



## 中国房地产市场 2021 总结&2022 展望

2021 年，中国房地产市场经历了从上半年高热到下半年深度调整的转变，全年规模仍保持较高水平。9 月底以来，中央及各部委连续释放维稳信号，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好，但信贷环境边际改善传导至市场端仍需过程，按揭放款和开发贷等资金到位尚需时间。2022 年，我国经济面临新的下行压力，房地产市场将会怎样变化，购房者置业情绪能否恢复？

### 第一部分：2021 年中国房地产市场形势总结

#### （一）价格水平：百城新房及二手房价格年度累计均小幅上涨，11-12 月价格环比连续下跌

图：2020 年 1 月至 2021 年 12 月百城新建住宅均价及环比变化

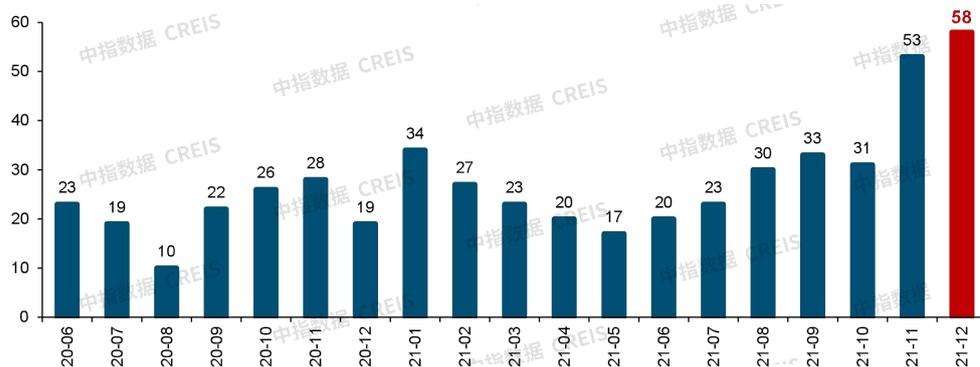


数据来源：中指数据 CREIS

新建住宅方面，2021 年百城新建住宅价格累计上涨 2.44%，为近七年最低水平。其中上半年市场表现平稳向好，下半年以来市场持续降温，累计涨幅明显收窄。根据中国房地产指数系统百城价格指数，2021 年百城新建住宅价格累计上涨 2.44%，为近七年最低水平，较 2020 年收窄 1.02 个百分点。上半年，新房市场平稳向好，百城新建住宅价格累计上涨 1.70%，较 2020 年同期扩大 0.43 个百分点；下半年以来，随着调控政策和信贷环境的持续收紧，市场预期逐渐转变，百城新房市场不断降温，价格环比涨幅持续收窄，11 月、12 月连续下跌。下半年百城新建住宅价格累计上涨 0.73%，较上半年收窄 0.97 个百

分点，较 2020 年同期收窄 1.43 个百分点。单 12 月来看，百城新建住宅均价 16180 元/平方米，环比下跌 0.02%。

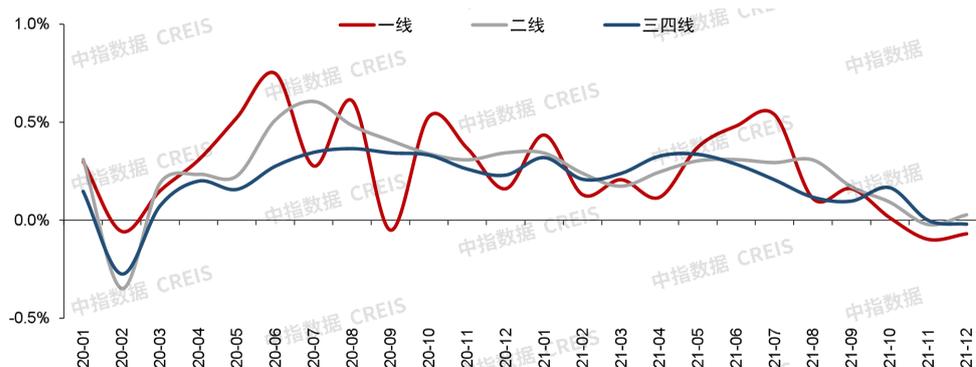
图：2020 年 6 月至 2021 年 12 月百城新建住宅均价环比下跌城市数量变化



数据来源：中指数据 CREIS

从涨跌城市个数看，自 2021 年 6 月起，百城新建住宅价格环比下跌城市数量呈上升趋势，至 12 月，百城中价格环比下跌的城市有 58 个，较 11 月增加 5 个，为年内最高。

图：2020 年 1 月至 2021 年 12 月各梯队城市新建住宅均价环比变化



数据来源：中指数据 CREIS

分梯队来看，各梯队城市下半年以来新房价格涨幅均呈下行趋势。2021 年，一线城市新建住宅价格累计上涨 2.43%，涨幅较 2020 年收窄 1.50 个百分点，其中下半年以来环比涨幅快速下行，11 月由涨转跌，12 月继续下跌；二线城市价格累计上涨 2.52%，涨幅较 2020 年收窄 1.15 个百分点，其中 12 月环比上涨 0.03%，处于年内较低水平；三四线代表城市价格累计上涨 2.31%，涨幅较 2020 年收窄 0.18 个百分点，6 月起三四线代表城市新房价格环比涨幅逐渐收窄，12 月转跌。

百城二手住宅价格方面，下半年以来市场热度明显回落，价格环比涨幅快速收窄，四季度以来环比连续下跌。根据中国房地产指数系统百城价格指数，2021 年，百城二手住宅价格累计上涨 3.27%。具体来看，上半年百城二手住宅价格累计上涨 2.56%；下半年以



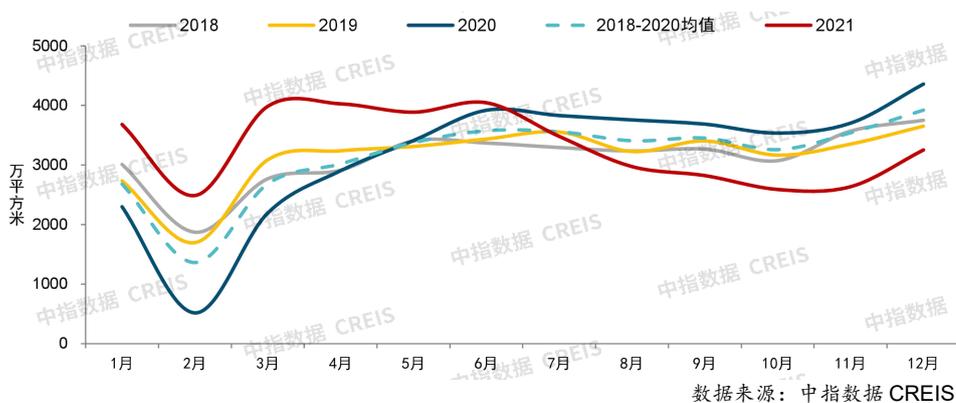
来，二手房市场快速降温，百城二手住宅价格环比涨幅持续收窄。下半年，百城二手住宅价格累计上涨 0.70%，较上半年收窄 1.86 个百分点。单 12 月来看，百城二手住宅均价为 15999 元/平方米，环比下跌 0.08%，连续三个月出现下跌，且跌幅持续扩大；另外，下半年以来百城二手住宅价格环比下跌的城市数量也逐月增加，12 月达 71 个，较 11 月增加 3 个。

综合来看，2021 年上半年，百城新建住宅价格涨幅较 2020 年同期有所扩大，二手住宅价格涨幅也居年内高位。下半年以来，受调控政策和信贷环境收紧影响，新房和二手房市场降温；部分城市受“二手房成交参考价”政策的叠加影响，二手房市场降温更为明显。虽然 10 月份以来，信贷政策边际宽松信号不断释放，调控政策边际调整预期不断增强，但市场下行预期短期内仍难以改变，12 月市场价格仍呈现下跌态势，百城新建住宅价格环比连续 2 个月下跌，二手住宅价格环比连续 3 个月下跌。

## （二）成交规模：交易量“前高后低”，下半年市场活跃度骤降，重点城市全年销售规模同比小幅增长

根据统计局数据，2021 年 1-11 月，全国商品房销售面积已达 15.8 亿平方米，销售额达 16.2 万亿元，同比增速分别为 4.8%、8.5%。11 月，全国市场保持低温运行，全国商品房销售面积、销售额分别下降 14.0%和 16.3%，连续四个月保持两位数下降，但受信贷环境边际改善等因素影响，同比降幅分别收窄 7.7 和 6.3 个百分点。

图：2018 年至 2021 年 50 个代表城市<sup>1</sup>新建商品住宅月度成交面积走势



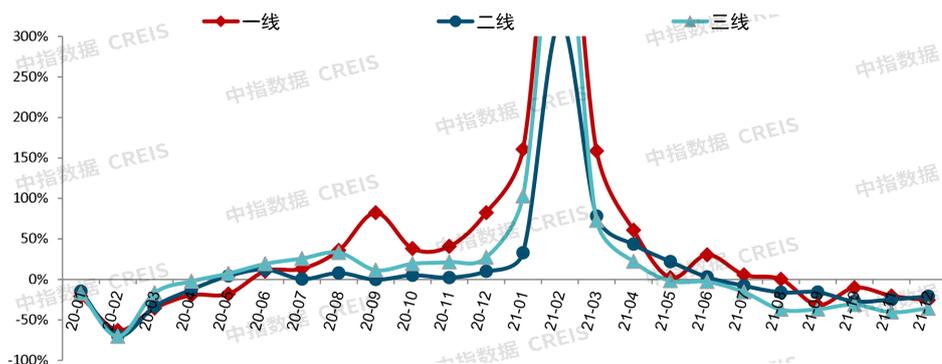
<sup>1</sup> 代表城市共 50 个，一线包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌 25 个城市，主要是各省省会城市和计划单列市；三线包括三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通 21 个城市，主要指地级市。

2021 年,重点 50 城新建商品住宅成交面积同比小幅增长,绝对规模仅次于 2016 年同期,但下半年市场明显降温,下半年成交规模降至 2015 年以来同期最低水平。据初步统计,2021 年,50 个代表城市新建商品住宅月均成交面积约 3324 万平方米,同比增长 4.6%,其中下半年同比下降超 20%。具体来看,上半年,房企积极推盘抢收回款,一线及热点二线城市需求率先得到释放,随后热点区域市场热度传导至周边三四线城市,整体市场规模大幅增长,重点 50 城商品住宅月均成交面积同比增长 45.0%;

三季度,各地调控政策持续加码,购房信贷额度偏紧、放款时间延长,政策效果显现,市场活跃度回落,整体成交规模为近四年同期最低水平,同比降幅接近两成;

四季度,市场继续低温运行,重点城市成交面积同比降幅均超两成(已连续 5 个月降幅超两成),房地产信贷环境虽有改善预期,但购房者置业情绪并未出现明显好转。房企在资金压力较大及年度业绩目标下,加大项目营销力度,但整体效果亦不明显。

图：2020 年-2021 年各梯队代表城市新建商品住宅月均成交面积同比走势



数据来源：中指数据 CREIS

分梯队来看,2021 年,一线及二线代表城市新建商品住宅成交面积同比均增长,三线代表城市同比有所下降,据初步统计,一线城市同比增长 18.0%,二线代表城市同比增长 5.8%,三线代表城市同比下降 2.0%。上半年各线代表城市成交活跃,销售面积同比均有所增长,其中一线城市加大新房供应,在旺盛需求的带动下,市场成交规模明显增长,同比增长超八成;二线、三线代表城市同比增长超四成;下半年市场降温明显,各线代表城市新建商品住宅成交面积均下降,其中三线代表城市同比降幅超三成,降幅最大。

分区域来看,下半年以来长三角、珠三角同比增速均有所回落,珠三角代表城市降温明显。据中指数据监测,2021 年,珠三角代表城市商品住宅成交面积同比下降 17.2%,

除广州、深圳成交规模同比依然保持增长外，其余代表城市均同比下降，其中惠州、东莞成交面积同比降幅最大。下半年，珠三角代表城市同比降幅超40%，降幅较大。

### (三) 需求结构：90-120 平米户型仍为市场主流，多数代表城市 120-200 平米占比下降

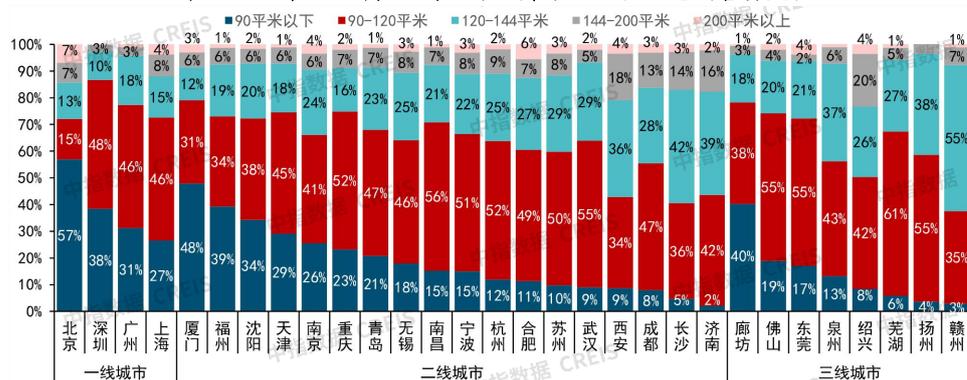
基于套总价、成交量，我们将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10% 的属于高价位楼盘，10%~40% 属于中高价位楼盘，后 60% 属于中低价位楼盘。

图：2021 年 1-11 月 30 个城市楼盘套总价均值、中位数和各价位门槛情况（万元）

城市梯队	城市	均值	中位数	中高价位门槛	高价位门槛
一线城市	深圳	606	493	547	1149
	上海	616	443	519	1148
	北京	583	414	479	1047
	广州	361	278	331	606
二线城市	杭州	392	326	379	678
	厦门	379	296	327	617
	南京	344	296	332	582
	苏州	320	287	316	480
	宁波	258	211	252	467
	无锡	257	227	253	397
	西安	212	186	211	357
	合肥	207	185	207	339
	福州	201	164	191	364
	武汉	196	168	190	333
	天津	187	153	174	331
	成都	186	139	176	364
	济南	178	147	167	315
	青岛	168	133	149	294
重庆	156	136	151	232	
长沙	154	143	159	226	
南昌	149	135	146	221	
沈阳	132	104	118	241	
三线城市	东莞	324	274	301	479
	绍兴	317	273	303	485
	扬州	202	196	209	274
	佛山	202	175	202	331
	廊坊	155	142	159	248
	芜湖	141	134	146	199
	泉州	115	102	112	182
	赣州	104	94	101	151

注：不同城市楼盘成交数据覆盖区域不同，如北京、上海等地包括所有区县，重庆、廊坊等仅覆盖主城区，不包括下辖县市；不同城市成交数据的物业类型均不含保障性住房。具体覆盖区域和物业类型请参见中指数据 CREIS 详细说明，数据截至 2021 年 11 月，下同。

图：2021 年 1-11 月 30 个代表城市各面积段住宅销售套数占比



数据来源：中指数据 CREIS

多数代表城市上半年市场较热，叠加前期高价项目陆续入市下新开盘项目销售价格走高，房价涨幅较高，套总价均值、中位数和各价位门槛值均高于 2020 年。但不同城市市场分化进一步加剧，受远郊项目和中小户型比重增加等因素影响，上海、厦门等城市楼盘套总价出现回落，而宁波、绍兴和佛山等城市楼盘套总价依旧保持较高增速，套总价均值、中位、中高价位和高价位门槛较 2020 年涨幅在 10% 左右。

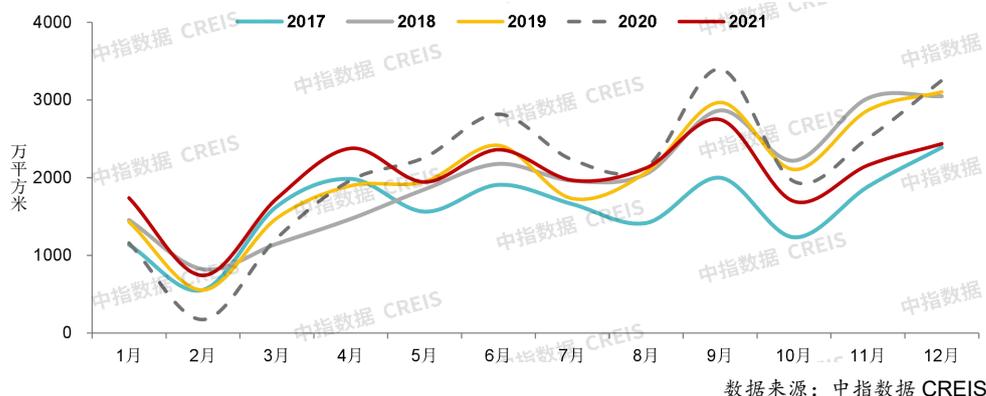
从面积段成交套数占比来看，90-120 平方米产品仍占据市场主流地位，一线和部分长三角热点城市刚改需求积极释放；但值得注意的是，房价涨幅较高、银行按揭额度受限、供应结构变化等均对热点城市中高端改善需求形成一定抑制，30 个代表城市中多数城市 120-144、144-200 平方米户型占比均不及 2020 年。

#### （四）供求关系：上半年市场供需两旺，下半年供需两端均走弱，市场保持弱平衡

全国房屋新开工面积同比下降，施工面积同比有所增长。2021 年 1-11 月，全国房屋新开工面积为 18.3 亿平方米，同比下降 9.1%，单月已连续 8 个月同比下降，其中 11 月同比下降 21.0%。

2021 年 1-11 月，全国房屋施工面积为 96.0 亿平方米，同比增长 6.3%。全国房屋竣工 6.9 亿平方米，同比增长为 16.2%，单月连续 5 个月同比增长后，10 月同比由正转负，同比下降 20.6%；11 月在各地方政府推进“保交楼”政策及房企资金压力得到一定程度缓解等因素影响下，竣工同比增长 15.4%。

图：2017年至2021年20个代表城市<sup>2</sup>商品住宅月度供应面积走势

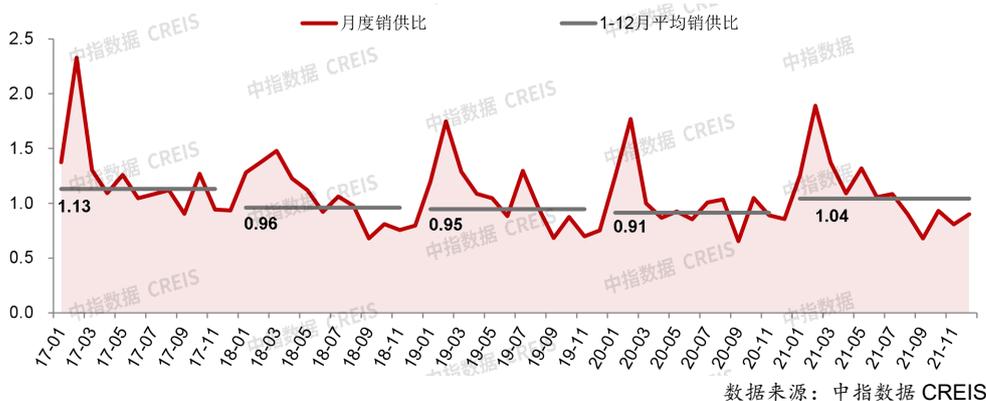


**2021年，重点20城商品住宅新批上市面积同比小幅下降，下半年同比降幅超10%。**

据初步统计，2021年，20个代表城市商品住宅月均新批上市面积约2002万平方米，处历史同期相对高位，同比下降4.2%；下半年，上市面积同比下降15.1%。

具体来看，1-4月，市场活跃度较高，房企积极推盘抢收回款，代表城市新批上市面积同比增长46%，绝对规模处历史同期最高水平；5月以来，房企推盘力度后劲不足，叠加土地供应放缓，代表城市新批上市面积同比有所下降，特别是下半年以来，购房者置业情绪明显回落，去化压力增加下房企推盘积极性不足，三季度代表城市新批上市面积同比下降13.4%，四季度，房企推盘力度进一步减弱，代表城市新批上市面积同比下降18.4%。

图：2017年至2021年20个代表城市商品住宅销供比走势



从销供比来看，供需均走弱背景下，重点20城整体表现出供求弱平衡，但销供比整体回落。据统计，2021年，20个代表城市商品住宅月均新增供应约2002万平方米，同期月均成交面积为2087万平方米，销供比为1.04。前三季度销供比逐季回落，四季度略有回升，一季度为1.41，二季度为1.15，三季度为0.86，四季度为0.88。

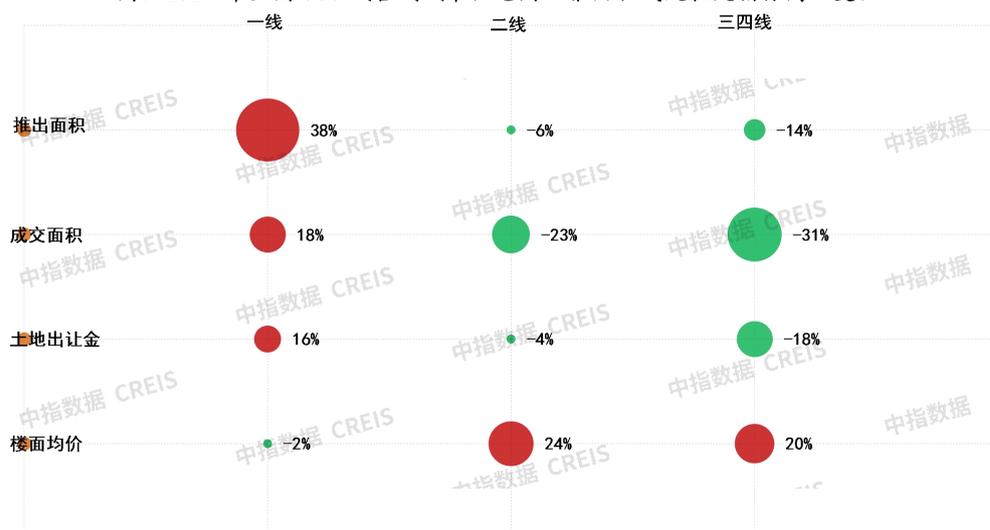
<sup>2</sup> 20个代表城市包括北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉、南京、苏州、青岛、合肥、重庆、天津、成都、沈阳、郑州、长沙、福州、西安、长春、温州，下同。

尽管市场销售快速下滑，但受供应节奏同步放缓影响，库存并未出现大幅提升，据统计，截至 2021 年 11 月底，20 个代表城市商品住宅可售面积约 22188 万平方米，与 2020 年末基本持平，较 2021 年 6 月末增长 7.8%；接近 12 个月月均销售面积计算，截至 2021 年 11 月底，短期库存出清周期为 10.5 个月，较 2021 年 6 月末延长 1.4 个月。

### (五) 土地供求：300 城住宅用地供需规模明显缩量，下半年流拍撤牌率上升

受“两集中”政策影响，全国 300 城住宅用地供求规模较 2020 年同期下降明显，成交楼面均价结构性上涨。据初步统计，2021 年，全国 300 城住宅用地推出 12.2 亿平方米，同比下降 9.2%，绝对规模为近四年最低水平；住宅用地成交 8.4 亿平方米，同比下降 26.1%；出让金 4.8 万亿元，同比下降 6.7%；成交楼面均价为 5651 元/平方米，同比上涨 26.3%。

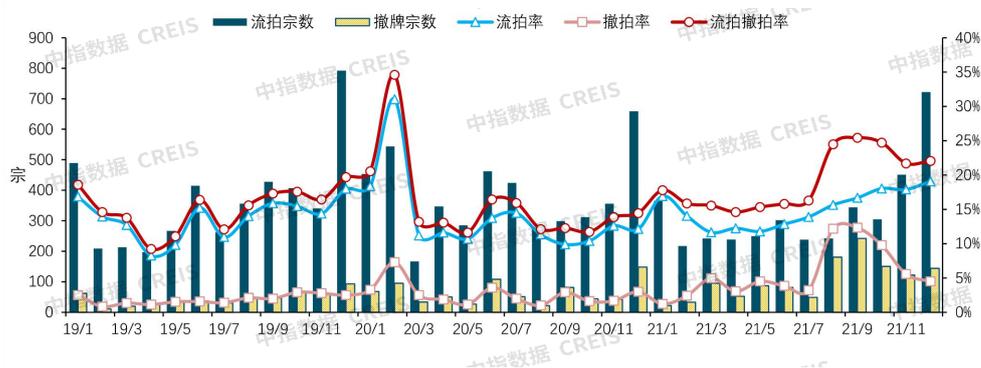
图：2021 年全国 300 城各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化



数据来源：中指数据 CREIS

一线城市住宅用地供求规模同比增长，二线和三四线城市成交面积同比下降明显。据初步统计，2021 年，一线城市住宅用地供应放量，同比增长 38.2%，成交规模同比增长 17.8%；二线城市住宅用地整体成交 3.5 亿平方米，同比下降 22.9%，其中 22 城中 18 个二线城市成交 2.6 亿平方米，同比下降 7.7%，其他普通二线城市成交面积同比下降 47.9%；三线城市成交 4.4 亿平方米，同比下降 31.1%。价格方面，一线城市住宅用地成交楼面均价同比小幅下跌 1.7%，二线和三四线城市成交楼面价结构性上涨，且幅度较大。

图：2019-2021.12 全国住宅用地流拍和撤牌情况（宗）



数据来源：中指数据 CREIS

流拍和撤牌方面，全国土地市场撤牌地块数量和流拍撤牌率均高于 2020 年。从流拍和撤牌情况来看，2021 年，全国流拍和撤牌地块数量共计 5175 宗，流拍撤牌率升至 19.4%，较 2020 年上升 4.2 个百分点。其中，2021 年全国撤牌地块数量共计 1258 宗，同比增长 63.4%，2021 年全国撤牌率 5.5%，较 2020 年上升 3.0 个百分点。

整体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，2021 年 300 城住宅用地供求规模明显缩量。上半年土地市场热度较高，重点城市首批集中供地高价地频现；下半年重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整，稳地价效果显现，交易市场调整和资金压力下房企拿地意愿降低，全国土地市场出现明显降温，流拍和撤牌情况较为严重。一线城市加大供地下宅地成交规模稳中有增，二线和三四线城市宅地供求规模明显缩量，成交楼面价结构性上涨，热点城市高价地数量冲高回落，流拍撤牌率明显上升。

#### （六）开发投资：前 11 月开发投资额同比增长 6.0%，预计全年增速保持在中速增长区间

全国房地产开发投资额增速明显放缓，单月已连续 3 个月同比下降，11 月降幅收窄。2021 年 1-11 月，全国房地产开发投资额为 13.7 万亿元，同比增长 6.0%。单月来看，3 月以来投资额增速持续放缓，9 月同比首次由正转负，11 月同比下降 4.3%，连续 3 个月同比下降，降幅小幅收窄。

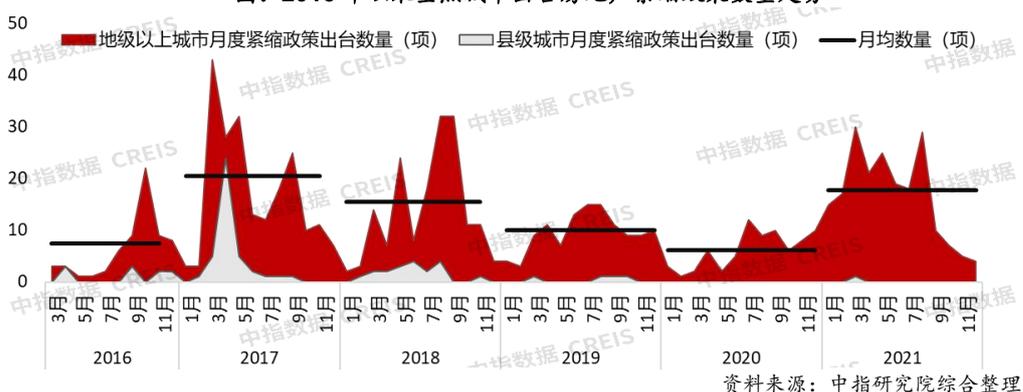
2021 年以来房企到位资金同比增速逐渐放缓，前 11 月定金及预收款、个人按揭贷款、自筹资金同比增长，国内贷款同比下降。2021 年 1-11 月，房地产开发企业到位资金为 18.3 万亿元，同比增长 7.2%，年度累计增速持续收窄。其中，国内贷款为 2.2 万亿元，同比下降 10.8%，已连续 6 个月累计同比下降，降幅亦持续扩大；占到位资金的比重为 11.8%，较 2020 年同期下降 2.4 个百分点。

## 第二部分：2022 年中国房地产市场趋势展望

### (一) 经济及政策环境：货币政策发力稳经济，楼市政策继续“双向”调节

宏观经济方面，2022 年，我国经济或延续稳步恢复态势，但国内外环境中不稳定不确定因素增多，我国经济仍面临新的挑战 and 下行压力。货币政策或将持续发力稳经济，强化对“六稳”“六保”的支持力度，货币信贷总量保持稳定增长，房地产金融监管力度不放松，房地产金融审慎管理将进一步完善。

图：2016 年以来重点城市出台房地产紧缩政策数量走势



政策调控方面，2021 年，全国各省市发布房地产调控政策超过 450 次。前三季度，房地产市场调控政策不断完善升级，政策效果亦较为明显。展望 2022 年，中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变，实现“三稳”目标。在房地产市场调整态势继续深化的当下，信贷环境改善预期较为明显，整体态势或可延续至 2022 年一季度，但银行端“两道红线”监管下，信贷端大幅放松的可能性较小。房地产税试点或将落地，试点城市名单、征收细则等均有望发布，短期或进一步影响购房者预期。

另一方面，楼市“双向”调节模式或贯穿全年，部分房价韧性较强的城市，若市场出现明显升温，调控政策亦将迅速跟进，建立二手房成交参考价格发布机制、收紧信贷等政策均为有效工具；而部分房地产市场调整压力较大的城市，亦将适度调整政策稳定市场预期。2022 年，预计“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”将得到更好地贯彻落实，各地保交付政策或将进一步完善，预售资金监管严中微调的可能性更大，在保交楼与提高企业资金使用效率方面寻求新的平衡。

### (二) 市场趋势：全国房地产市场处于调整周期，预计商品房销售量缩价稳

根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合国内外经济研究机构对 2022 年经济



环境的预测，参照近期宏观政策走向及重要会议精神，对 2022 年房地产市场提出如下假设：

假设 1：疫情防控常态化，宏观经济步入正常运行节奏（GDP 增长 5.0%左右）；

假设 2：城镇化稳步推进（城镇化率提升 1 个百分点）；

假设 3：坚持稳健的货币政策（M2 增长 8.5%~9.0%），房地产行业金融监管不放松；

假设 4：坚持“房住不炒”调控导向，因城施策，长效调控机制加快推进，房地产税试点落地。

根据“中国房地产业中长期发展动态模型”分析，经济增速、货币信贷改善程度及房地产调控政策是房地产市场重要的外部影响因素。

表：2022 年全国房地产市场各项指标预测结果

指标	商品房销售面积 (亿平方米)	商品房销售价格 (元/平方米)	房地产开发投资额 (万亿元)	房屋新开工面积 (亿平方米)
绝对量	16.1~16.4	10402~10550	15.2~15.4	19.1~19.4
同比	-8.3%~-6.8%	2.0%~3.5%	1.5%~3.0%	-5.5%~-4.0%

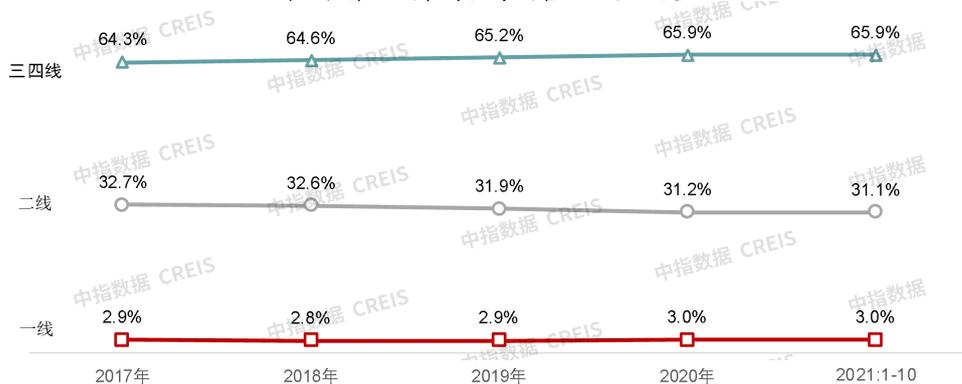
数据来源：中指研究院测算

在满足假设条件、不发生超预期事件的前提下，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2022 年全国房地产市场将呈现“销售面积回落，销售均价平稳运行，新开工面积继续下降，投资低速增长”的特点。

**需求端**，房地产调控政策保持稳定，存在一定改善预期，需求入市动力偏弱，叠加房地产税试点短期对市场预期或带来一定冲击，预计 2022 年全年商品房销售面积将下降 6.8%~8.3%。销售均价在土地价格上涨、一二线城市成交规模占比提升等因素影响下仍将保持平稳运行，2022 年商品房销售额将有所下降，但降幅有限。

**供应端**，土地缩量仍将拖累房企新开工规模，市场活跃度不足、资金压力较大亦降低了部分企业开工意愿，但整体市场可售存量处于近几年相对低位，低库存或是支撑新开工规模的重要因素，综合来看，2022 年新开工规模或将延续调整态势，预计降幅在 4.0%~5.5%之间；投资方面，庞大的在施工程规模下，地方政府保交楼监管力度将有所强化，行业竣工周期或将延续，建筑工程投资仍对开发投资额形成支撑，但考虑到土地购置费存在较大调整压力，全年开发投资额增速或收窄至低速区间，据模型测算增速在 1.5%~3.0%之间，上半年投资同比面临较大下降压力。

图：各梯队城市商品房销售面积占比变化



数据来源：各地统计局，中指研究院综合整理

分梯队来看，一线成交规模预计继续增长，一方面，2021年市场规模距历史高点尚有一定距离，市场空间仍在；另一方面，土地成交量增加，新房供给端将逐渐改善，带动成交面积继续提升。

二线城市分化态势延续，预计整体成交规模稳中有增。南京、郑州、武汉等城市2021年下半年市场恢复节奏被打乱后，随着信贷环境的逐步改善，2022年市场有望进一步恢复，全年市场规模或将提升；昆明、南宁、沈阳等部分西部、东北部二线城市近几年市场连续调整，2021年市场规模已处于较低水平，2022年市场有望底部企稳。

三四线城市市场规模高位回落。2021年，三四线城市商品房销售规模市场规模仍保持高位，特别是长三角地区城市，市场规模明显提升。预计2022年，在没有较大利好带动下，东部热点三四线城市市场规模继续向上拓展的空间较小，市场大概率回调，另外大多数省份三四线城市亦处在市场调整期，全国三四线城市成交规模或整体回落。

### (三)关注点一：22城土地市场“前热后冷”，“两集中”政策稳地价逐步显效

2021年2月，22城供地“两集中”政策出台。重点城市前两批集中供地市场热度呈现“前高后低”态势，受市场调整和房企拿地意愿降低影响，重点城市第二批集中供地成交规模和土地出让金均较首批大幅降低近四成，土拍规则优化下稳地价效果显现。

表：22个重点城市三批次集中供地住宅用地供应、成交及流拍和撤牌情况

城市	一批				二批				三批				2021年	
	供应规划建面	成交规划建面	流拍宗数	撤牌宗数	供应规划建面	成交规划建面	流拍宗数	撤牌宗数	供应规划建面	成交规划建面	流拍宗数	撤牌宗数	推出建面变化	成交建面变化
上海	590	586		1	508	408		7	574	574			53%	43%
北京	345	345			496	162		26	113	91	2		61%	13%



城市	一批				二批				三批				2021年	
	供应规划建面	成交规划建面	流拍宗数	撤牌宗数	供应规划建面	成交规划建面	流拍宗数	撤牌宗数	供应规划建面	成交规划建面	流拍宗数	撤牌宗数	推出建面变化	成交建面变化
深圳	91	91			281	263	1		187	187			-1%	4%
广州	929	799	6		879	357	25		296	226	4		13%	-3%
苏州	420	420			267	229	1	2	386	368		1	62%	54%
济南	514	477	4		468	310		17	462	406	9		34%	25%
长沙	804	762	2		602	175	2	16	414	380		3	49%	23%
合肥	295	281		1	298	226		5	292	201	6		39%	19%
杭州	757	748	1		463	170		17	416	416			48%	16%
成都	469	469			763	494	6	17	374	287	7		29%	9%
无锡	170	170			222	220	1		208	208			-1%	6%
厦门	53	53			142	142			143	96	7		16%	2%
南京	735	716		1	512	356	1	11	564	386	1	15	14%	-4%
天津	723	542		13	606	415	2	19	137	129	2		13%	-7%
长春	851	578	4	8	1247	733	18	8	157	30	9		4%	-21%
重庆	695	695			447	263	5	9	542	404	5		-11%	-22%
武汉	1044	957		3	805	519	3	8	762	634		3	-8%	-17%
郑州	739	739			175	106		4	337	198		11	11%	-11%
福州	157	146	2	1	184	81	2	4	216	122	2	9	-10%	-28%
宁波	303	303			447	261	18		324	—	—	—	4%	-36%
沈阳	441	366		3	734	259	3	22	270	73	19		25%	-34%
青岛	294	292	1		607	535		7	267	215	3		-25%	-27%
合计	11419	10535	20	31	11153	6684	88	199	7441	5633	76	42	12%	-3%

注：（1）统计口径为住宅用地和综合用地，市本级；（2）推出面积中已将青岛、深圳等城市二批次重复挂牌地块剔除；（3）面积为规划建筑面积。流拍率=流拍地块数量/（流拍地块数量+成交地块数量），流拍撤牌率=流拍和撤牌地块数量/（流拍和撤牌地块数量+成交地块数量）；

数据来源：中指数据 CREIS

截至2021年12月31日，上海、深圳等21个城市完成第三批次地块竞拍，宁波第三批次地块挂牌，计划2022年1月18日竞拍。整体来看，22城中上海、北京等11个城市（市本级）住宅用地成交面积同比增长，为2022年新房市场供应端提供支撑；22城三批次供应面积中，各批次分别占比38%、37%、25%，前两批供应规模较大。市场热度呈现“前高后低”态势，首批次市场较热，流拍撤牌率仅为6.0%；第二批次土拍规则升级，叠加市场降温及信贷端收紧，房企资金压力加大，拿地意愿和拿地能力均减弱，流拍撤牌率提升到32.4%。第三批次多地优化土地出让条件，降低房企参拍资金门槛，提高项目利润空间，流拍撤牌率得到一定程度改善，但土地市场整体仍处低温状态。

整体来看，供地“两集中”政策稳地价逐步显效，一线城市土地成交量有所改善，18个二线城市整体土地成交规模小幅下降，部分城市降幅明显，市场供不应求矛盾或有加剧。2022年，预计继续增加热点城市土地供应量，优化提升项目利润空间，提高企业拿地意愿，购地资金审查、限地价等规则或将延续，继续强化政策效果。

#### (四) 关注点二：房地产税试点逐步落地，短期或影响市场预期

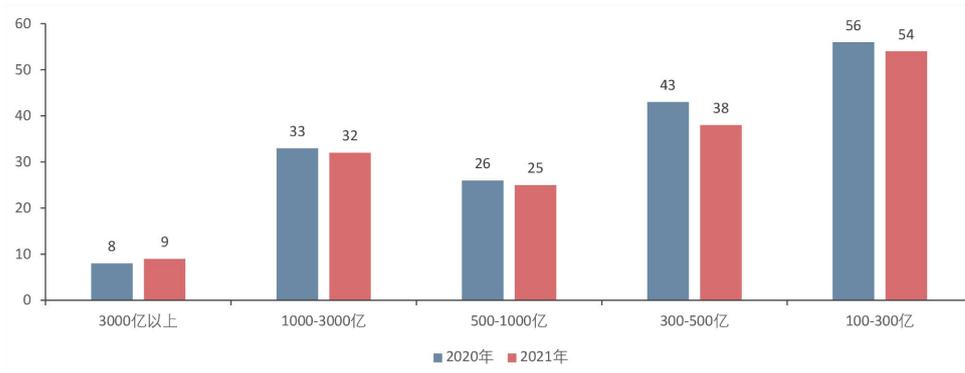
经过多年的探索研究，我国房地产税改革已进入立法准备阶段，但因缺乏对个人和家庭征税的经验和基础、相关配套制度和条件尚不完善、现行税收征管法也需调整等，房地产税立法面临较大困难和挑战。当前中央已明确提出要做好房地产税试点工作，为积极稳妥推进房地产税立法与改革积累更多有效经验。

借鉴国际以及我国上海、重庆房产税试点经验，房地产税试点或将扩大征税范围，预计税基及税率的设定将因城施策，部分城市或对空置房和多套房实行超额累进税率，并加大首套自住需求及特殊群体的税收减免力度，整体对刚需和刚改客群的影响相对较小。房地产税试点或分批推进，核心一二线城市因市场韧性较强、住房供求矛盾突出等因素，或更适合进行首批试点。

短期来看，试点城市市场成交可能受到一定冲击，房价也会出现阶段性回调，但为了平抑市场波动，预计试点城市将出台促进合理住房需求释放的对冲政策。同时，在综合评估首批城市试点效果并总结经验后，试点范围有望逐步扩大。中长期看，房地产税的影响偏中性，预期稳定后，征收房地产税有利于引导住房合理消费和资源有效利用，促进房地产市场平稳健康运行。

### 第三部分：2022 年品牌房企经营策略分析

图：2021 年百亿企业各阵营数量情况



数据来源：中指数据 CREIS

**2021 年，百亿阵营分化加剧。**本文将百亿以上企业分为五个阵营：3000 亿以上、1000-3000 亿、500-1000 亿、300-500 亿、100-300 亿，对应企业数量分别为 9 家、32 家、25 家、38 家、54 家。其中，3000 亿以上企业增长 1 家，其余阵营房企数量均有所减少。房企面对行业融资紧张的形势，更加聚焦开发主业和财务安全，不再单纯追求规模扩张，进而寻求高质量增长。

**增长率来看，3000 亿以上**大型企业发展更加追求稳健，销售额均值为 4825.7 亿元，销售额增长率均值为 1.4%；**1000-3000 亿企业和 500-1000 亿企业**深耕重点城市，业绩保持了稳定增长，销售额均值分别为 1650.9 亿元和 719 亿元，销售额增长率均值分别为 0.8% 和 3.1%；**300-500 亿企业**通过拓展市场布局、抓住城市结构性机遇、加大合作力度等实现业绩增长，销售额增长率均值为 15.3%；**100-300 亿企业**面临激烈的市场竞争，经营业绩受到考验，销售额首次出现负增长。

下半年，调控政策显效下市场降温，房企销售业绩下滑，下半年 20 家代表房企<sup>3</sup>销售业绩同比下降 16.0%，8 月份以来市场继续低温运行，代表企业单月销售业绩同比降幅均在两成左右。

受土地“两集中”政策、企业端“三道红线”、40%拿地销售比等政策影响，品牌房企谨慎扩储，投资强度有所下滑。2021 年，20 家代表房企拿地金额占同期销售金额的比重为 24.3%，房企整体拿地态度偏审慎。

<sup>3</sup> 代表企业包括：万科、保利、中海、旭辉、金茂、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、招商蛇口、越秀等。

从 2021 年拿地金额排行榜来看，前 50 家企业中近一半企业为央企或国企，前 100 家企业中超五成为央企或国企。在“三道红线”融资监管下，央企和国企在融资能力、融资成本及稳健性上相对民企优势更加明显，拿地能力更强。

图：近一年房地产行业信用债、海外债发行情况



融资总规模大幅下降，结构以债券为主，单月融资增速持续为负，10月规模跌至谷底，11月规模止跌回升。2021年，房地产行业非银融资总额17557.3亿元，同比大幅下降26.7%。从不同融资渠道来看，信用债、信托处于相对主导地位，融资规模占比均超30%。受四季度境外资本市场波动影响，海外债融资规模占比下滑近4个百分点至15.3%；ABS年中一度赶超信托成为第二大融资来源，但随着表外融资监管趋严，最终以22.9%的占比位居第三。具体来看，信用债发行总额5485.9亿元，同比下降13.2%；海外债发行2682.7亿元，同比大幅下滑40.9%；信托融资5367.3亿元，同比下降41.9%；ABS共融资4021.3亿元，同比微增4.4%，海外债、信托的同比增速均下滑超过40个百分点，是总融资额下降的主要原因。从融资成本来看，全年各渠道融资利率均有不同程度的下降，年度平均利率为5.51%，较上年下降0.78个百分点。融资规模收紧、结构改变、成本下降成为今年房地产行业融资的主要特征。

整体来看，2022年，预计房地产行业调控总基调将保持不变，金融监管力度不会放松，企业端“三道红线”、银行端“两条红线”、土地“两集中”等政策仍将继续执行。当前房地产市场已步入调整通道，企业资金回笼压力不减，叠加偿债高峰期的到来，企业资金端继续承压，行业收并购将增加。在此背景下，2022年房企更需顺势而为，控规模、调节奏：加速销售回款，紧盯融资窗口期，确保现金流安全；量入为出，优化城市布局，聚焦主流城市；提升产品力和服务力，提高品牌竞争力。此外，在行业调整阶段，央企、



国企优势突显，或将迎来新的发展机遇，民企或可寻求与国企合作机会，更好地拓展发展空间。