



www.leadleo.com

2021年 中国房地产市场追踪短报告

2021

China Real Estate Market Tracking Short Report

2021年

中国不動産市場追跡ショートレポート

概览标签：房地产、人口流动、城市群、都市圈、经济转型

报告主要作者：陈来向

2021/09

报告提供的任何内容（包括但不限于数据、文字、图表、图像等）均系头豹研究院独有的高度机密性文件（在报告中另行标明出处者除外）。未经头豹研究院事先书面许可，任何人不得以任何方式擅自复制、再造、传播、出版、引用、改编、汇编本报告内容；若有违反上述约定的行为发生，头豹研究院保留采取法律措施，追究相关人员责任的权利。头豹研究院开展的所有商业活动均使用“头豹研究院”或“头豹”的商号、商标，头豹研究院无任何前述名称之外的其他分支机构，也未授权或聘用其他任何第三方代表头豹研究院开展商业活动。

摘要

01

2021年1-8月，随着中国国内经济活动逐渐恢复正常，商品房销售面积增速和销售额增速同比获得较快增长

- 2020年，新冠疫情的出现冲击了中国经济系统，经济活动减少，众多房地产开发企业和房产中介的业务受到重创，2020年1-8月，中国全国商品房销售面积增速和销售额增速分别为-3.3%、1.6%。至2021年1-8月，中国商品房销售面积增速和销售额增速分别为15.9%、22.8%，在2020年较低的基数上实现了较快的增长

02

中国房地产市场在高压调控政策影响下，房企风险意识上升，投资开发行为更加谨慎，更加关注存量资源的盘活和高效利用

- 商品房销售面积和销售额增长回暖成为房地产开发投资增长的重要动力。中国国家统计局数据显示，2021年1-8月中国房地产市场商品房销售面积和销售额分别同比增长15.9%、22.8%，房地产开发投资在此因素推动下，同步实现增长，同比增速为10.9%

03

未来，城镇化率提升是中国房地产市场发展的重要推动力，深圳、天津、苏州等人口净流入的城市预计房价仍具备较大上升空间

- 2013-2020年，中国城镇常住人口由73,111万人逐年增长至90,199万人，常住人口城镇化率由53.7%逐年增长至63.9%，人口持续向城镇聚集。城镇人口增长直接增加住房需求，推动房地产市场实现增长

中国房地产市场未来走势如何？

“房住不炒”是中国房地产市场政府调控政策的主基调，中国房地产行业在此调控基调下将保持平稳发展态势，房企对经营效益的关注度提升。同时，各地方政府“因地施策”、“因城施策”，不同区域城市间房价走势存在差异。据中国国家统计局数据，2021年1-8月，中国房地产市场土地购置面积和成交价款分别为10,733万平方米和6,647亿元，同比增速分别为-10.2%、-6.2%，出现负增长。随着房地产市场调控政策逐步细化和完善，房企开发投入更加谨慎。房价方面，深圳受较严格调控措施影响，其房价在一线城市中处于较低水平。未来五年，中国房地产市场将呈现何种发展态势？



目录

CONTENTS

◆ 名词解释	-----	6
◆ 研究目标	-----	7
◆ 中国房地产市场政策分析	-----	8
• 中央政府房地产调控政策分析	-----	9
• 地方政府房地产调控政策分析	-----	10
◆ 中国房地产市场分析	-----	12
• 中国房地产市场整体市场分析	-----	13
• 中国房地产市场供给端分析 (1/2)	-----	14
• 中国房地产市场供给端分析 (2/2)	-----	15
• 中国房地产市场需求端分析	-----	16
• 中国房地产市场与金融政策的关系分析	-----	17
• 中国房地产市场发展趋势预判	-----	18
◆ 中国房地产市场城市案例分析	-----	20
• 一线城市分析：北京、上海、广州、深圳	-----	21
• 二线城市分析：天津、杭州、重庆、成都	-----	22
◆ 方法论	-----	24
◆ 法律声明	-----	25



目录

CONTENTS

◆ Terms	-----	6
◆ Research Objectives	-----	7
◆ China's Real Estate Market Policy Analysis	-----	8
• Analysis of the Central Government's Real Estate Regulation Policy	-----	9
• Analysis of Local Government Real Estate Regulation and Control Policies	-----	10
◆ Analysis of China's Real Estate Market	-----	12
• The Overall Market Analysis of China's Real Estate Market	-----	13
• Analysis on the Supply Side of China's Real Estate Market (1/2)	-----	14
• Analysis on the Supply Side of China's Real Estate Market (2/2)	-----	15
• Analysis on the Demand Side of China's Real Estate Market	-----	16
• Analysis of the Relationship between China's Real Estate Market and Financial Policies	-----	17
• Prediction of the Development Trend of China's Real Estate Market	-----	18
◆ City Case Analysis of China's Real Estate Market	-----	20
• Analysis of First-tier Cities: Beijing, Shanghai, Guangzhou, Shenzhen	-----	21
Analysis of Second-tier Cities: Tianjin, Hangzhou, Chongqing, Chengdu	-----	22
◆ Methodology	-----	24
◆ Legal Statement	-----	25



图表目录

List of Figures and Tables

图表1: 中国中央政府房地产市场主要调控政策, 2021年1-9月	-----	9
图表2: 中国地方政府房地产市场主要调控政策, 2021年1-9月	-----	10
图表3: 中国全国商品房销售面积及销售额增速, 2021年1-8月	-----	13
图表4: 中国房地产开发投资增速, 2021年1-8月	-----	14
图表5: 房屋新开工面积, 2021年1-8月	-----	14
图表6: 100大中城市房地产土地供应, 2020年8月-2021年8月	-----	15
图表7: 房企土地购置情况, 2021年1-8月	-----	15
图表8: 中国城镇常住人口和常住人口城镇化率, 2013年-2020年	-----	16
图表9: 部分省市住房租赁政策“十四五”规划, 2021年	-----	16
图表10: 中国房地产开发企业到位资金情况, 2021年1-8月	-----	17
图表12: 金融政策与房地产市场发展, 2020-2021年	-----	17
图表13: 中国房地产市场发展趋势预判	-----	18
图表14: 一线城市二手房成交量, 2021年1-8月	-----	21
图表15: 一线城市一手房价格增速, 2021年8月	-----	21
图表16: 四个二线城市新建商品住宅销售价格指数, 2021年8月	-----	22
图表17: 四个二线城市二手住宅销售价格指数, 2021年8月	-----	22



名词解释

- ◆ **房地产**：房地产是房产和地产的总称。房产指建筑在土地上的住宅、商铺、厂房、仓库以及办公用房等各类房屋，地产指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等
- ◆ **房地产业**：房地产业指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业
- ◆ **城市群**：城市群是指在特定地域范围内，依托发达的交通通信等基础设施网络所形成的空间组织紧凑、经济联系紧密、高度同城化和高度一体化的城市群体
- ◆ **都市圈**：都市圈指在城市群中出现的以大城市为核心，周边城市共同参与分工、合作，一体化的圈域经济现象
- ◆ **城镇化**：城镇化（城市化）人口方面体现为农村人口逐渐转变为城市人口，向城区聚集；经济学上体现为社会由以农业为主的传统乡村型社会向以工业（第二产业）和服务业（第三产业）等非农产业为主的现代城市型社会逐渐转变



研究目标

研究目的：

- 了解中国房地产市场政府调控政策变化，从供给端和需求端等角度深入分析中国2021年房地产市场现状及变化趋势，对房地产市场未来发展态势做出预判，为房地产市场从业人员和置业投资者提供决策参考。

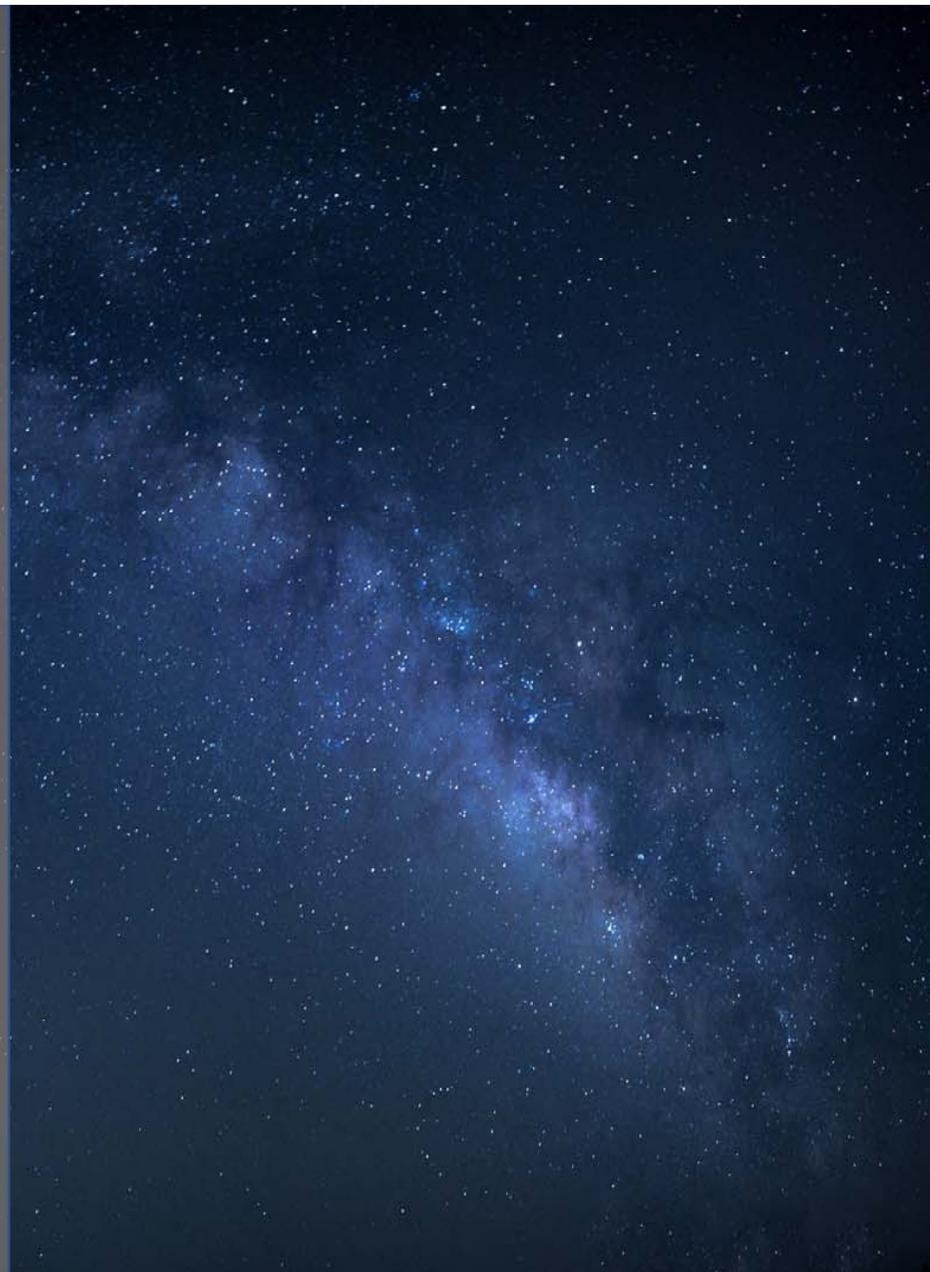
此研究将会回答的关键问题：

- 政策导向：中国房地产行业政府调控政策有哪些？政策导向是什么？
- 企业经营：中国房地产行业企业经营现状如何？有何变化趋势？
- 市场需求：中国房地产市场需求现状如何？有何变化趋势？
- 发展趋势：中国房地产市场发展主要受哪些因素影响？预计未来将如何发展？
- 城市案例：四个一线城市和部分二线城市房地产市场发展现状如何？未来将会有何变化？

第一部分：中国房地产市场政策分析

主要观点：

- 中国中央政府的房地产调控政策目前整体以“稳”为主，防止房价过快上涨与防止房价过快下跌并重。通过对房地产市场供需两端的调控，房价整体可控
- 中国中央政府的房地产调控政策目前整体以“稳”为主，防止房价过快上涨与防止房价过快下跌并重。通过对房地产市场供需两端的调控，房价整体可控
- 政府房地产市场调控政策从房地产开发企业市场准入、资金流动、人口流动、房屋租赁等角度，多措并举，推动实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。政策强调因地施策，因城施策，增加市场调控的针对性和有效性



中国房地产市场追踪——中央政府调控政策

中国中央政府的房地产调控政策目前整体以“稳”为主，防止房价过快上涨与防止房价过快下跌并重。通过对房地产市场供需两端的调控，房价整体可控

中国中央政府房地产市场主要调控政策，2021年1-9月

政策名称	发布主体	发布时间	主要内容	政策调性
关于持续整治规范房地产市场秩序的通知	住建部、发改委等八部门	7月	□ 整治房地产开发企业违规建设、质量不达标等问题；整治房产交易中介发布虚假广告、套取“经营贷”资金等问题；整治住房租赁企业违规开业，“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为	紧缩
关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函	住建部	6月	□ 自2021年7月1日起，各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请；修订房地产开发企业资质管理规定	紧缩
关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告	财政部税务总局	6月	□ 支持非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司等改制重组行为，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到改制后的企业，暂不征收土地增值税	宽松
《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	发改委	4月	□ 有序放开放宽城市落户限制，城区常住人口 <u>300万</u> 以下城市落实全面取消落户限制政策；推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口，增强公共服务普惠性；健全城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制；培育发展现代化都市圈	宽松
关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知	银保监会、住建部、人民银行	3月	□ 加强借款人资质审查，严禁向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款；加强借款人需求审核，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；加强贷款期限管理，根据借款人实际情况合理确定贷款期限；加强抵押物及贷中贷后管理	紧缩

□ **房地产严控态势不变，调控手段逐步细化和多样化。**2021年1-9月，中国中央政府各部门合计发布了约50项房地产市场调控政策，从政策措施及导向看，“房住不炒”依旧是调控主基调。同时，从房地产开发企业市场准入、资金流动、人口流动、房屋租赁等角度，多措并举，推动实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。政策强调因地制宜，因城施策，增加市场调控的针对性和有效性

来源：中房网官网，万科官网，头豹研究院



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

中国房地产市场追踪——地方政府调控政策

中国各地方政府房市调控政策不断出台和细化，充分利用行政政策、土地政策、市场监管政策、公积金政策、住房保障政策、人口人才政策等手段调控市场

中国地方政府房地产市场主要调控政策，2021年1-9月

政策名称	发布主体	发布时间	主要内容	政策调性
关于进一步完善商品住房限购政策的公告	北京住建委	8月	❑ 夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3年 内，任何一方均不得在北京市购买商品住房	紧缩
《上海市住房发展“十四五”规划》的通知	上海市政府	7月	❑ 持续构建住房租赁体系，“十四五”时期，形成供应租赁住房超过 42万套 （间、宿舍床位），占住房供应总套数的 40%	中性
《关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》	深圳住建局	5月	❑ 深圳市预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格 ❑ 原则上，精装修项目价格核定需按照工程造价方法进行核算，由区造价部门或第三方评估机构进行审核	紧缩
关于进一步加强房地产市场调控的通知	东莞市住建局等6部门	2月	❑ 严格商品房购买年限、加强购房贷款管理，对拥有 2套 及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款	紧缩
《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》	广州市政府	2月	❑ 增加住宅用地供应规模，全年分三批次集中出让住宅用地，提高市场信息透明度 ❑ 对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，指导开发企业合理定价	紧缩

❑ 各地房地产市场调控以紧缩政策为主，结构化实现宽松，调控力度不断加大，调控城市逐渐增多。紧缩方面，各地在行政限制和市场监管等方面持续加强调控力度，如东莞将“法拍房”纳入限购，暂停向个体工商户销售商品住房；深圳严禁信贷资金买卖小产权房、回迁房等。宽松方面，部分城市在人才安家服务方面实行宽松购房政策，如宁波市在其“十四五”人才发展规划中，明确加大人才安家补助、购房补贴力度，佛山市顺德区推出人才专卖房，将房屋销售价格限定在较低水平

来源：中房网官网，万科官网，头豹研究院



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

 中正达广基金
ZHONGZHENG DAGUANG FUND
价值 | 平衡 | 快乐 | 爱♥

机构通

让机构投资者像个人买基金一样简单

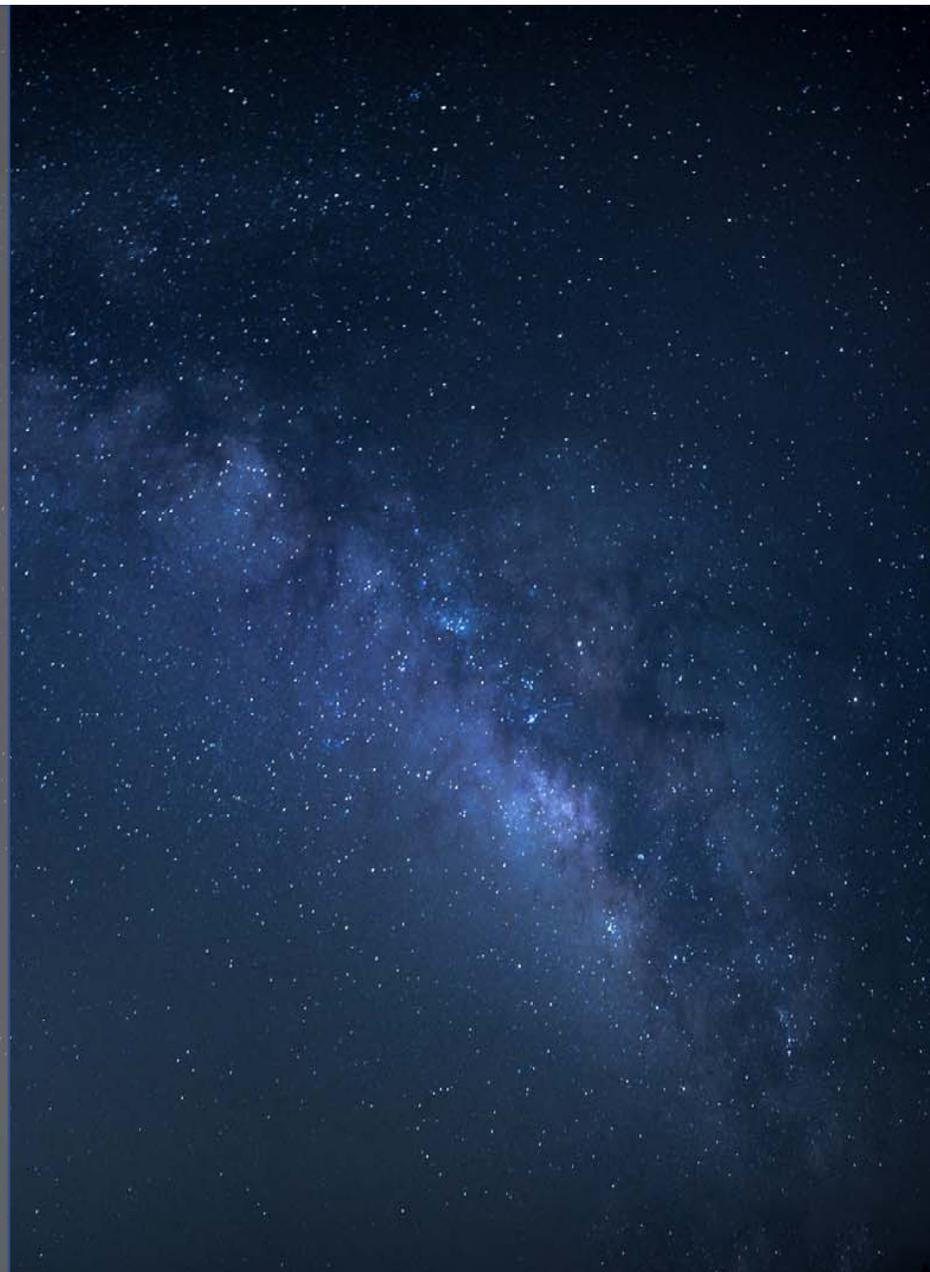


过往业绩不预示未来表现，市场有风险，投资需谨慎
中正达广基金是证监会核准的独立基金销售机构（沪证监许可[2015]85号）

第二部分：中国房地产市场分析

主要观点：

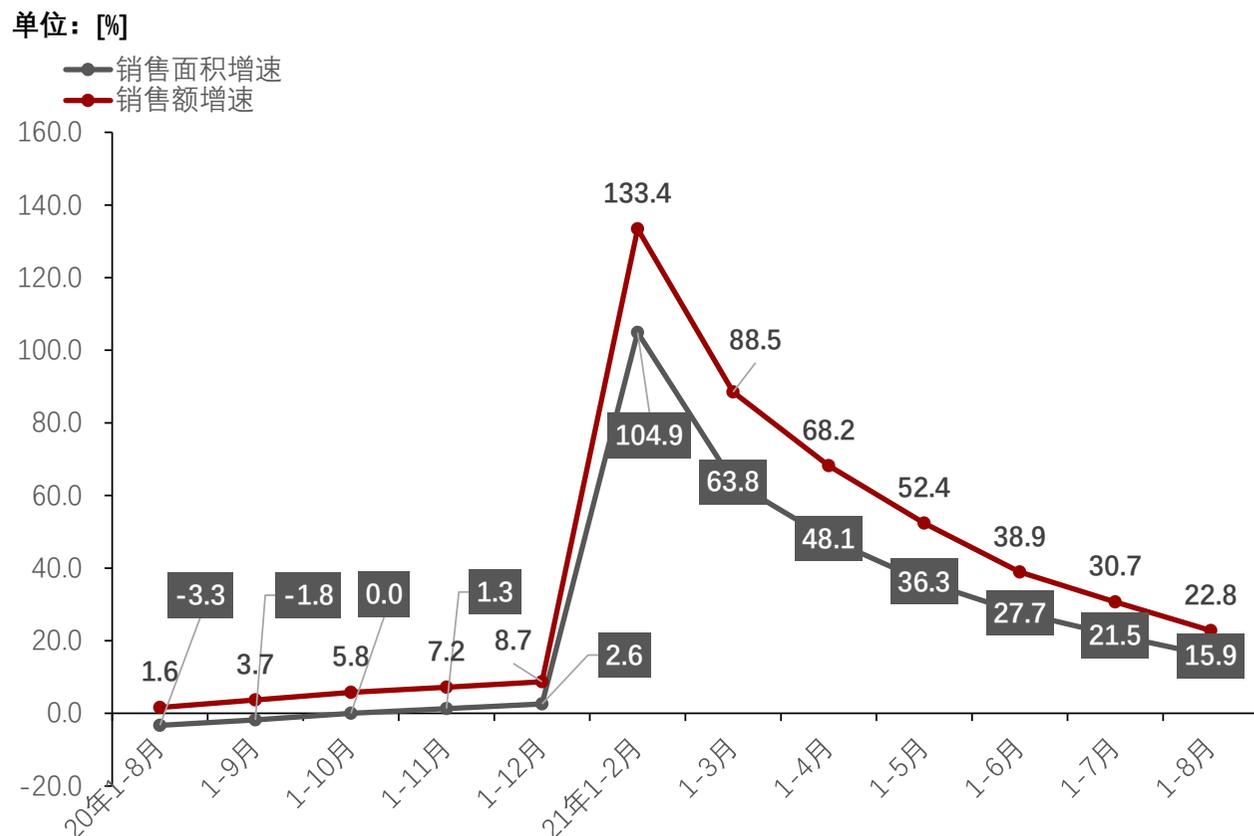
- 中国房地产市场在高压调控政策影响下，房企风险意识上升，投资开发行为更加谨慎，更加关注存量资源的盘活和高效利用
- 增加住宅用地供应成为房价调控的重要方式，房价调控政策的有效实施受地方政府对土地出让收入的依赖程度影响，逐步降低房地产业在整体经济中的占比有助于推动中国经济发展水平提升
- 租赁住房供给量的增加可延缓部分购房需求，有助于稳定房价。未来，城镇化率提升是中国房地产市场发展的重要推动力，深圳、天津、东莞、苏州等人口净流入的城市预计房价仍具备较大上升空间



中国房地产市场追踪——整体市场分析

2021年1-8月，随着中国国内经济活动逐渐恢复正常，商品房销售面积增速和销售额增速同比获得较快增长，但房价增长总体平稳和房屋销售面积温和上升将会是未来较长时期的基本态势

中国全国商品房销售面积及销售额增速，2021年1-8月



来源：中国国家统计局官网，头豹研究院

头豹洞察

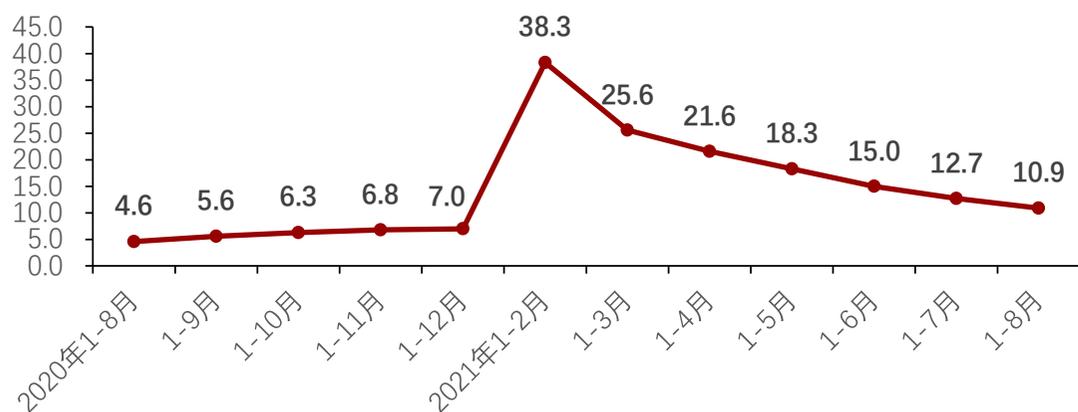
- 受新冠疫情影响及复工复产的推动，2021年1-8月中国全国商品房销售面积增速和销售额增速均高于去年同期。2020年，新冠疫情的出现冲击了中国经济系统，经济活动减少，众多房地产开发企业和房产中介的业务受到重创，2020年1-8月，中国全国商品房销售面积增速和销售额增速分别为 -3.3%、1.6%，到了2021年，随着中国国内的疫情得到有效控制，社会经济系统逐步恢复运转，2021年1-8月，中国全国商品房销售面积增速和销售额增速分别为 15.9%、22.8%，在2020年较低的基数上实现了较快的增长
- 重要节日和春季依旧是房企营销黄金期。2021年1-2月春节期间，中国全国商品房销售面积和销售额增速分别同比增长 104.9%、133.4%，是2020年1-8月至2021年1-8月期间最大增幅，这是春节期间购房需求集中释放、社会经济进一步恢复和房地产企业开年营销等因素共同影响的结果
- 房价总体平稳，房屋销售面积持续增加，这将会是中国房地产市场未来的趋势。受中央政府和地方政府调控政策影响，中国商品房价格上涨趋势趋于平稳，购房刚需可逐步得到满足，从而实现在房价不过快上涨的前提下，推动房地产市场平稳健康发展

中国房地产市场追踪——供给端分析（1/2）

中国房地产市场在高压调控政策影响下，投资增长较为温和，房企风险意识上升，投资开发行为更加谨慎，更加关注存量资源的盘活和高效利用

中国房地产开发投资增速，2021年1-8月

单位：[%]

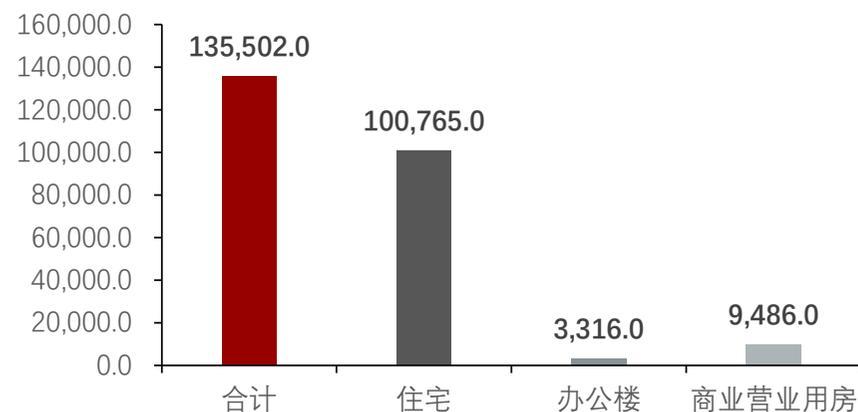


- 商品房销售面积和销售额增长回暖成为房地产开发投资增长的重要动力。中国国家统计局数据显示，2021年1-8月中国房地产市场商品房销售面积和销售额分别同比增长 **15.9%**、**22.8%**，房地产开发投资在此因素推动下，同步实现增长，同比增速为 **10.9%**
- 房地产市场黄金时代已过，中小房企生存挑战加大，市场集中度呈上升趋势。在房价总体调控政策力度加大的情况下，房地产开发高利润率的黄金时代逐渐成为历史，但龙头企业可借助其较强的综合影响力，获得较低成本的资金，支持其业务扩张和行业并购，2013-2019年，房地产开发企业销售额CR4由 **6.9%** 上升至 **13.3%**，未来三至五年内，行业集中度预计还会提高

来源：中国国家统计局官网，头豹研究院

房屋新开工面积，2021年1-8月

单位：[万平方米]



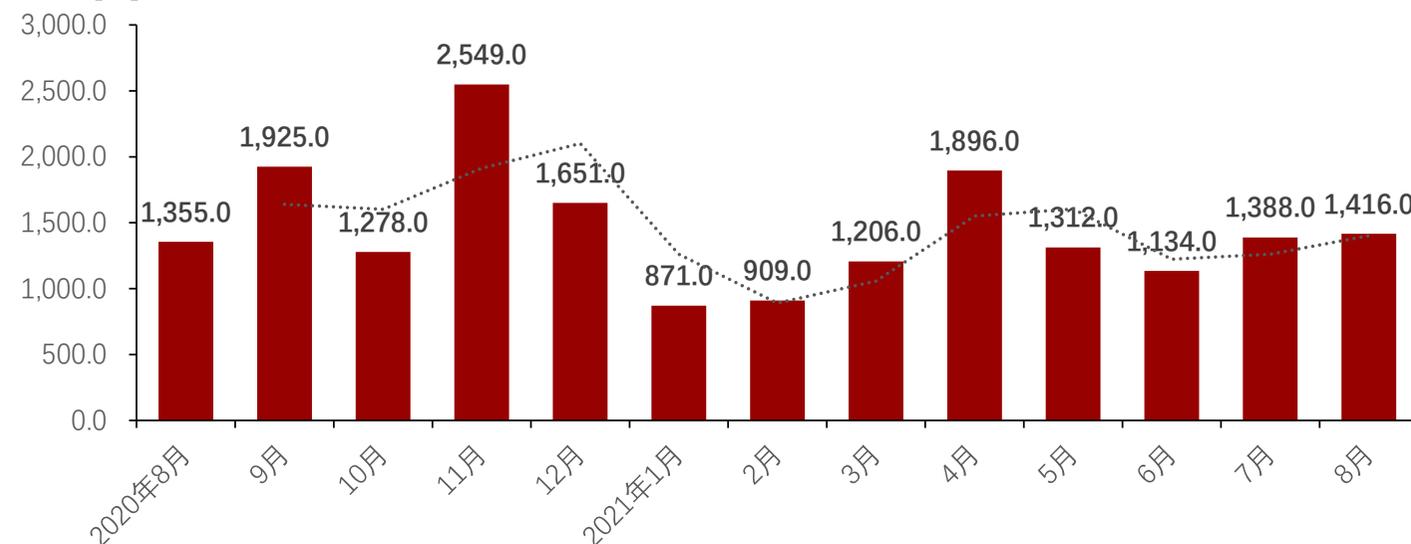
- 房市调控及房企去杠杆等多因素叠加导致房屋新开工面积同比降低。据中国国家统计局数据，2021年1-8月，房屋新开工面积合计为 **135,502万平方米**，同比增速为 **-3.2%**，出现负增长，其中，办公楼新开工面积为 **3,316万平方米**，同比增速为 **-21.4%**。2019年末至今的新冠疫情对社会经济活动产生巨大冲击，尽管中国疫情得到有效控制，但疫情期间不少企业面临办公场地租金成本压力，经营困难，这一现状传导至房地产行业，降低房产开发企业对办公楼需求增长的预期，进而导致2021年1-8月办公楼建设新开工面积同比出现较大幅度的降低

中国房地产市场追踪——供给端分析 (2/2)

增加住宅用地供应成为房价调控的重要方式，房价调控政策的有效实施受地方政府对土地出让收入的依赖程度影响，逐步降低房地产业在整体经济中的占比有助于推动中国经济发展水平提升

100大中城市房地产土地供应，2020年8月-2021年8月

单位：[宗]

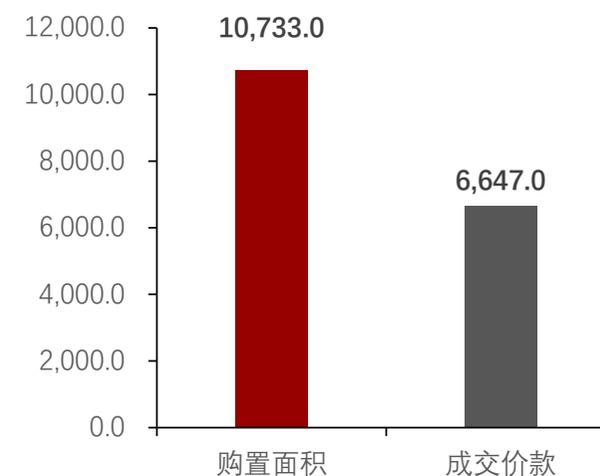


- 运行良好的土地供应机制可推动房价控制措施有效实施。2021年1-8月，中国100大中城市土地供应宗数呈缓慢上升趋势，由1月份的871宗增加至8月份的1,416宗，增加土地供应量是中国房地产行业宏观调控的主要方式之一，可促进供需平衡，维持房价总体稳定
- 地方政府逐步摆脱对“土地财政”的依赖有利于提升房地产市场调控效果，有助于提高中国经济发展质量和水平。长期以来，土地拍卖在中国地方政府财政收入中占有较大比例，影响房价调控政策的执行，未来，基于推动经济高水平发展的需要，中国经济将主要由消费需求拉动，房地产业在经济中的影响有望降低

来源：Wind，中国国家统计局官网，头豹研究院

房企土地购置情况，2021年1-8月

单位：[万平方米，人民币亿元]



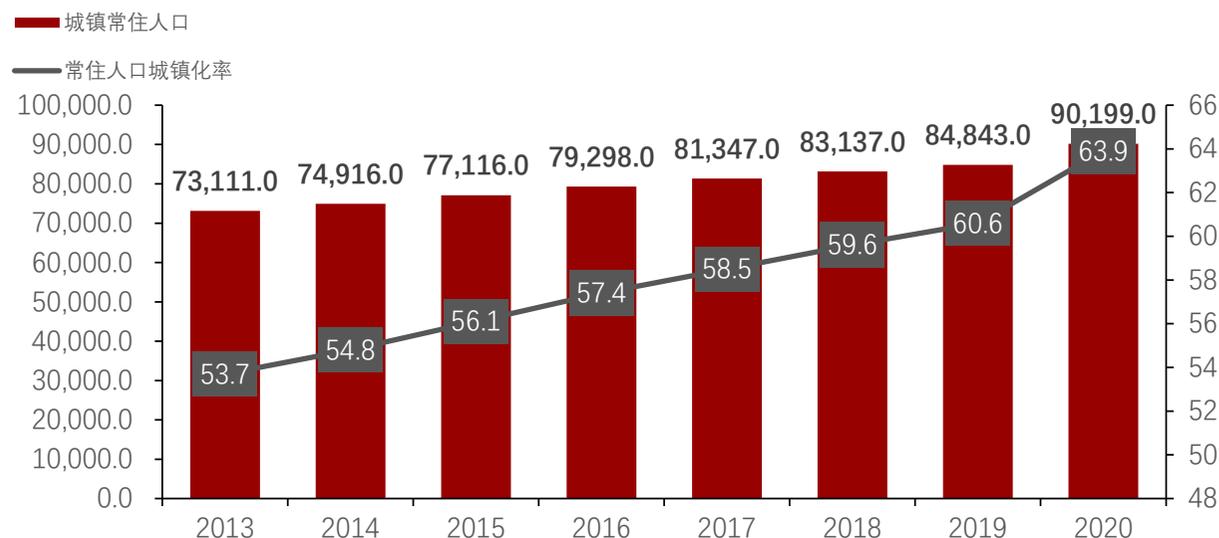
- 房企风险意识上升，土地购置更加谨慎。2021年1-8月，中国房地产市场土地购置面积和成交价款分别为10,733万平方米和6,647亿元，同比增速分别为-10.2%、-6.2%，出现负增长。随着房地产市场调控政策逐步细化和完善，房企开发投入呈现保守态势

中国房地产市场追踪——需求端分析

租赁住房供给量的增加可延缓部分购房需求，有助于稳定房价。未来，城镇化率提升是中国房地产市场发展的重要推动力，深圳、天津、东莞、苏州等人口净流入的城市预计房价仍具备较大上升空间

中国城镇常住人口和常住人口城镇化率，2013年-2020年

单位：[万人，%]



- 城市群和都市圈建设促进人口和资源流动，加速中国城镇化进程，提升城镇化发展水平。京津冀、长三角、珠三角等城市群建设将进一步优化资源配置、提升城市公共服务能力及宜居水平，增强城市对人口的吸引力，进一步提升中国整体城镇化水平，促进区域协调发展
- 城镇常住人口增长和城镇化率提高将是未来中国房地产市场发展的主要推动力。2013-2020年，中国城镇常住人口由73,111万人逐年增长至90,199万人，常住人口城镇化率由53.7%逐年增长至63.9%，人口持续向城镇聚集。城镇人口增长直接增加住房需求，推动房地产市场实现增长

来源：中国国家统计局官网，第一财经，头豹研究院

部分省市住房租赁政策“十四五”规划，2021年

省/市	租赁规划主要内容
上海市	计划供应租赁住房超42万套（间、宿舍床位），占住房供应总套数的比例达到40%
广州市	新增2,208公顷土地用于商品房和保障房建设，要求保障房建设不少于208公顷，另外，通过存量房源整租运营、“工改租、商改租”等措施增加租赁住房数量供给
浙江省	建设保障性租赁住房21万套（户）；杭州、宁波等城市单列租赁住房用地计划；完善租赁住房的土地、财税、金融等支持政策
珠海市	增加公共租赁住房1.2万套（户）、保障性租赁住房1.5万套

- 租赁住房供给量的增加可延缓社会购房需求，对控制房价过快上涨产生积极影响。2021年，已有上海、广州、浙江等多省市发布“十四五”住房租赁相关政策，充分利用各类政策措施扩大租赁住房供给，满足部分消费者的住房需求。同时，租赁配套政策的完善，对租赁市场各主体提供优惠，改变住房消费观念，延缓部分购房需求

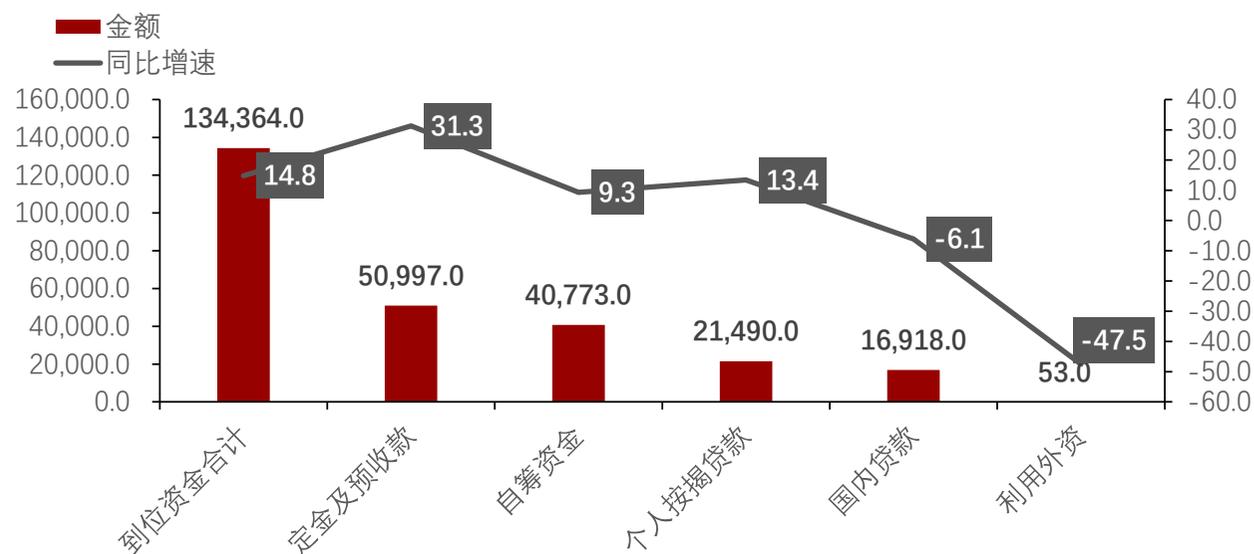


中国房地产市场追踪——房产与金融

在当前房市调控趋紧的环境下，购房资金来源、房贷利率和企业融资渠道等成为房地产市场调控的发力点，使得房企更加注重经营风险，积极推动经营资金加速回流，保持企业经营稳健

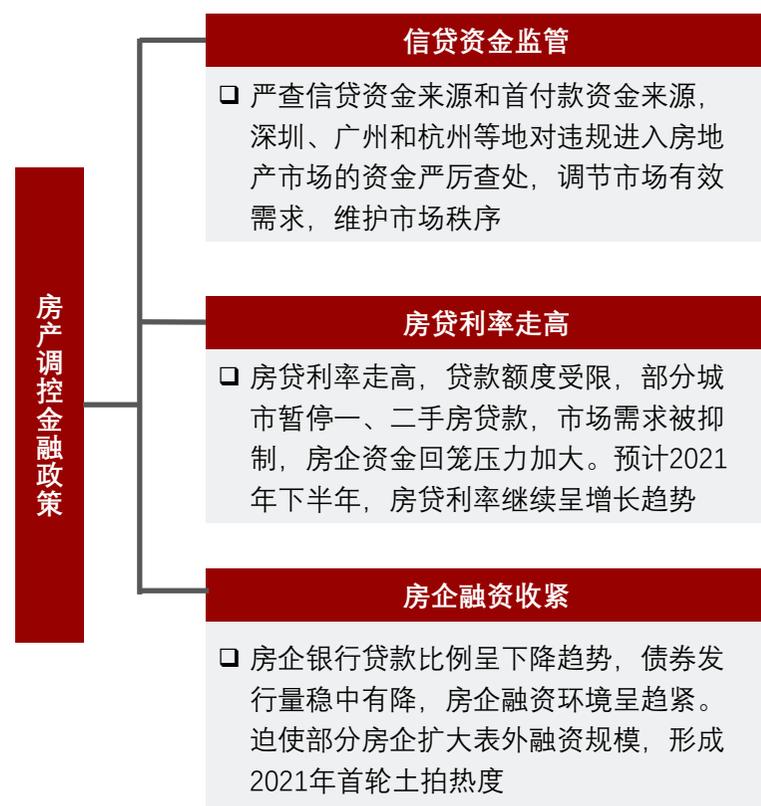
中国房地产开发企业到位资金情况，2021年1-8月

单位：[人民币亿元，%]



□ 经济去杠杆趋势下，房地产开发企业整体融资环境趋紧，房企加快资金回笼以降低经营风险。2020年1-8月，中国房地产开发企业到位资金合计为 **134,364亿元**，同比增长 **14.8%**，但国内贷款和利用外资金额同比增速分别为 **-6.1%**和 **-47.5%**，定金及预收款同比增长 **31.3%**，凸显出房企银行融资和利用外资收紧，因而加速房屋销售，扩大定金及预收款，回笼资金，增强经营安全性

金融政策与房地产市场发展，2020-2021年



来源：中国国家统计局官网，头豹研究院

中国房地产市场追踪——发展趋势预判

中国房地产行业进入深度调整期，存量优化机会与结构性需求升级机会同时出现，这将促使行业市场集中度进一步提升，房企收益率趋于平稳，并实现业务经营多元化

中国房地产市场发展趋势预判



备注：纵向箭头代表由较高维度到较低维度的变化，横向箭头代表各部分之间的关联和递进关系

来源：中国国家统计局官网，头豹研究院

“拒绝苟活 瞬间精彩”

我不想在北上广苟活，我要的是生活。
每一天工资在活期里真的活起来，
我感觉我活着！

—— 发财宝 (货币基金)

过往业绩不预示未来表现，市场有风险，投资需谨慎

 中正达广基金
ZHONGZHENG DAGUANG FUND

价值 | 平衡 | 快乐 | 爱

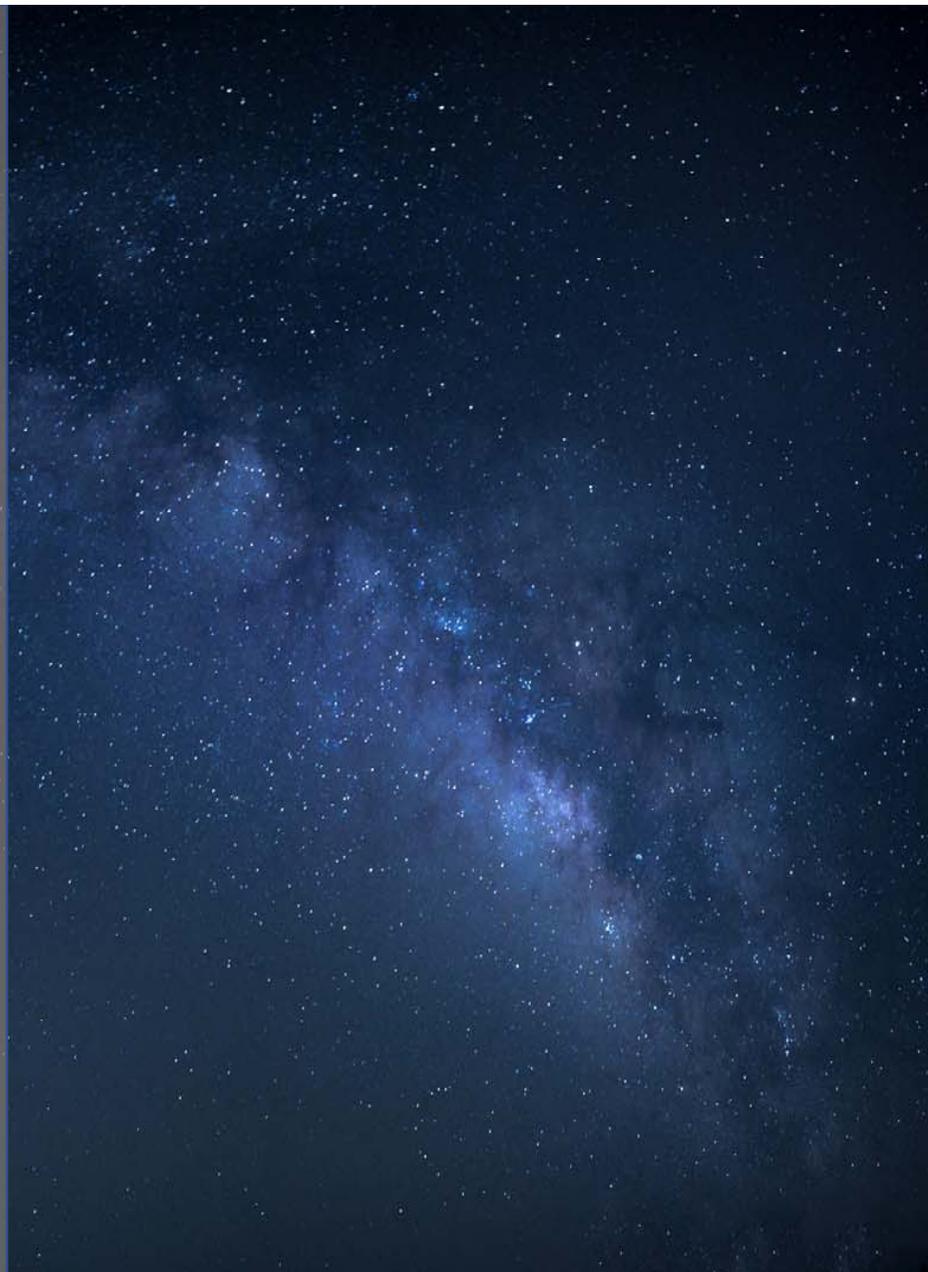
证监会核准的独立基金销售机构 (沪证监许可[2015]85号)



第三部分：中国房地产市场城市案例分析

主要观点：

- 中国一线城市房价走势总体温和上涨，深圳受较严格调控措施影响，在一线城市中成交量和房价均处于较低水平。未来，维持较低的增速平稳上涨将是一线城市房价的增长常态
- 中国二线城市在总体房市调控政策下与一线房市保持基本一样的发展趋势，房价温和上涨，而不同城市的调控政策、区位优势、居住环境等因素导致城市间房价走势存在分化
- 不同二线城市间因人口流动、房价调控政策、地理位置等因素而存在房价走势差异。重庆作为川渝城市圈核心城市，生活环境较为宜居，对川渝地区人口有较强的流入吸引力，其房价上涨动力较强

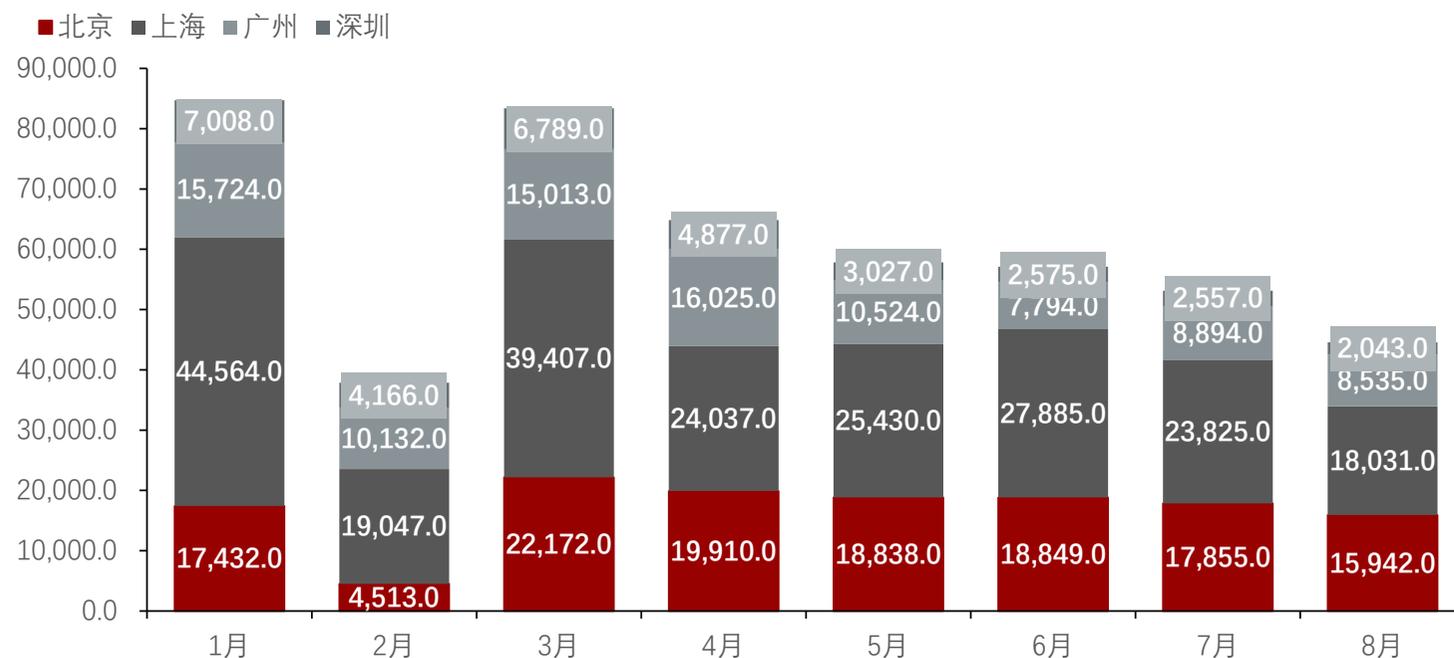


中国房地产市场追踪——一线城市现状及趋势

中国一线城市房价走势总体温和上涨，深圳受较严格调控措施影响，在一线城市中成交量和房价均处于较低水平。未来，维持较低的增速平稳上涨将是一线城市房价的增长常态

一线城市二手房成交量，2021年1-8月

单位：[套]

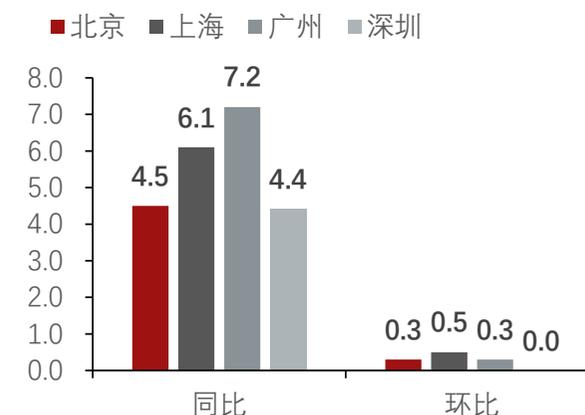


□ 一线城市二手房成交量整体呈下降趋势，成交量分化明显。2021年1-8月，北京二手房成交量由17,432套下降至15,942套，上海由44,564套下降至18,031套，广州由15,724套下降至8,535套，深圳由7,008套，逐月下降后微涨至2,043套，各城市二手房交易量整体呈下降趋势。然而，对比该四大城市成交量可看出，上海和北京成交量远高于广州和深圳，其中，上海成交量每月保持在18,031套以上，体现了城市间的分化趋势

来源：中国国家统计局官网，头豹研究院

一线城市一手房价格增速，2021年8月

单位：[%]



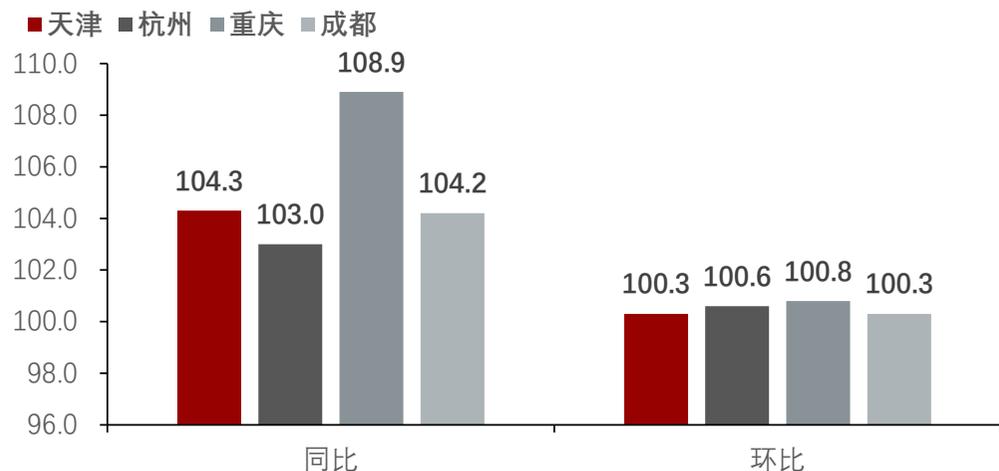
□ 调控政策成效初显，一线城市北京、上海、广州和深圳房价温和上涨。2021年8月，北京、上海、广州和深圳一手房价格增速环比分别为4.5%、6.1%、7.2%、4.4%，同比去年，房价温和上涨。环比增幅方面，四城一手房价环比增幅分别为0.3%、0.5%、0.3%、0%，深圳环比没有增长，这主要是因为深圳房价调控措施加码所致，房价得到有效控制



中国房地产市场追踪——部分二线城市现状及趋势

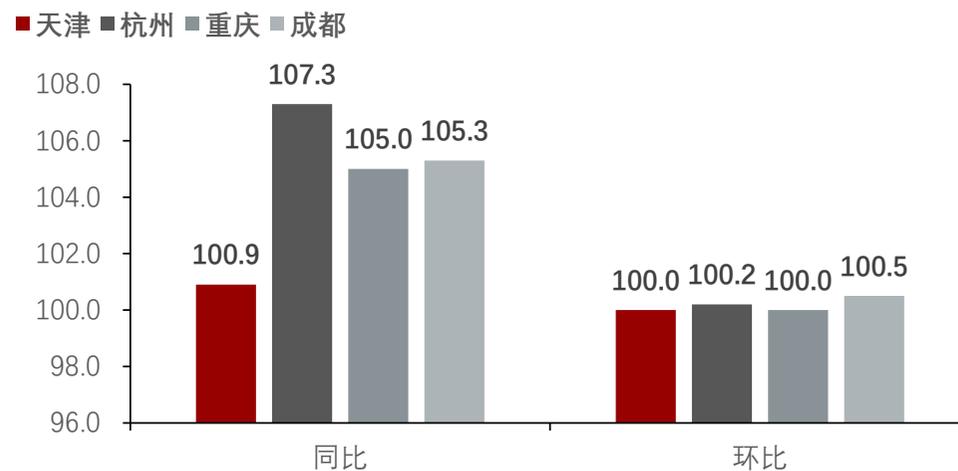
中国二线城市在总体房市调控政策下与一线房市保持基本一样的发展趋势，房价温和上涨，而不同城市的调控政策、区位优势、居住环境等因素导致城市间房价走势存在分化

四个二线城市新建商品住宅销售价格指数，2021年8月



- 二线房市新建商品住宅售价温和上涨，总体可控。2021年8月，天津、杭州、重庆和成都四个二线城市新建商品房住宅售价指数分别为 104.3、103、108.9、104.2，房价微幅上涨，而环比指数则分别为 100.3、100.6、100.8、100.3，涨幅较低，四个二线城市总体房价得到有效控制
- 不同二线城市间因人口流动、房价调控政策、地理位置等因素而存在房价走势差异。重庆作为川渝城市圈核心城市，生活环境较为宜居，对川渝地区人口有较强的流入吸引力，其房价上涨动力较强

四个二线城市二手住宅销售价格指数，2021年8月



- 受需求延缓和房价调控政策细化实施影响，二线城市二手房售价走势与一手房走势基本一致。“房住不炒”依旧是房地产市场调控的主基调，各类保障性租赁政策的实施延缓部分购房需求，二手房交易价格保持温和增长趋势。2021年8月，天津、杭州、重庆、成都四城二手房销售价格指数同比分别为 100.9、107.3、105、105.3，房价缓和增长
- 差别化调控是提高房地产市场调控精准性和有效性的必要举措。杭州在首付比例、限购套数等方面对一手和二手房交易进行差别化调控，细化调控措施，提高了房市调控政策的有效性

来源：中国国家统计局官网，头豹研究院

让专业 更专业

头豹定制报告

- 轻量化咨询：低价（5万起） 高质（深度） 高效（2周起）
- 对口行业资深分析师执笔
- 满足企业及机构：品宣、业务发展、信息获取等诉求

详情咨询



方法论

- ◆ 头豹研究院布局中国市场，深入研究10大行业，54个垂直行业的市场变化，已经积累了近50万行业研究样本，完成近10,000多个独立的研究咨询项目。
- ◆ 研究院依托中国活跃的经济环境，研究内容覆盖整个行业的发展周期，伴随着行业中企业的创立，发展，扩张，到企业走向上市及上市后的成熟期，研究院的各行业研究员探索和评估行业中多变的产业模式，企业的商业模式和运营模式，以专业的视野解读行业的沿革。
- ◆ 研究院融合传统与新型的研究方法，采用自主研发的算法，结合行业交叉的大数据，以多元化的调研方法，挖掘定量数据背后的逻辑，分析定性内容背后的观点，客观和真实地阐述行业的现状，前瞻性地预测行业未来的发展趋势，在研究院的每一份研究报告中，完整地呈现行业的过去，现在和未来。
- ◆ 研究院密切关注行业发展最新动向，报告内容及数据会随着行业发展、技术革新、竞争格局变化、政策法规颁布、市场调研深入，保持不断更新与优化。
- ◆ 研究院秉承匠心研究，砥砺前行的宗旨，从战略的角度分析行业，从执行的层面阅读行业，为每一个行业的报告阅读者提供值得品鉴的研究报告。

法律声明

- ◆ 本报告著作权归头豹所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复刻、发表或引用。若征得头豹同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“头豹研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节或修改。
- ◆ 本报告分析师具有专业研究能力，保证报告数据均来自合法合规渠道，观点产出及数据分析基于分析师对行业的客观理解，本报告不受任何第三方授意或影响。
- ◆ 本报告所涉及的观点或信息仅供参考，不构成任何证券或基金投资建议。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告或证券研究报告。在法律许可的情况下，头豹可能会为报告中提及的企业提供或争取提供投融资或咨询等相关服务。
- ◆ 本报告的部分信息来源于公开资料，头豹对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映头豹于发布本报告当日的判断，过往报告中的描述不应作为日后的表现依据。在不同时期，头豹可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告或文章。头豹均不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，头豹对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，读者应当自行关注相应的更新或修改。任何机构或个人应对其利用本报告的数据、分析、研究、部分或者全部内容所进行的一切活动负责并承担该等活动所导致的任何损失或伤害。



头豹研究院简介

- ◆ 头豹是中国领先的原创行企研究内容平台和新型企业服务提供商。围绕“协助企业加速资本价值的挖掘、提升、传播”这一核心目标，头豹打造了一系列产品及解决方案，包括：**报告/数据库服务、行企研报服务、微估值及微尽调自动化产品、财务顾问服务、PR及IR服务**，以及其他企业为基础，利用大数据、区块链和人工智能等技术，围绕产业焦点、热点问题，基于丰富案例和海量数据，通过开放合作的增长咨询服务等
- ◆ 头豹致力于以优质商业资源共享研究平台，汇集各界智慧，推动产业健康、有序、可持续发展



四大核心服务

研究咨询服务

为企业提供定制化报告服务、管理咨询、战略调整等服务

企业价值增长服务

为处于不同发展阶段的企业，提供与之推广需求相对应的“内容+渠道投放”一站式服务

行业排名、展会宣传

行业峰会策划、奖项评选、行业白皮书等服务

园区规划、产业规划

地方产业规划，园区企业孵化服务



研报阅读渠道

◆ 头豹官网：登录 www.leadleo.com 阅读更多研报

◆ 头豹小程序：微信小程序搜索“头豹”、手机扫上方二维码阅读研报

◆ 行业精英交流分享群：邀请制，请添加右下侧头豹研究院分析师微信



扫一扫
进入头豹微信小程序阅读报告



扫一扫
实名认证行业专家身份

详情咨询



客服电话

400-072-5588



上海

王先生：13611634866

李女士：13061967127



深圳

李先生：18916233114

李女士：18049912451



南京

杨先生：13120628075

唐先生：18014813521



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

头豹领航者计划介绍

头豹共建报告



每个季度，头豹将于网站、公众号、各自媒体公开发布**季度招募令**，每季公开**125个**招募名额

2021年度
特别策划



头豹诚邀各行业**创造者、颠覆者、领航者**，知识共享、内容共建

Project
Navigator
领航者计划



头豹诚邀**政府及园区、金融及投资机构、顶流财经媒体及大V**推荐共建企业

沙利文担任计划首席增长咨询官、江苏中科院智能院担任计划首席科创辅导官、财联社担任计划首席媒体助力官、无锋科技担任计划首席新媒体造势官、iDeals担任计划首席VDR技术支持官、友品荟担任计划首席生态合作官……



1

企业申请共建

2

头豹审核资质

3

确定合作细项

4

信息共享、内容共建

5

报告发布投放

备注：活动解释权均归头豹所有，活动细则将根据实际情况作出调整。



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

头豹领航者计划与商业服务

研报服务

共建深度研报
撬动精准流量



传播服务

塑造行业标杆
传递品牌价值



FA服务

提升企业估值
协助企业融资



头豹以**研报服务**为切入点，
根据企业不同发展阶段的资本价值需求，依托**传播服务**、**FA服务**、**资源对接**、**IPO服务**、**市值管理**等，提供精准的商业管家服务解决方案

资源对接

助力业务发展
加速企业成长



IPO服务

建立融资平台
登陆资本市场



市值管理

提升市场关注
管理企业市值



扫描二维码
联系客服报名加入



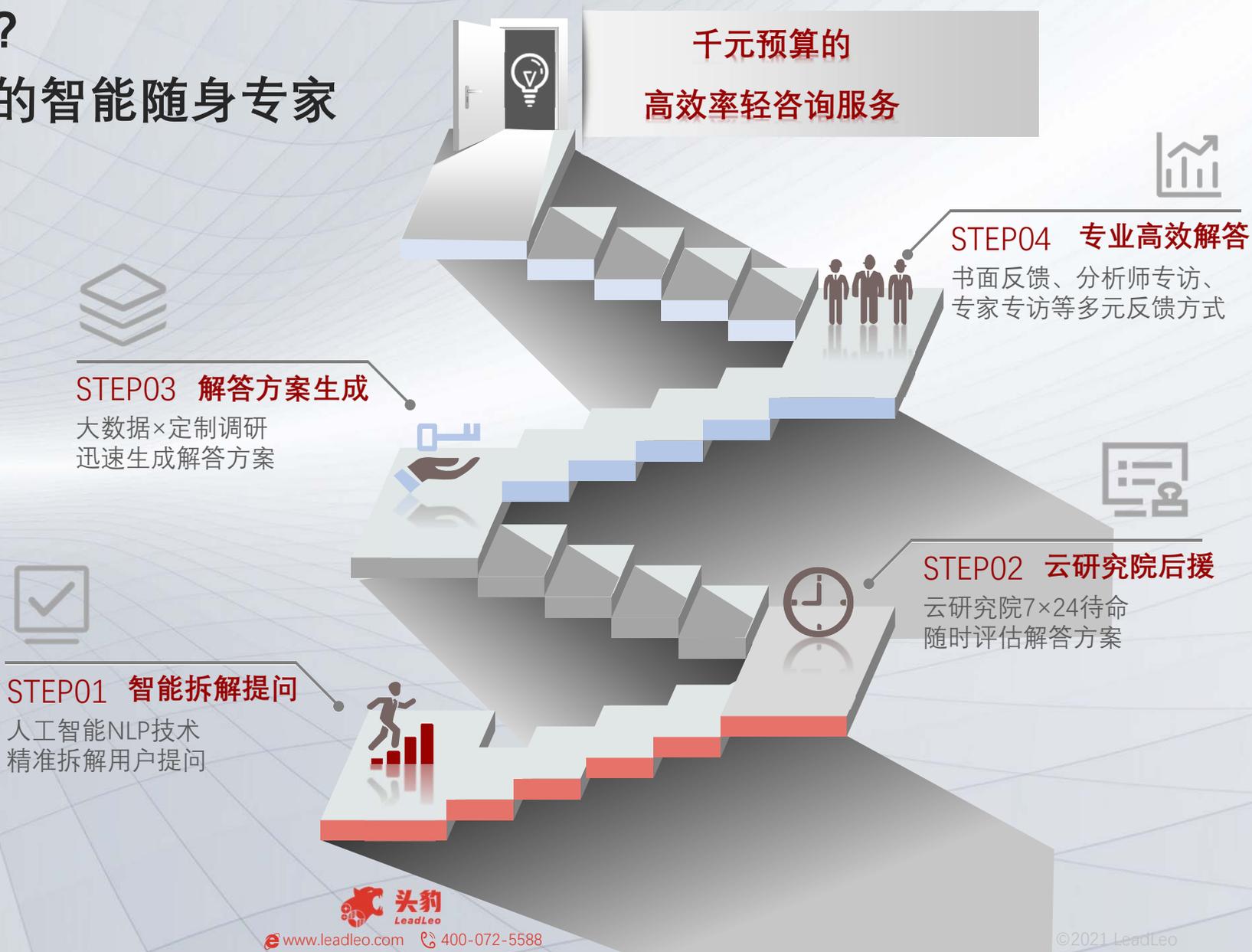
www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo

读完报告有问题？ 快，问头豹！你的智能随身专家



扫描二维码即刻联系你的
智能随身专家



www.leadleo.com 400-072-5588

©2021 LeadLeo