生活）三大主营业务与生态圈要素

企业	2021 发展战略
	型业务有机联动、一体化发展的“3+1”业务模式，打造城市投资开发运营生态圈。
融创	坚持以地产开发为核心主业，保持地产主业均衡高质量发展；加速提升“地产+”业务竞争优势，快速发展成为具备全面竞争优势和广阔增长空间的大型企业集团。
招商蛇口	强化区域聚焦与城市深耕，强化产融结合与内外协同，强化产业聚集与资产管理，积极打造产业园区、集中商业、招商积余及邮轮等四大核心 IP。
绿城中国	做强一大基础主业—房地产开发，巩固发展基本盘；做优一大成熟业务—房地产代建，控股绿城管理的行业领先者地位。
世茂	坚持两大发展路径：着力打造位于一二线城市核心地段，且有能力斩获世界级大奖的城市地标项目；将倾力与政府、资方、企业及同行通力协作、互惠共赢，携手打造健康稳固的合作伙伴生态圈。孵化化轻资产商管、主题娱乐和金融服务 3 大业务平台。
龙湖	坚持稳健的财务管理策略，保持低成本、多渠道的融资优势，保持合理、安全的负债水平，力求平稳、可持续发展。
雅居乐	坚守“以地产为主，多元业务协同发展”的管理模式，进一步拓展雅居乐的品牌知名度。
远洋	持续聚焦主营业务发展，抓关键能力提升，实现有质量的规模增长；挖掘非主营业务增长动能，加速成长；聚焦战略实施保障，激活组织。
合景泰富	在深耕地产开发业务的同时，重视综合多元的产业布局，更加很注重品牌价值，加快数字化转型。

资料来源：企业年报及公开资料，中指研究院综合整理

战略方面，企业在深耕地产开发主业的同时，重视综合多元的产业布局，打造多元协同竞争优势。2021 年，在中央强调“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”和房地产金融监管不断趋严的背景下，房企战略继续收敛聚焦，做大做强基础主业—房地产开发的同时，全面提升经营质效，通过优产品、强运营等方面能力提升，修炼内功以达到规模、盈利、风险的平衡。如融创、绿城、雅居乐均提出要坚持以地产开发为核心主业，保持地产主业均衡高质量发展。商业、产业、城市更新和物业服务等地产关联领域在政策支持和需求加持下，成为了企业重要的业务方向。与此同时，在房地产进入“管理红利”时代后，多数房企更加注重品牌建设，以品牌力驱动公司加速发展。

整体来看，2021 年一季度，代表房企推盘、营销力度不减，叠加 2020 年同期低基数影响，销售业绩同比大幅增长。中央明确实施好房地产金融审慎管理制度，房地产金融监管持续从严，一季度房企融资规模有所回落。放眼 2021 全年，代表房企将在保证资本结构不断优化的基础上，优化土储结构，深化区域与城市深耕，聚焦重点城市群及热点城市，提升公司经营管理水平，提高产品和服务品质，在管理红利时代寻求高质量发展。

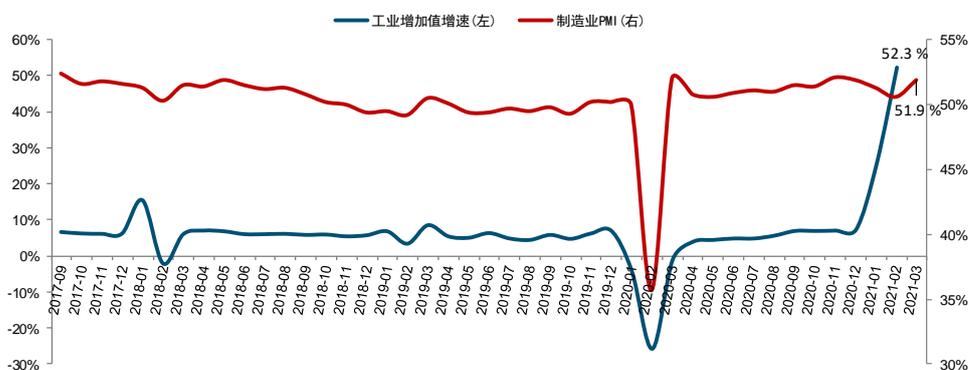
第二部分：2021 年中国房地产市场趋势展望

1. 宏观环境：经济稳中向好，金融监管不断强化

(1) 宏观经济：多因素促经济稳步复苏，基本面继续向好

2021 年一季度，我国经济运行延续了去年以来的稳定恢复态势，经济循环日益畅通，市场预期不断改善，支撑经济稳定复苏的积极因素亦在不断增多。2021 年 1-2 月，规模以上工业增加值同比实际增长 35.1%，比 2019 年 1-2 月增长 16.9%，两年平均增长 48.1%，为近年来同期较高水平。其中，新产业快速增长，高技术增加值两年平均增长 13%，装备制造业增加值增长 10.2%，增速均明显高于规模以上工业增加值。

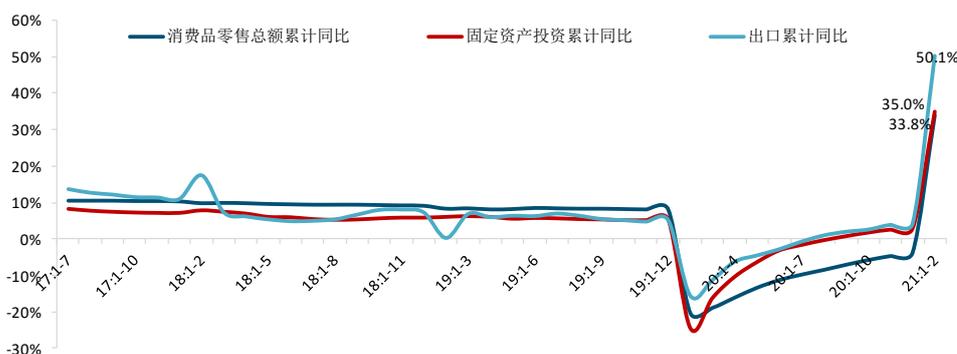
图：2017 年以来规模以上工业增加值增速和制造业 PMI 走势



数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

市场活力不断提升，企业预期总体向好。从生产要素方面来看，生产要素趋于活跃，2021 年 1-2 月，全社会货运量、全社会用电量同比均明显增长，两年平均增长均在 6% 以上。从企业预期方面来看，2021 年 3 月，制造业采购经理指数 51.9%，非制造业商务活动指数 56.3%，均连续 12 个月位于临界点以上，整体企业的预期向好。进入传统旺季，制造业生产和需求均加快扩张，市场活力和企业信心进一步增强。

图：2017 年以来我国消费、投资和出口（人民币计）累计同比走势



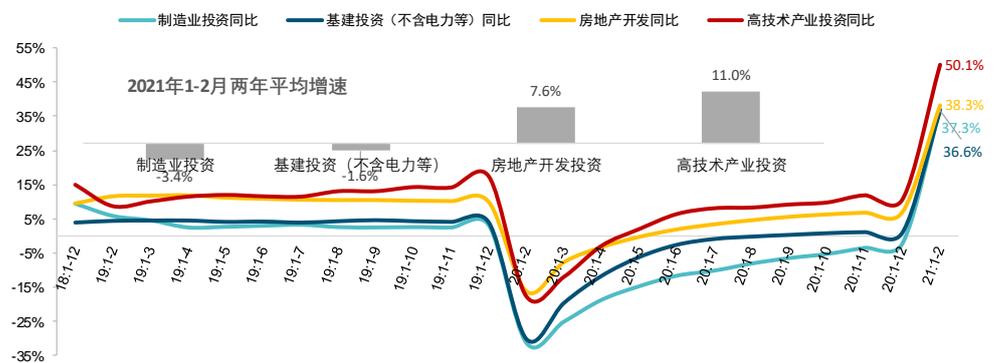
数据来源：国家统计局，海关总署，中指研究院综合整理

⁴ 两年平均增速指以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算的增速。

“三驾马车”均大幅增长，其中出口增速仍为最高。1-2月，社会消费品零售总额同比增长33.8%，较2019年同期增长6.4%，两年平均增长3.2%；固定资产投资同比增长35.0%，较2019年同期增长3.5%，两年平均增长1.7%；出口同比增长50.1%，较2019年同期增长26.0%，两年平均增长12.3%，出口表现仍较为突出。

消费在恢复性增长，商品销售加快复苏，网上零售保持较快增长，促消费政策有待进一步显效，消费稳定复苏态势将延续。1-2月，商品零售两年平均增长3.8%，高于消费整体水平，其中休闲娱乐用品类、通讯器材类商品消费两年平均增速均达到了18%以上。另外，1-2月，实物商品网上零售额两年平均增长16%，保持了较快的增长速度；受益于疫情得到有效控制，实体店铺消费亦逐渐恢复。但值得注意的是，当前餐饮类消费尚未恢复到疫情前水平，受到局部地区的聚集性和散发性疫情影响，消费潜力尚未完全释放。未来促消费政策仍将继续发力，且随着疫情防控效果的进一步体现，居民消费潜力也将继续释放，在加快形成强大国内市场和加快构建新发展格局的大背景下，消费市场稳定复苏态势有望延续。

图：2018年以来制造业、基建、房地产和高技术产业投资同比及今年1-2月两年平均增速



数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

投资逐渐恢复，房地产开发投资、高技术产业投资快速增长。1-2月，全国固定资产投资（不含农户）同比增长35.0%，两年平均增速为1.7%，投资增速恢复性反弹，投资结构亦在持续优化。制造业、基建和房地产开发投资同比增速均高于整体投资水平，但从两年平均增速来看，制造业和基建投资仍为下降，尚处在恢复中，房地产开发投资增长7.6%，仍在稳投资中发挥着重要作用。另外，高技术产业投资快速增长，今年1-2月同比增速超50%，两年平均增速亦达11%。从资金保障上来看，1-2月，投资到位资金同比增长40.1%，两年平均增长6.5%，高于全部投资4.8个百分点，资金得到了较好保障。今年两会政府工作报告中明确提出要推进“两新一重”建设，实施一批重大工程项目，加快补齐基础设施、民生保障等领域短板，地方政府专项债券、中央预算内投资等方面的资金支撑力度仍较大。

外部需求有所改善，今年以来出口延续快速增长势头。今年以来世界经济缓慢复苏，

主要经济体的制造业景气度回升，一定程度上带动我国进出口较快增长，特别是出口延续了快速增长势头。1-2月，我国对东盟进出口总额占比为14.4%，虽较2020年占比略有回落，但仍为我国第一贸易伙伴，对欧盟、美国进出口总额占比均有一定幅度提升；出口来看，我国对东盟的出口额同比增长40%以上，对美国出口额增长70%以上，对欧盟出口额增长亦在50%以上。出口的快速增长对我国经济的恢复起到了较好地带动作用，未来，随着国外疫情逐步得到控制，各国经济也将出现快速复苏，将有利于我国的对外贸易，但因弥补其他经济体供给缺口带来的出口增长效应将明显减弱，综合来看，出口整体快速增长的态势短期内仍将延续，但增速或有缓和。

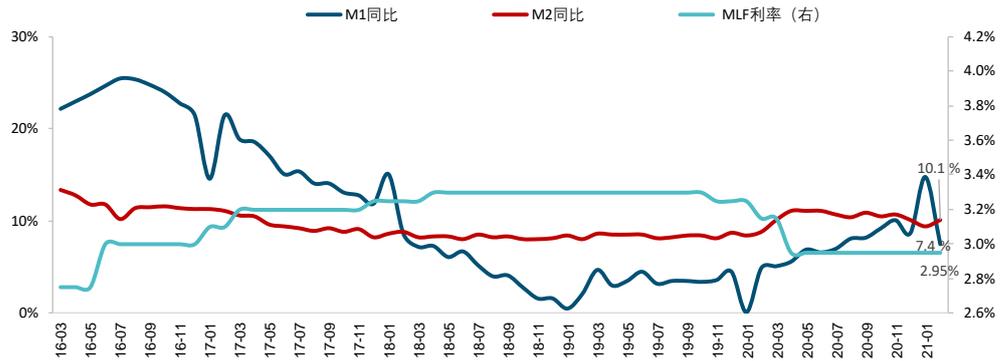
2020年1-2月，我国经济各指标均呈现了大幅增长，究其原因，一方面，疫情防控取得积极进展，各项经济活动有序展开，宏观政策继续显效，支撑经济稳步恢复的因素持续显现，经济发展延续了去年以来的稳步恢复态势；第二，外部需求改善，带动我国出口实现快速增长，一定程度上带动经济较好恢复；第三，今年春节期间，各地鼓励和倡导“就地过年”，提振了工业生产等方面；第四，经济指标同比的大幅增长跟低基数密切相关，但通过两年平均增速来看，我国经济亦处在恢复通道。

展望未来，今年两会政府工作报告中设定全年经济增速预期目标为6%以上，并在报告中多次强调要“保市场主体”，助力市场主体纾困发展，多举措激发市场主体活力，市场活力有望进一步提升。疫情防控更加有效，扩大内需战略稳步实施，促消费政策继续发力，消费潜力也将进一步释放，畅通国内大循环；房地产开发投资在高规模的新开工、施工等指标支撑下仍有望保持较高增长，高技术产业投资力度不断加大，均将对整体投资端形成支撑；出口短期亦有望延续较快增长态势，二季度我国经济将继续稳步发展，但值得注意的是，经济恢复过程中，结构不均衡、不充分问题仍较为突出，且国际形势依然严峻复杂，国内经济恢复的基础尚不牢固，各项宏观政策仍将持续推进。

(2) 金融环境：防范化解金融风险，房地产金融监管继续强化

今年两会政府工作报告中明确提出“要保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，促进经济运行在合理区间。在区间调控基础上加强定向调控、相机调控、精准调控。宏观政策要继续为市场主体纾困，保持必要支持力度，不急转弯，根据形势变化适时调整完善，进一步巩固经济基本盘”，同时指出“稳健的货币政策要灵活精准、合理适度。把服务实体经济放到更加突出的位置，处理好恢复经济与防范风险的关系。货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持流动性合理充裕，保持宏观杠杆率基本稳定”。

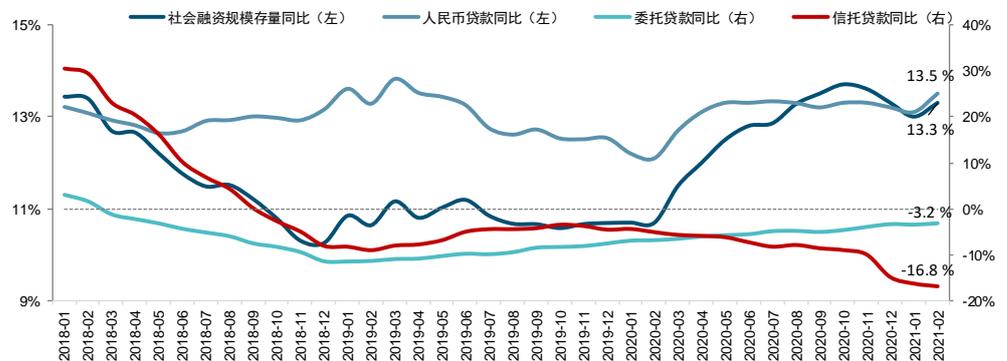
图：2016 年以来 M1 同比、M2 同比和 MLF 利率变化



数据来源：央行，中指研究院综合整理

货币政策将逐步温和回归常态，M2 增速仍有望保持在高位。2021 年以来，中央多次强调宏观政策不急转弯，2 月，M2 同比增长 10.1%，较 1 月提升 0.7 个百分点，与 2020 年底持平；M1 同比增长 7.4%，较 1 月回落 7.3 个百分点，主要受春节效应影响。当前，货币政策仍有较大调控空间，保持流动性合理充裕，随着经济不断向好恢复，货币政策将逐渐温和回归常态，预计 M2 增速相对于 2020 年将有所收窄，但整体仍将保持在高位，为经济恢复继续提供必要的支持，特别是对重点领域、薄弱环节的定向支持。

图：2018 年以来社会融资规模存量及各项同比变化

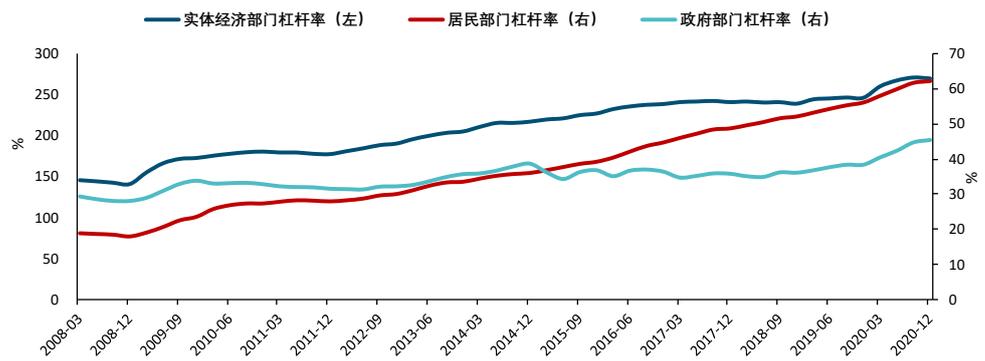


数据来源：央行，中指研究院综合整理

社会融资规模存量增速超预期上行，未来在高基数下增速或有放缓。2021 年 2 月，社会融资规模存量同比增长 13.3%，较上月提升 0.3 个百分点；新增社会融资规模 1.71 万亿元，为历史同期新高，同比多增 8392 亿元。一方面，受去年低基数影响，社会融资规模存量增速回升；另一方面，社会融资规模增速的上行亦反映出企业、居民部门较强的融资需求。但考虑到去年 3 月起社会融资规模增长较快，新增社会融资规模高企，未来，社会融资规模存量增速或有放缓。

结构上看，信贷资金成为社融多增的主要支撑项。2 月，人民币贷款同比增长 13.5%，高于社融规模整体水平，较上月提升 0.4 个百分点；新增人民币贷款 1.34 万亿元，同比大幅多增 6211 亿元，是社融规模的主要支撑项；企业债券、政府债券同比均明显少增，成为主要拖累项。

图：2008年以来我国宏观杠杆率、居民部门和政府部门杠杆率走势



数据来源：wind，中指研究院综合整理

值得注意的是，2020年以来，中央更加重视防范化解金融风险，今年两会政府工作报告中明确提出“坚决守住不发生系统性风险的底线。金融机构要坚守服务实体经济的本分”；3月中下旬，央行行长易纲亦明确指出货币政策需要在支持经济增长与防范风险之间平衡，在为经济主体提供正向激励的同时，抑制金融风险的滋生和积累，持续打好防范化解重大金融风险攻坚战。2020年四季度我国宏观杠杆率略有回落，但仍处于270%的高位；居民部门杠杆率升至60%以上，居民债务风险整体可控，但加杠杆的空间已不大。

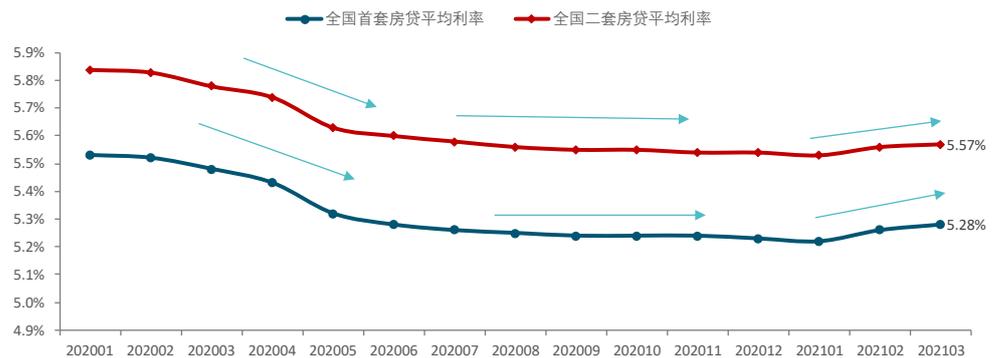
表：2021年一季度部分省市严查经营贷、消费贷违规流入房地产情况

省市	主要内容
北京	严格实施贷前调查。加强客户资质和信用状况审核，关注客户获得经营性贷款借款人资格的时间，审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的个人经营性贷款。关注借款人第一还款来源，必要时要求借款人提供纳税信息，不得简单以抵押物价值评估代替借款人收入审查。审慎向近期申请过个人住房按揭贷款或购买住房的客户发放个人经营性贷款。
上海	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。上海银保监局针对个人住房信贷管理开展专项检查。
广州	信贷资金违规流入楼市追踪，进一步严查首付款来源，购房“首付”必须为家庭自有资金，若经核实首付来源为借贷、垫资过桥、他人借名贷款的严禁准入。
深圳	要求辖内银行对经营贷违规进入楼市等现象进一步强化管理。下一步金融主管部门将不定期通报发现的典型问题，严厉查处发现的违法违规行为，持续严格防范信贷资金违规流入房地产领域。
杭州	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。
西安	地产开发企业、房地产经纪机构应严格遵守金融信贷政策，不得诱导、协助购房人以“信用贷”、“消费贷”等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务。
嘉兴	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。
广东省	根据人民银行广州分行、广东银保监局数据，截至3月中旬，辖内（不含深圳）银行机构已完成个人经营性贷款自查的银行网点共4501个，发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户，其中广州地区银行机构自查发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款1.47亿元、305户。
浙江省	要求浙江各金融机构对2020年以来发放的房地产开发贷款、个人住房贷款、消费类和经营类贷款以及“冻资”等业务进行全面自查，并向当地人民银行、银保监部门报送自查和整改报告。

资料来源：中指研究院综合整理

银保监会主席郭树清多次指出房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”，近两年中央不断强调要实施好房地产金融审慎管理制度，去年8月房企“三道红线”出台，12月底银行端的“两道红线”发布，针对房地产金融审慎管理主要对象（企业、银行和居民）的措施均有实施，今年以来北上广深杭等热点城市以及广东省、浙江省均严查经营贷、消费贷等资金违规流入房地产市场，接下来或将有更多城市加入强化资金监管行列，预计企业端“三道红线”的试点范围也将继续扩大。

图：2020年以来全国41个重点城市首套及二套房贷利率走势



数据来源：融360、中指研究院综合整理

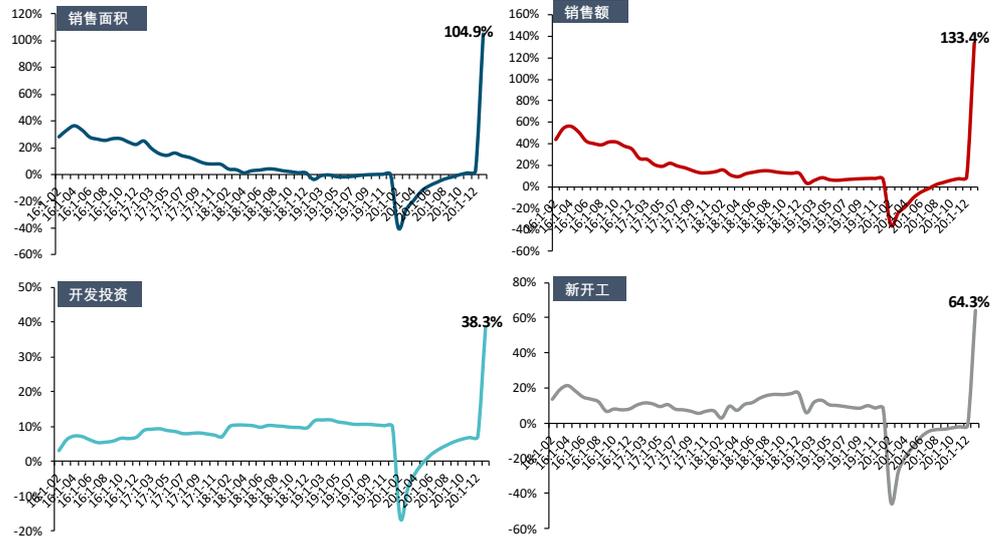
房贷利率转向，短期仍存上行预期。2021年3月，5年期以上LPR已连续11个月保持不变，今年以来，随着各地房地产金融监管的持续强化，重点城市房贷利率有所上行，据融360对全国重点城市监测数据显示，2021年3月全国重点城市首套房、二套房贷平均利率分别为5.28%、5.57%，较2月分别提升2个和1个基点，均为连续第2个月上升，其中广州、惠州等城市房贷利率均上行。2020年末，房地产贷款余额增速连续10个季度收窄，个人住房贷款余额增速亦连续15个季度放缓，且房地产贷款余额增速连续3个季度低于金融机构各项贷款余额增速，增速差距亦在扩大。在持续强化的房地产金融监管下，重点城市的房贷利率仍存继续上行预期，全国房地产贷款余额增速将进一步放缓。

整体而言，伴随着疫情防控的积极显效，我国经济供需两端各指标均呈现向好发展，带动经济继续稳步复苏，一定程度上预示着今年货币政策将逐渐回归常态，部分阶段性措施将逐渐退出，但在当前复杂的内外环境下，经济的发展仍面临较多不确定干扰因素，经济恢复基础尚不牢固，整体货币政策不会“急转弯”，也不具备明显收紧的基础，预计全年货币供应量增速仍将保持在高位。当前，中央明确资金将更加侧重对重点领域、薄弱环节的定向支持，且更加注重防范化解金融风险，实施房地产金融审慎管理制度，未来企业端、银行端和个人端的资金监管将持续强化，伴随住房信贷环境的收紧，短期个人房贷利率仍存上行预期，房地产贷款余额增速或进一步放缓。

2. 市场趋势：预计二季度供需两端增速将放缓，全年销售面积回落

(1) 全国：短期规模增速将放缓，全年销售面积小幅回落

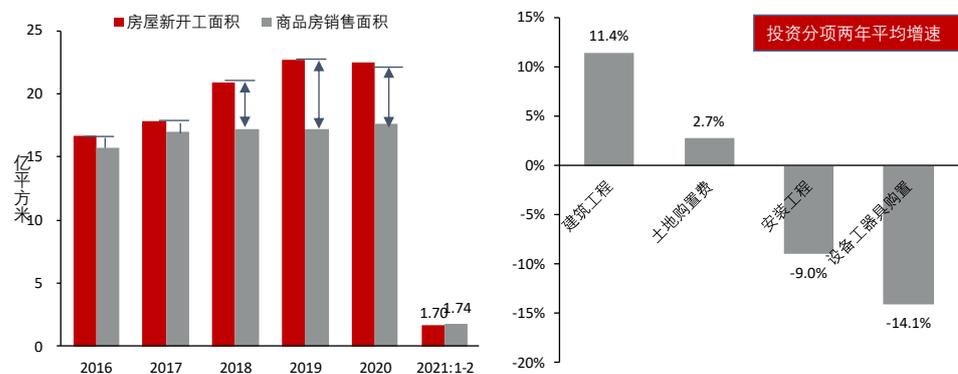
图：2016年以来全国房地产市场各项指标同比变化



数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

需求端，2021年1-2月，全国房地产市场整体延续了较快发展态势，受去年同期低基数影响，全国商品房销售面积和销售额同比均翻倍增长，东部地区市场活跃度持续，增速亦高于其他地区；与历史同期相比，今年1-2月全国房地产市场规模继续创历史同期新高，销售面积和销售金额较2019年同期均增长超20%，两年平均增速亦在10%以上，在各地倡导“就地过年”下，企业保持一定推盘力度，购房置业需求积极释放，房地产市场淡季效应减弱，部分城市市场热度不减，引发了调控政策的密集出台。供应端，在低基数下，房屋新开工面积和房地产开发投资额均实现较大幅度增长，其中房地产开发投资额创历史同期新高，新开工规模不及2017-2019年同期；与2019年同期相比，房地产开发投资额增长15.7%，新开工规模下降9.4%，新开工态势整体偏弱。

图：2016年以来全国新开工和销售面积对比、2021年1-2月开发投资各分项两年平均增速



数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

短期供应端改善，将继续带动需求释放，但热点城市政策调控效果逐渐显现，一定程

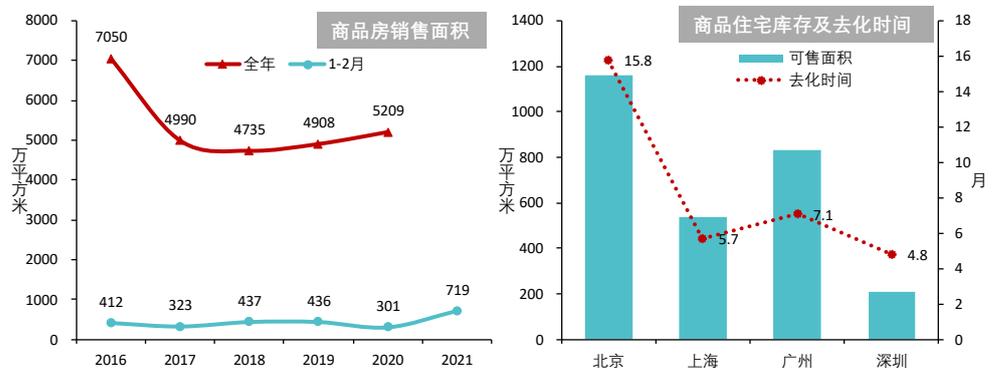
度上影响全国商品房销售面积增速放缓。今年 1-2 月，全国房屋新开工面积不及商品房销售面积，为近年来月度累计对比中首次，企业开工积极性整体偏弱，销售规模较为突出。伴随着传统旺季的到来，企业开工将有所加快，市场供应有望改善，一定程度上将带动市场需求积极释放，成交规模将保持较大体量，短期同比增速保持在高位，但部分热点城市调控政策加码后，政策效果逐步显现，叠加低基数效应略有减弱，全国商品房销售规模同比增速或有收窄。**投资方面**，1-2 月，投资各分项中，建筑工程投资实现较快增长，同比增速接近 50%，两年平均增速超 10%，是拉动投资额增长的最大因素；土地购置费同比增速、两年平均增速均低于投资整体水平，是投资的主要拖累项之一。短期来看，建筑工程投资仍将对整体投资带来较好支撑，二季度低基数效应仍存，投资增速或保持在高位。

全年来看，全国房地产市场仍将呈现“销售面积小幅调整，投资中高速增长”的特点。

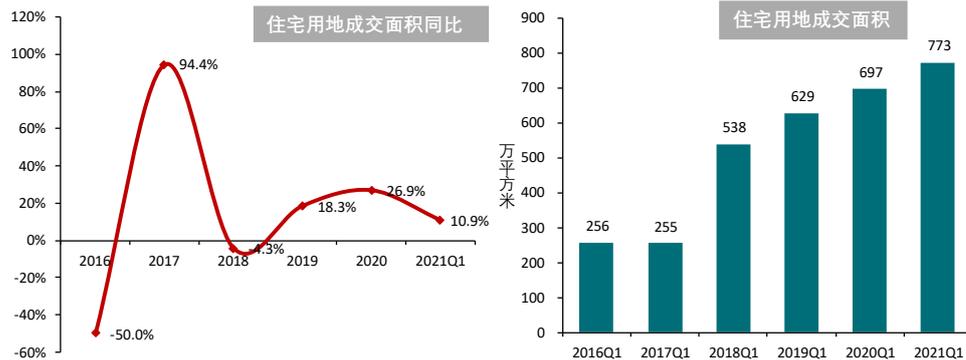
一方面，货币政策温和回归常态，M2 增速相比于 2020 年将略有放缓，同时中央要求实施好房地产金融审慎管理制度，房地产金融监管不断强化，住房信贷环境收紧，均将一定程度上压缩全国商品房销售面积的增长空间；另一方面，随着经济基本面向好，居民收入水平有较好预期，叠加新型城镇化持续推进，在刚需和改善需求带动下，市场销售规模整体仍有保障，全年商品房销售面积仍有望保持在 17 亿平方米左右高位。**投资端来看**，一方面，中央监管力度持续加码，企业“三道红线”试点预计继续扩围，企业的资金压力不减，将一定程度上拖累投资力度；另一方面，销售资金回笼是企业保障现金流的重要方式，新增土储积极开工、竣工资金结转等因素均将支撑企业投资增长。除此之外，今年租赁市场供应端将发力，大规模租赁房的建设亦将为房地产开发投资提供支撑。综合各影响因素，全年房地产开发投资额将保持中高速增长。

(2) 分梯队城市：一二线城市市场规模有望继续放量，三四线城市结构性机会突出

图：2016 年以来一线城市商品房销售面积、2021 年 3 月各城市商品住宅库存和去化时间



图：2016 年以来一线城市住宅用地成交规划建筑面积同比及一季度成交面积

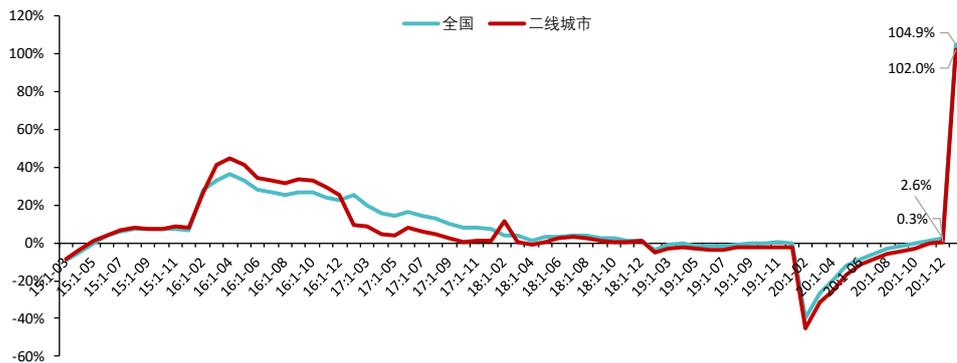


数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

一线城市：政策升级促市场情绪更趋理性，供应端改善仍将带动市场规模保持高位。

今年以来，特别是 1-2 月，一线城市延续了去年下半年的市场热度，各城市调控持续加码，尤其是上海，一季度相关政策出台近十次，出台频次高、覆盖范围亦较广，整体对需求端的政策更多以“打补丁”为主。一线城市率先启动严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场，居民信贷环境明显收紧，一定程度上将抑制需求释放。另一方面，一线城市购房需求旺盛，近两年调控政策逐渐被市场消化，市场呈现回升态势，但整体规模较往年高点仍有较大差距；另外，2019 年以来一线城市住宅用地成交面积持续增长，今年一季度成交面积达近些年同期最高水平，新房供应端将明显改善，与此同时，一线城市除北京外，上海、广州、深圳短期库存去化时间均不足 8 个月，短期库存明显不足，供应量增加将有效带动市场需求释放。整体来看，一线城市受调控政策影响，短期市场热度将有所降温，房价更趋平稳，但在供应端改善的带动下，旺盛的购房需求仍将支撑市场交易保持在较大规模。

图：2015 年以来全国及二线城市商品房销售面积同比变化



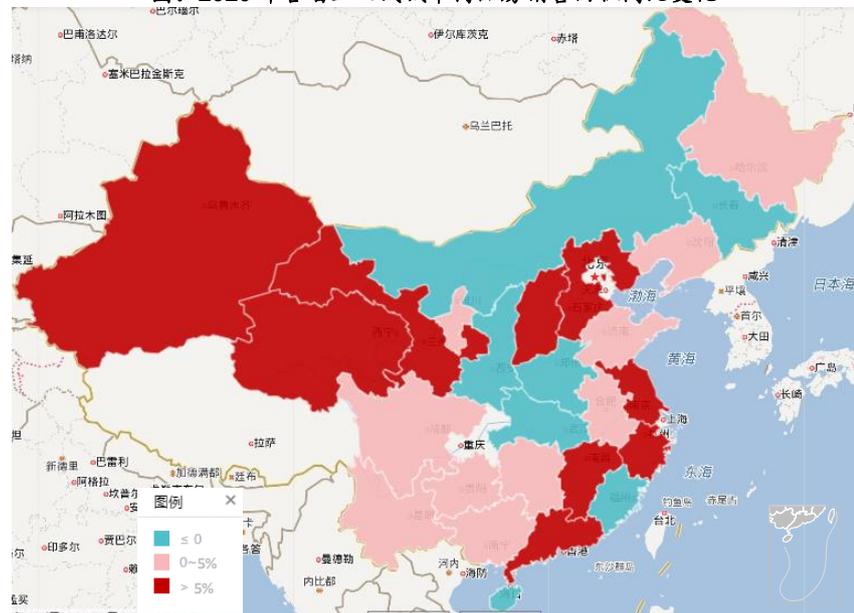
数据来源：国家统计局，CREIS 中指数据

二线城市：部分城市被压制的需求将逐步释放，供应端改善继续支撑热点城市市场规模。

从历史走势上看，2019 年以来，二线城市商品房销售面积月度累计同比持续下降，且均低于全国平均水平。2020 年上半年整体规模明显回落，下半年降幅持续收窄，全年实现 0.3% 的微幅增长，但不同城市分化明显，一方面，受新冠肺炎疫情影响较大的城市，

如武汉,全年商品房销售面积同比降幅仍在 20%左右;市场处在调整周期的城市,如天津、郑州、青岛、长春等城市,购房者入市积极性不高,市场销售规模亦有所回落;重庆市场连续调整两年后,全年成交面积与 2019 年基本持平。这部分城市市场需求存在一定压制,随着城市轮动效应的释放,2021 年需求存释放空间。另一方面,杭州、南京、宁波、合肥等城市市场活跃度较高,2020 年商品房销售面积均实现同比增长,今年以来市场继续保持一定热度,部分城市调控政策升级,但政策力度整体相对温和;这部分城市短期库存不足,供应量存在改善预期,在旺盛的购房需求支撑下,市场规模仍有望保持在高位。综合来看,2021 年二线城市房地产市场存在较大发展空间,市场规模将稳中有增。

图：2020 年各省三四线城市商品房销售面积同比变化



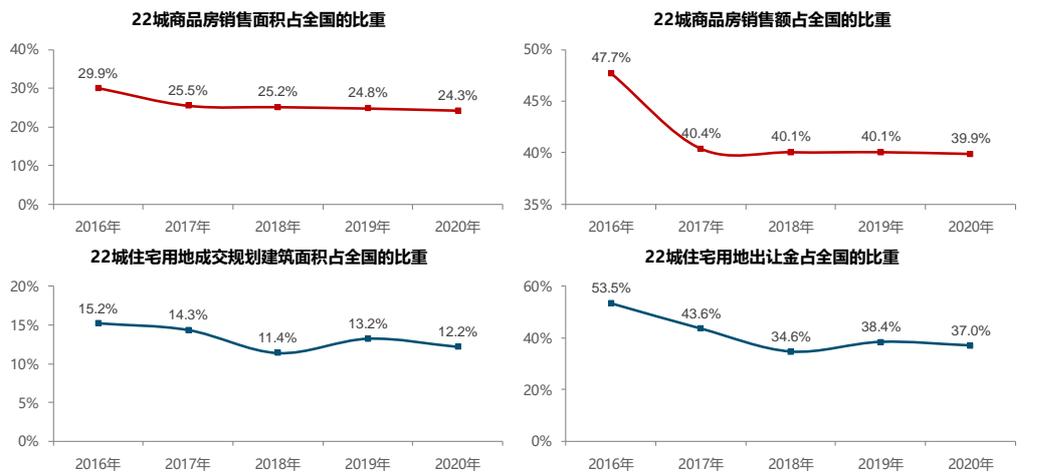
数据来源：国家统计局，CREIS 中指数据

三四线城市：整体存在调整压力，不同地区结构性机会更加突出。2020 年三四线城市商品房销售面积超 11 亿平方米，同比小幅增长 3.6%，已连续 6 年增长。过去几年，浙江、江苏、广东、河北等省份受严格调控政策的影响，省内三四线城市房地产市场出现一定调整，特别是 2018-2019 年。2020 年，在区域规划加快推进落实、上半年多城市供需两端政策扶持等因素影响下，城市基本面较好、抗风险能力较强的长三角和粤港澳地区市场率先启动，内部三四线城市亦走出一波行情，全年浙江、江苏、广东等省份三四线城市商品房销售面积同比增幅均在 5% 以上。今年以来，长三角、粤港澳地区三四线城市市场活跃度不减，部分城市调控政策加码，将一定程度上抑制需求释放，但整体上来看，这两个地区人口流入量大，内部三四线城市市场规模仍有放量空间。而近几年尚未明显调整的西部以及尚未调整到位的河南、山东等省份的三四线城市，在前期需求释放存在一定透支、棚改对市场支撑度明显减弱等因素影响下，短期市场面临调整压力，但随着新型城镇化的持续推进，部分人口规模突出、城镇化率低的城市，今年房地产市场仍存在结构性机会。

3. 关注点：重点城市供地“两集中”，房企经营管理面临挑战

2021 年 2 月，国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求 22 个⁵重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次；二是集中组织出让活动。此项政策是继“三道红线”和“两道红线”等金融监管措施之后的又一重要措施，是实现国家“稳地价、稳房价、稳预期”目标的重要保障，将对房地产行业产生深远影响。

图：重点 22 城房地产市场规模占全国市场规模比重



注：22 城土地数据覆盖市本级

数据来源：CREIS 中指数据 中指·地主

22 城商品房销售金额、住宅用地出让金占全国比重近 4 成。22 城均为核心一二线城市，是我国经济最发达、产业结构与人口规模最具吸引力的地区，住房需求旺盛。2020 年重点 22 城商品房销售面积占全国商品房销售面积的 24.3%，销售金额占全国商品房销售金额的 39.9%。土地方面，22 城住宅用地成交规划建筑面积占全国的比重为 12.2%，住宅用地出让金占全国的比重为 37.0%，均为房企重点布局城市，土地市场热度相对较高。

⁵ 重点 22 城包括：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、苏州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡。

(1) 政策实施状况：宅地计划供应规模增长，各地竞拍规则有所调整

图：重点22城“两集中”供地计划表（截至4月8日）

城市	首批 占20年 比例	三批共 占20年 比例	2021年宅地推出总面积（万方，挂牌起始日）										中指地主供地计划 已上线城市	
			3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
杭州	39%	142%		302		233							173	✓
广州	46%	101%	393			第二批6-7			第三批9-10					✓
长春	36%	109%	400		300			200						✓
天津	53%	160%	409											✓
苏州	68%	152%		274			214			123				✓
合肥		171%												✓
南京	31%	94%		222										✓
福州														✓
北京	52%	150%	168				7月左右					11月左右		✓
沈阳	53%	159%		400										✓
长沙	24%	97%		294										✓
无锡	25%	101%	95		二季度中					三季度末				✓
深圳						第二批6-7			第三批9-10					✓
青岛														✓
宁波														✓
厦门														✓
重庆	22%	60%		752										✓
成都		102%												✓
上海														✓
武汉														✓
郑州		212%												✓
济南		121%		4月下旬			7月下旬			10月下旬				✓

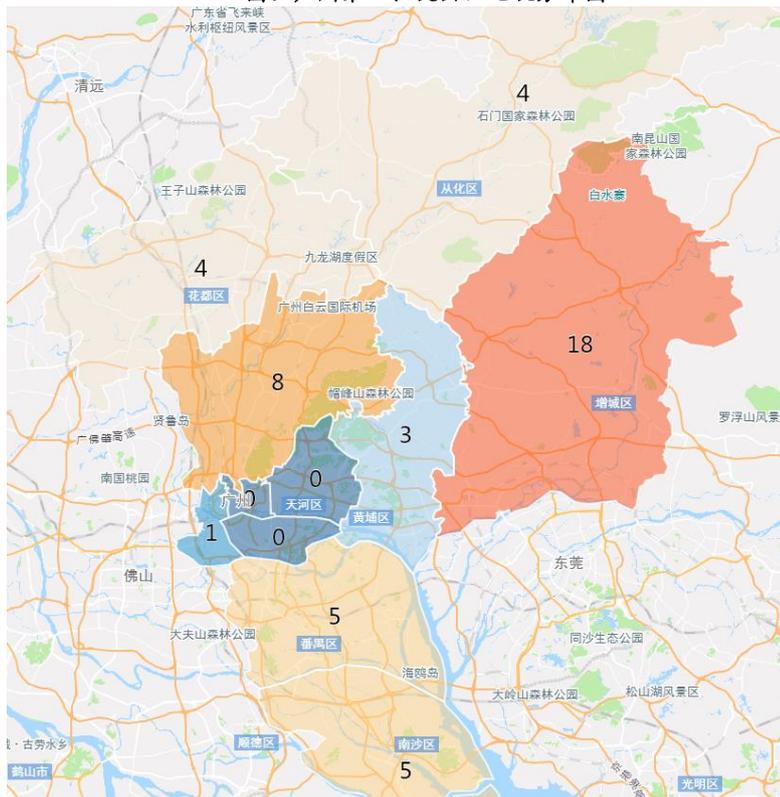
注：苏州、合肥、无锡、郑州数据仅包括市区

图例：
■ 官宣时间及面积
■ 网传时间及面积
■ 官宣时间
■ 网传时间

数据来源：中指研究院综合整理

22城住宅用地第一批次出让公告时间集中于3-4月份。根据中指研究院整理统计，截至4月8日，超过一半的城市已公布住宅用地集中出让公告时间，近一半的城市已公布第一批集中出让地块，其中第一批次出让公告时间集中于3、4月份，土地竞拍时间将集中在4-5月，另外，多数城市第二批次和第三批次公告时间在7月和10月。具体来看，3月31日，北京宣布将于3月、7月左右、11月左右分三批次发布商品住宅用地出让公告；同日，苏州宣布将于4月、7月和10月分三批次发布商品住宅用地出让公告，其中第一批次涉及住宅用地44宗；4月7日，杭州宣布将于4月、6月和12月分三批次发布商品住宅用地出让公告，其中第一批次涉及住宅用地57宗，总面积4527亩。

图：广州第一批次出让地块分布图



数据来源：中指·地主，中指研究院综合整理

住宅用地供应规模有所增长，第一批次出让地块数量多。从目前已披露的地块信息来看，各城市住宅用地计划供应面积与去年相比增长明显，尤其是第一批次住宅用地推出面积较多、占比较大。其中，苏州、北京、天津等城市第一批次住宅用地推出面积占 2020 年的比重超五成。另外，从地块分布来看，多数城市地块分布范围广，其中，广州、杭州、天津非核心区域占比较多，北京、长沙、沈阳核心区地块供应占比超五成。

各地竞拍规则有所调整，调控走向精细化。伴随“两集中”政策的出台，各地相关部门积极调整土拍规则和地块限制条件，调控更加精细化。如北京首次引入房屋销售价格引导机制，在户型限制上将“套型面积”调整为“套内面积”，近三分之二的项目设置了套内“70/90”户型要求。成都 2021 年度全市住宅用地供应总量将增长 20% 以上，中心城区商品住宅用地严格实行“集中公告、集中出让”，中心城区全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。预计随着各城市第一批次土地出让公告陆续推出，竞拍细则会有更多的变化。各地力求在“重调控”、“强保障”、“稳品质”和减少竞买人顾虑等多方面上寻求一定平衡。

(2) 对行业的影响：稳地价、稳房价、稳预期，行业竞争将加剧

企业端，资金压力加大，短期投资、营销节奏被打乱。



第一，短期资金压力增加，土地市场降温。招拍挂方式需高额的保证金、土地出让金，客观上集中供地将分流企业资金，热点宅地的溢价率或将回落；另一方面，重点城市土地市场普遍供不应求，土地供应量增加，一定程度上将带动需求（企业）增加，但在“三道红线”影响下，需求增加受到限制，从供需关系的角度上看，供应量增加将促使地价回落。地价回归理性预期亦有助于房企利润率得到边际改善。

第二，投资难度将加大，拿地节奏受影响。一方面，面对单次大量供地时，需要企业对城市发展趋势及板块价值进行科学研判，若集中跟进多个地块，也需要投拓人员更加高效的分析能力。另一方面，22城多为房企的战略布局城市，供地节奏趋同背景下，房企需对不同区域及城市的潜力、竞争环境进行精准研判。

第三，市场周期或将重塑。以往企业通过研判城市运行周期，希望实现逆周期拿地，但集中供地可能打乱市场现有周期，后期投资逻辑的建立有待进一步观察土地集中供应后市场实际反馈。

第四，集中推地后，项目将集中入市，竞争加剧。当前，企业仍延续了高周转特点，各城市集中推地后，将导致项目集中入市，各项目竞争加剧，去化压力将明显增加，考验企业营销节奏的把控。

政府端，对地方政府供地行为产生约束，对政府管理能力提出更高要求。各个城市集中推地将促使地方政府更加科学、合理地设定土地推出价格以及地块类型配比，对地方政府形成有效约束，引导土地市场合理运行。同时，单次大批量的土地供应，也对政府的管理能力提出了更高要求。

购房者端，为住房供应带来稳定预期，进而引导购房者稳定预期。集中供地客观上将分散企业资金，有利于平抑土地市场热度，稳定土地市场预期。集中供地必然会带来项目的集中入市，为住房供应带来稳定预期，一定程度上将平抑房价上涨压力，有利于实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。

(3) 策略建议：及时调整投资策略，深耕优质城市，把握重点城市以外投资机会

营销端来看，重点城市集中供地，且重点城市调控政策不断升级加码，短期内部分城市供应端或受限，当下，企业应顺势而为，积极调整营销策略，把握节奏加快换仓，进一步优化城市布局。

投资端来看，首先，企业可以更多关注22城之外的投资机会，特别是城市群、都市圈内城市。2020年22城商品房销售面积占全国的比重为24.3%，住宅用地成交规划建

筑面积占全国 300 城的比例不足两成，在这 22 城之外房地产市场仍有巨大空间。为了避免集中供地带来的不确定性，企业可适当关注 22 城之外的其他核心城市及发达城市群三四线城市，分散风险。

其次，在相对宽松的货币环境下，仍需抓住重点城市投资机会，调整拿地节奏。重点 22 城均为核心一二线城市，是我国经济最发达、产业与人口最具吸引力的地区，住房需求旺盛，市场仍有较大放量空间，尽管土地集中出让导致市场竞争环境更加复杂，但在当前较为宽松的货币环境下，房企仍需坚守价值城市。

然后，加大合作，分散项目风险和资金压力。集中拿地资金压力较大，同一时间段操作数个项目，对经营人员提出了很高的要求。因此，企业可以加大相互合作，既能分散资金压力和项目风险，又能实现互利共赢。

最后，关注下一步政策细则及各地因城施策的政策空间。预计后续将有更多细化的政策出台，企业需关注各地针对土地端的配套政策，及时把握因城施策趋势，合理安排投拓计划。

总体来说，本次重点城市供地“两集中”政策出台将对行业产生深远影响。一方面，重点城市住宅用地供应面积明显增多，各地竞拍规则有所调整，调控走向精细化。另一方面，将全面考验房企的融资、投研、营销等经营管理能力，在激烈的竞争环境中，企业更需练好内功，打造优质产品，同时把握时机，采取差异化竞争策略，实现稳健发展。最后，行业集中度或将进一步提升，短期企业可以加大合作力度，合作拿地既能分散资金压力和项目风险，又能实现互利共赢。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555291 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555291 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191