

当前房地产市场形势分析与行业发展趋势

丁祖昱 博士

易居企业集团 CEO

上海易居房地产研究院 副院长

2022年4月

一、当前全国市场形势

找报告,上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

政策：六部委对稳地产积极表态、及时出台各种措施

金融委、银保监会、央行、财政部、证监会、外汇局等6部委积极表态维稳，并将及时研究和提出有效的防范化解房地产风险应对方案。



货币政策：短期稳经济必先稳房地产，连续降准、降息助力市场信心复苏

央行连续降准降息

2021.12.15降准
释放1.2万亿长期资金

2021.12.20LPR降息
1年期LPR下调5BP至3.80%

2022.1.20LPR降息
1年期LPR下调10BP至3.70%
5年期LPR下调5BP至4.60%

2022.4.15降准
释放资金5300亿元

部委关于房地产信贷政策的表态

央行23条完善住房领域金融服务

1. 因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求。
2. 金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。

合力稳增长、慎出收缩政策

1. 更加注重宏观政策统筹协调，发挥好政策集成效应，形成稳增长的政策合力。
2. 加强新出台政策的评估分析，有利于经济稳定的政策加快推进，有收缩效应的政策慎重出台。

企业资金端：房企融资、预售资金监管适度松绑，利好央企、国企和优质民企

并购贷款不计入“三道红线”

表：2022年以来房企发行并购债情况

企业名称	时间	用途及类型	融资总额 (亿元)	融资利率	期限（年）
华侨城A	1月14日	中期票据（并购）	6	3.05%	3
华侨城A	1月14日	中期票据（并购）	9	3.45%	5
招商蛇口	1月24日	中期票据（并购）	6.45	2.89%	3
招商蛇口	1月24日	中期票据（并购）	6.45	3.30%	5
华润置地	1月25日	招商银行并购融资额度	200	/	
建发房产	1月26日	中期票据（并购）	10	3.48%-4.5%	6-7
大悦城	2月14日	招商银行并购融资额度	100	/	/
建发房产	2月17日	中期票据（并购）	15.3	/	/
大悦城	2月18日	浦发银行并购融资额度	100	/	/
建发房产	2月21日	中期票据（并购）	10.3	3.55%	3+2

保障性租赁住房贷款不计入“两道红线”

表：各省市支持保障性租赁住房REITs情况

时间	省市	政策内容
2021/10/15	北京	北京证监局：正加大对保障性租赁住房开展REITs试点相关问题调研
2021/11/19	海南	海南住建厅：加快发展保障性租赁住房，鼓励租赁住房组建REITs资产包
2021/12/27	江西	江西省政府：加快发展保障性租赁住房，鼓励申报REITs试点
2022/1/12	福州	福州市政府：引导多方主体投资，支持申请保障房公募REITs产品试点
2022/1/13	湖南	湖南住建厅：支持保障性租赁住房项目申报REITs试点
2022/1/19	无锡	无锡市政府：支持保障性租赁住房建造运营企业发行REITs

全国性商品房预售资金监督管理办法出台

- ✓ 企业现金流有望适度改善
- ✓ 最大受益者将是经营稳健性房企

广州、成都提高各施工节点预售资金支取比例

城市	节点	新规定	原规定
广州	结构施工封顶前	留存比例占累积核准使用预售款的8%	10%
	施工封顶后、排栅未拆除	6%	10%
	拆除排栅后，内外装修、设备安装阶段时	3%	5%
成都	监管额度	不低于预售挂牌价款总额的15%，且不低于建安费用（每平方米5000元）	
	主体结构四分之三	监管账户内资金余额不低于监管额度的55%	60%
	主体结构封顶	25%	30%
	内外装饰装修	15%	15%
	项目并联竣工验收备	5%	/
	并联竣工验收合格、交付率达90%以上且剩余未交付房源无重大矛盾纠纷隐患	0%	0%

居民资金端：居民按揭贷款边际改善，放宽公积金贷款、降首付及房贷利率、局部放松限贷

01

放松公积金贷款

- 南宁**：公积金首套、二套贷款额度分别上调为70万、60万；
- 青岛**：胶东4市异地公积金贷款最高次数由1次上调为2次；
- 兰州**：公积金贷款最高额度单身职工**60万元**，双职工**70万元**；
- 北海**：二套房或二次申请公积金贷款，最低**首付比例由60%降为40%**；
- 浙江**：提高三孩家庭公积金贷款**额度并优先放款**。

02

下调首付比例

- 重庆**：**首套最低首付比例降为20%**；
- 南宁**：二套房最低首付比例由**40%调整为30%**；
- 兰州**：首套房首付比例降至**20%**，二套房降至**30%**；
- 赣州**：首套首付比例降到**20%**，二套在非限购区首付**30%**，限购区**50%**；
- 菏泽**：首套房首付比例由**30%降为20%**；
- 佛山**：**非限购区域**部分楼盘首付降低为**20%**。

03

下调房贷利率

- 全国已有一百多个城市自主下调了房贷利率，平均幅度在**20-60个基点**不等。
- 河北**：全省房贷利率普遍下调，幅度在**20-30个基点**。
- 广州**：首套房利率从**5.6%下调至5.4%**，二套房利率从**5.8%下调至5.6%**；
- 中山**：首套房利率下调至**5.40%**，**降幅约30BP**；
- 杭州**：首套房利率**降至5.6%~5.65%**，最低到**5.5%**，二套房利率则普遍在**5.85%左右**

04

局部放松限贷

- 郑州**：认贷不认房，已有**1套房且贷款结清的**，再次申请按揭贷款**执行首套房贷款政策**；

地方调控：刺激居民购房消费，放松限购限售、财税刺激托市、棚改货币化安置

放松限购

- ✓ 郑州：鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房。
- ✓ 福州：外地户口无需社保可在五城区购买一套房，长乐户口可在五城区购买两套房。
- ✓ 苏州：非户籍购买首套房，社保年限从原来的3年内连续缴纳2年调整至累计2年，卖房后2年内无需缴纳社可再次购房。
- ✓ 南京：外地户籍在六合区和溧水区购买首套房无需社保。
- ✓ 衢州：非户籍、企业视同本市户籍家庭执行相关购房政策。
- ✓ 秦皇岛：取消限购。

放松限售

- ✓ 哈尔滨：取消限售。
- ✓ 衢州：市区新出让地块新房、已出让地块中尚未网签的144平及以上新房不限售。
- ✓ 苏州：二手房限售时间由5年改为3年。

财税刺激托市

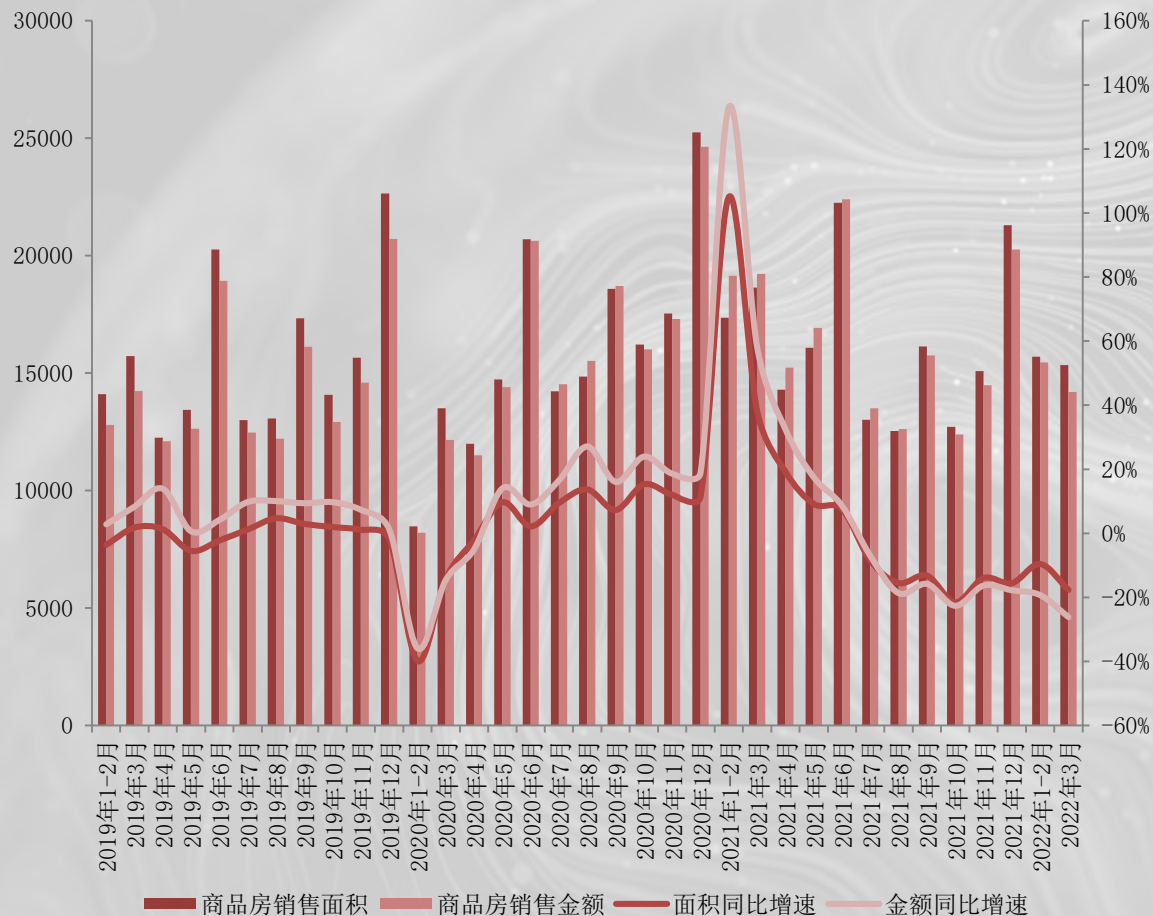
- ✓ 玉林：购买90平方米以下首套新房，每套补贴6000元；购买90平方米以上首套新房，每套补贴1万元；并给予50%的契税补贴。
- ✓ 保定：高校毕业生在中心城区购买家庭首套住房享受博士15万元、硕士6万元、本科2万元购房补贴。
- ✓ 惠州：在大亚湾购房，全日制大专以上学历享受每平米100-250元的购房补贴。
- ✓ 延吉：进城农民购买唯一住房，政府给予全额契税补贴。
- ✓ 绵阳：二孩三孩家庭购买每平方米补贴200元。
- ✓ 淮北：房展会购买首套房最高奖励6万元，非首套最高奖励4万元。

棚改货币化安置

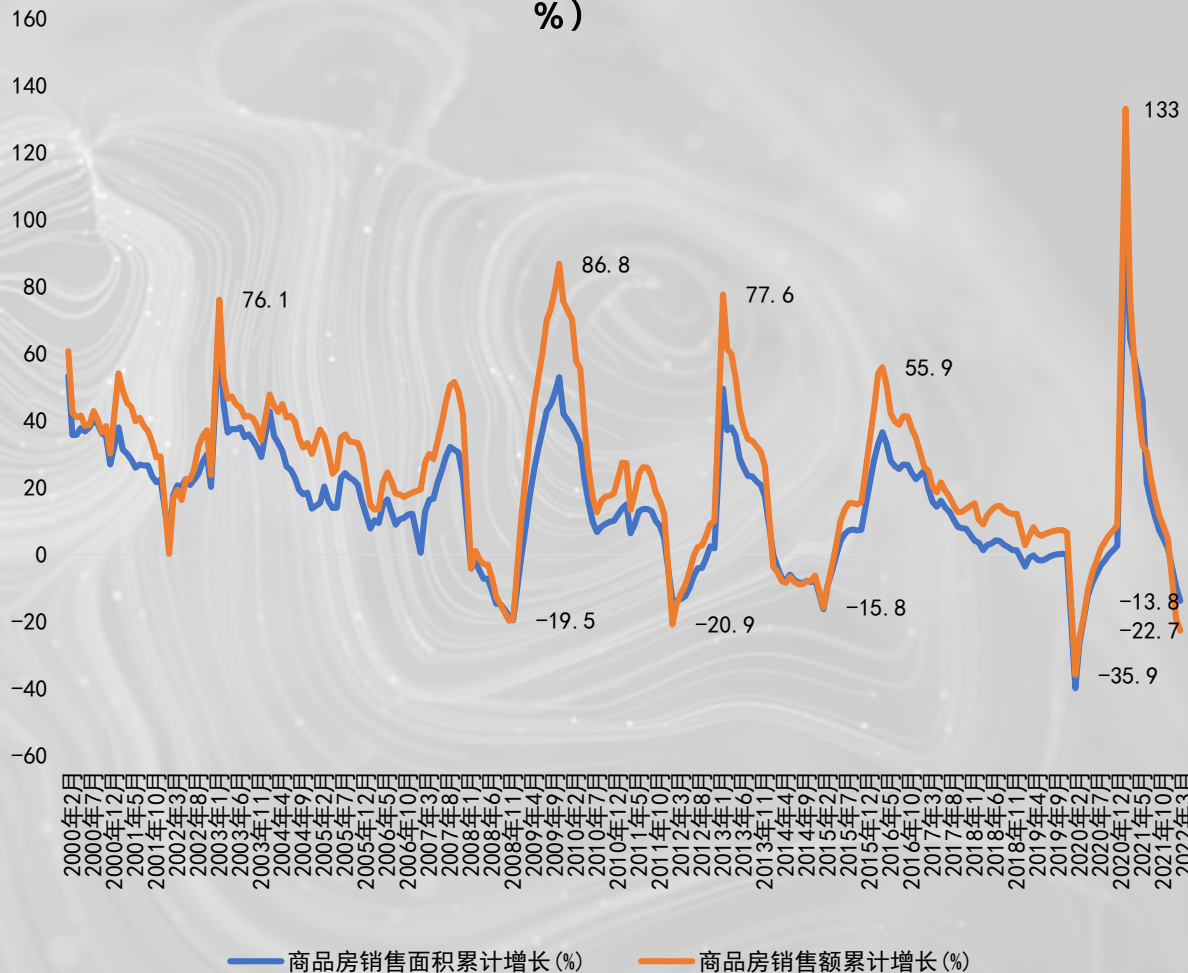
- ✓ 郑州：（一）实施安置房建设工作三年行动，坚持以货币化安置为主。对未开工建设的安置房，鼓励拆迁群众选择货币化安置。
（二）对已建安置房中群众自住以外房屋，采取政府回购、回租等方式，盘活转化为保障性租赁住房、共有产权住房。

销售规模：3月和一季度销售面积、金额同比跌幅进一步扩大，销售均价同比降10%

全国月度商品房销售面积、销售金额及其同比走势（单位：万平方米、亿元）



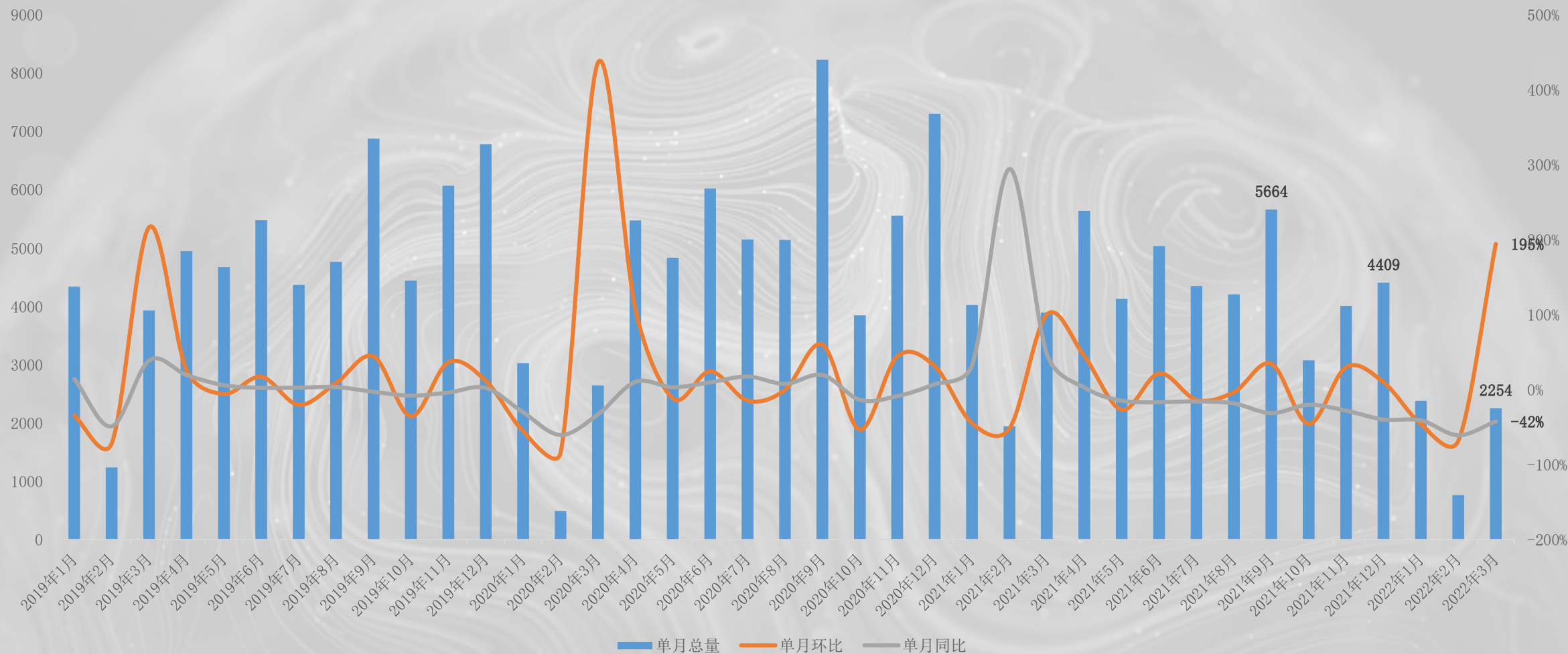
2000年以来全国月度商品房销售面积、销售金额累计同比增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

新房供应: 推盘营销动力弱, 前3月新增供应创近年同期新低

图: 百城商品住宅供应数据月度变化情况 (单位: 万平方米)



数据来源: CRIC中国房地产决策咨询系统

找报告, 上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

新房供应：3月环比翻番但同比仍降42%，仅一线单月同比回正

表：2022年3月及一季度百城分能级新建商品住宅供应情况（单位：万平方米）

能级	城市	2022年3月	环比	同比	2022年一季度	累计同比	能级	城市	2022年3月	环比	同比	2022年一季度	累计同比
一线	北京	48	84%	-23%	94	-47%	三四线	芜湖	49	2094%	49%	56	-18%
	上海	114	427%	846%	305	217%		惠州	44	423%	-74%	118	-56%
	广州	39	122%	-48%	103	-42%		佛山	42	86%	-60%	80	-65%
	深圳	14	637%	26%	29	-65%		温州	40	327%	-43%	102	-52%
	合计	214	220%	34%	531	-1%		湖州	39	481%	-5%	66	-35%
二线	武汉	118	367%	-58%	193	-55%		徐州	36	56%	-54%	168	-38%
	成都	111	227%	2%	201	-7%		江门	30	1524%	-8%	101	-12%
	杭州	96	150%	6%	196	-49%		东莞	29	420%	15%	55	-57%
	长沙	89	226%	-22%	156	-26%		无锡	29	156%	-68%	63	-56%
	重庆	81	348%	-51%	149	-56%		汕头	28	175%	-36%	85	-10%
	青岛	69	151%	-33%	163	-40%		肇庆	27	772%	81%	48	-34%
	宁波	54	208%	-50%	92	-51%		珠海	27	170%	-36%	66	-32%
	昆明	51	412%	-27%	116	-9%		嘉兴	25	/	13%	37	4%
	济南	49	104%	-29%	112	-10%		镇江	24	481%	-41%	48	-46%
	苏州	47	421%	-53%	101	-34%		昆山	24	676%	3%	38	-40%
	合肥	43	236%	-32%	91	-40%		清远	24	129%	-28%	66	-48%
	大连	38	1724%	205%	49	134%		阳江	21	265%	174%	66	-21%
	西安	35	-1%	-61%	128	-29%		烟台	21	559%	5%	28	-58%
	南京	33	73%	-61%	79	-64%		常州	18	2570%	-84%	53	-78%
	天津	31	4%	-63%	80	-62%		济宁	17	120%	-28%	40	6%
	海口	22	/	162%	47	-22%		淮北	16	475%	69%	21	-48%
	西宁	22	/	-57%	54	-41%		中山	16	0%	-61%	41	-58%
	郑州	20	25%	-72%	80	-35%		柳州	15	80%	-51%	46	-51%
	南宁	19	225%	-72%	38	-77%		湛江	14	217%	-78%	66	-60%
	厦门	14	238%	-68%	28	-57%		洛阳	14	2785%	19%	35	-37%
	福州	12	1114%	-56%	29	-68%		泸州	13	628%	-33%	36	-63%
	沈阳	9	-6%	-90%	25	-83%		泉州	12	/	35%	25	-1%
	兰州	9	-39%	-73%	34	-77%		莆田	11	756%	-27%	36	-42%
	贵阳	7	115%	-71%	25	-62%		盐城	11	143%	-41%	46	-34%
	南昌	6	1773%	-77%	20	-75%		蚌埠	10	360%	-17%	23	-38%
	长春	6	24%	-85%	22	-68%		合计	949	208%	-45%	2563	-49%
		合计	1091	180%	-46%	2308	-47%	总计	2254	195%	-42%	5402	-45%

备注：因篇幅原因省略了部分三四线城市

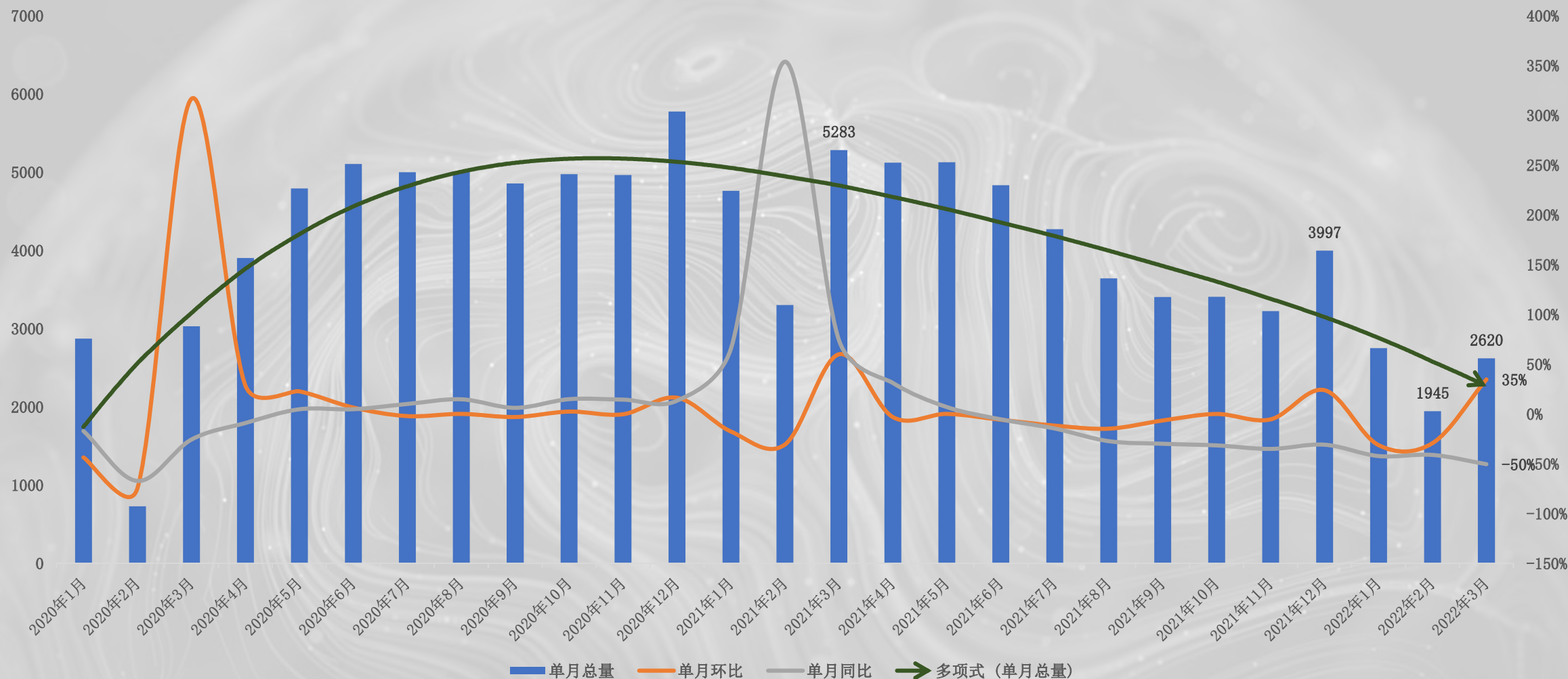
找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

新房成交：仍在下行通道，3月成交总量尚不及1月，一季度累计同比下降45%

图：100个不同能级城市成交数据月度变化情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

新房成交：3月环比涨幅不及供应、同比“腰斩”，一线降幅小于二三线

表：2022年3月及一季度百城分能级新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	2022年3月	环比	同比	2022年一季度	累计同比	能级	城市	2022年3月	环比	同比	2022年一季度	累计同比
一线	北京	58	96%	-35%	142	-37%	三四线	佛山	89	97%	-41%	218	-36%
	上海	56	-30%	-49%	266	-16%		清远	57	59%	-23%	155	-19%
	广州	67	18%	-50%	191	-46%		徐州	51	-15%	-61%	155	-60%
	深圳	31	53%	-48%	99	-47%		温州	43	29%	-52%	107	-55%
	合计	212	13%	-46%	697	-36%		惠州	41	75%	-64%	112	-62%
二线	成都	114	11%	-35%	372	-17%		江门	37	46%	-9%	99	-6%
	青岛	113	105%	-36%	251	-31%		中山	31	147%	-46%	69	-62%
	西安	98	87%	39%	182	-7%		湖州	30	79%	-65%	72	-64%
	武汉	80	52%	-61%	224	-54%		无锡	30	63%	-52%	73	-49%
	杭州	74	117%	-63%	169	-66%		汕头	30	31%	-16%	80	-8%
	长沙	72	92%	-41%	171	-40%		肇庆	27	20%	-46%	77	-46%
	天津	72	56%	-41%	158	-38%		镇江	26	77%	-57%	61	-54%
	沈阳	67	50%	-11%	187	-22%		常州	26	34%	-68%	73	-60%
	南京	61	-29%	-62%	240	-24%		烟台	24	70%	-51%	62	-38%
	济南	61	61%	-46%	163	-38%		昆山	24	59%	-8%	76	1%
	重庆	58	26%	-74%	166	-66%		济宁	21	35%	-49%	54	-51%
	苏州	53	74%	-43%	139	-41%		珠海	20	69%	-62%	54	-60%
	郑州	50	108%	-30%	121	-10%		芜湖	20	84%	-65%	45	-62%
	贵阳	49	208%	-44%	103	-40%		柳州	20	52%	-48%	56	-40%
	昆明	48	66%	-48%	129	-35%		东莞	18	77%	-35%	47	-68%
	合肥	44	24%	-48%	136	-47%		衡阳	17	9%	-41%	57	-24%
	宁波	38	28%	-56%	95	-59%		洛阳	16	69%	-33%	44	-33%
	南宁	35	121%	-47%	80	-56%		淮安	16	1%	-42%	45	-53%
	兰州	22	24%	-76%	69	-73%		金华	15	59%	-38%	35	-24%
	南昌	22	17%	-54%	65	-48%		岳阳	14	30%	-38%	39	-32%
	大连	21	19%	-58%	54	-47%		韶关	14	-2%	-41%	39	-43%
	福州	21	47%	-58%	60	-45%		丽水	14	-7%	-67%	40	-67%
	海口	18	-8%	-40%	75	-32%		太仓	14	9%	-3%	46	22%
	西宁	16	81%	-43%	38	-49%		盐城	13	24%	-76%	37	-77%
	厦门	13	22%	-68%	42	-56%		莆田	11	-48%	-69%	46	-41%
	长春	7	-62%	-89%	57	-65%		合计	1081	27%	-52%	3073	-49%
	合计	1327	47%	-50%	3545	-44%	总计		2620	35%	-50%	7315	-45%

备注：因篇幅原因省略了部分三四线城市

开盘去化：沪杭苏等5城高于60%，大多数低于30%且继续回落

表：全国重点城市2022年3月开盘去化率变动情况

城市	3月平均去化率	3月单项目最高去化率	3月单项目最低去化率	较2022年2月变化
上海	90%以上	100%	86%	/
合肥	70%	100%	/	回落
台州	66%	/	/	回落
杭州	63%	100%	/	/
苏州	60%	100%	7%	回升
长沙	59%	100%	3%	/
成都	58%	100%	/	/
惠州	50%	/	/	回升
宁波	45%	/	/	/
福州	45%	50%	28%	/
厦门	42%	65%	15%	/
深圳	40%	100%	25%	回升
青岛	39%	60%	8%	回落
北京	36%	100%	3%	/

城市	3月平均去化率	3月单项目最高去化率	3月单项目最低去化率	较2022年2月变化
金华	30%	/	/	持平
舟山	30%	/	/	/
扬州	低于30%			回落
常州	27%	38%	/	回落
济南	27%	31%	5%	回落
东莞	25%-30%	/	/	/
绍兴	23%	/	/	/
广州	20%	30%	/	/
徐州	20%	50%	/	/
济宁	20%	/	/	/
湖州	19%	/	/	/
重庆	18%	64%	4%	/
郑州	17%	34%	3%	回升
南京	15%	80%	1%	回落
武汉	14%	100%	2%	回落
佛山	10%	20%	/	/
无锡	10%-20%	/	/	/

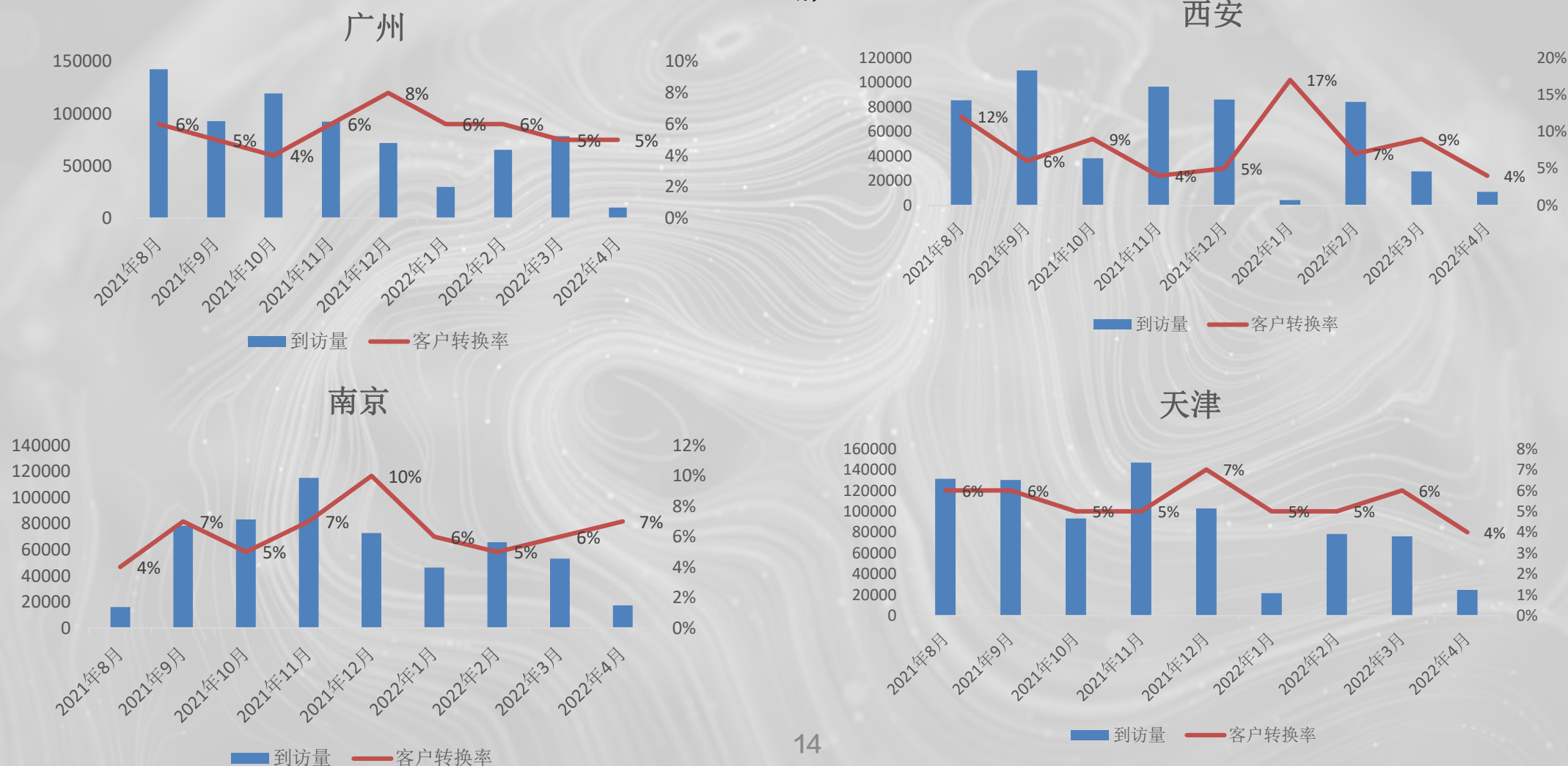
数据来源：CRIC调研

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

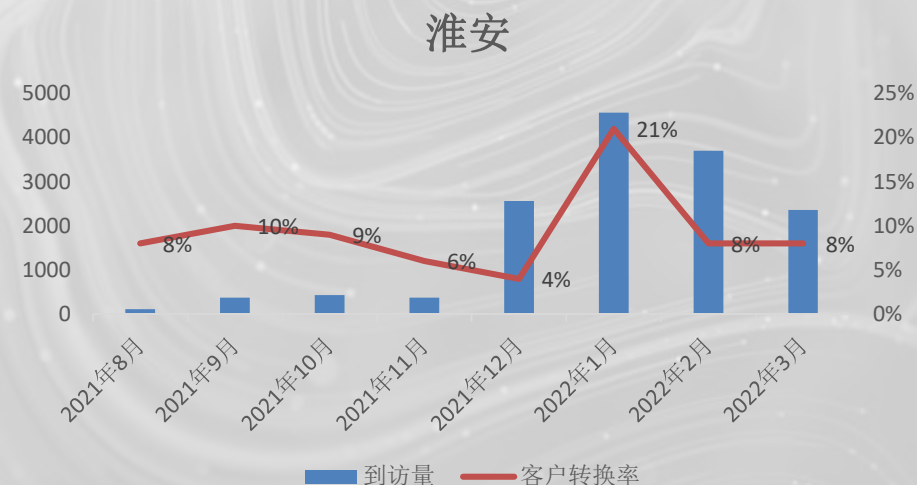
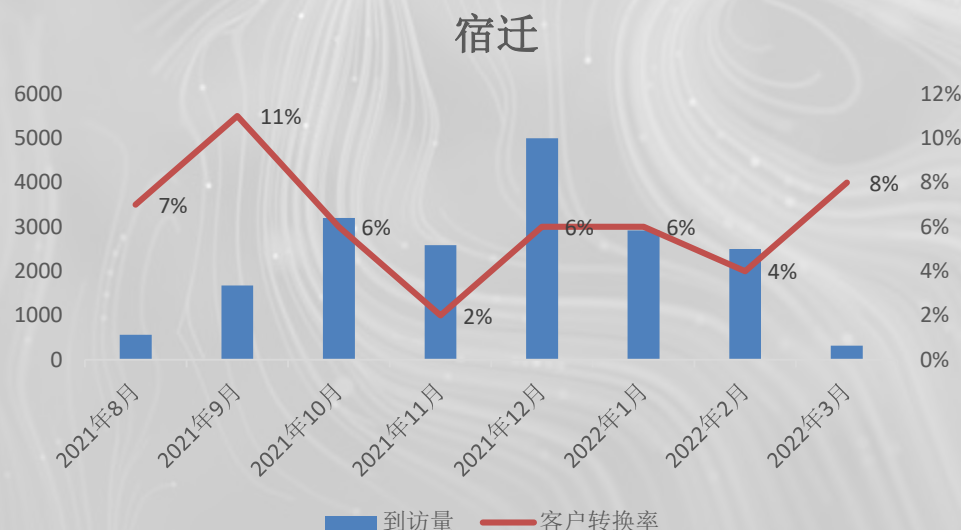
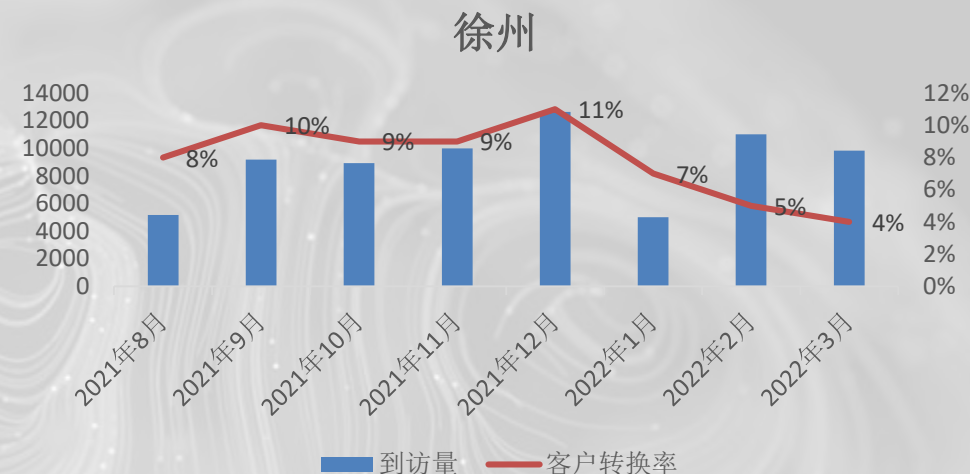
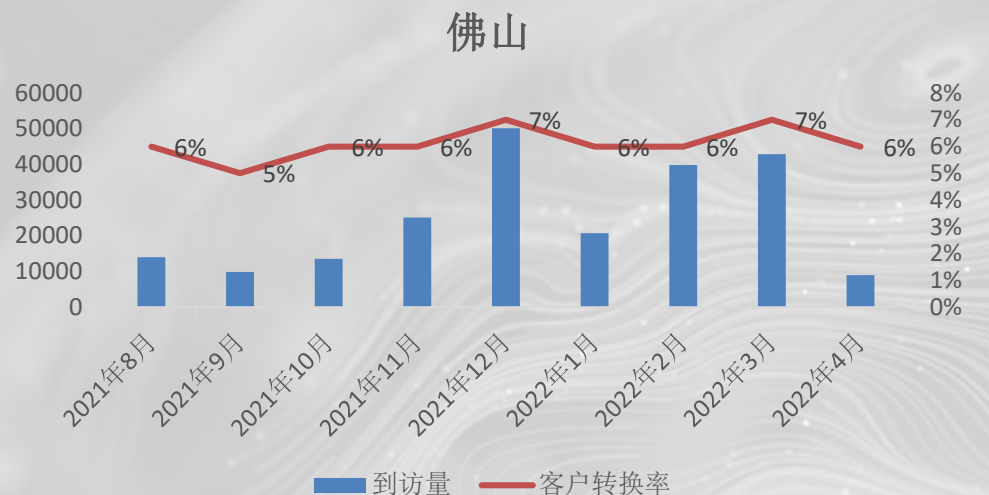
客户到访量和转化率：核心一二线到访量持续下降，转化率多数下降

图：重点一二线城市月度来访量和客户转化率情况（单位：组、%）



客户到访量和转化率：三四线分化加剧，长三角到访增加而转化走低，珠三角到访减少转化维持

图：重点三四线城市月度来访量和客户转化率情况（单位：组、%）



项目分化：上海、南京、西安、长沙等部分项目热销

表：2022年3月以来不同城市**热销**项目（单位：套，元/平方米）

城市	项目名称	开盘时间	推售套数	预售均价	销售套数	去化率
西安	中冶奥体云璟	2022/4/10	136	15460	136	100%
西安	天地源丹轩坊	2022/4/2	361	26164	361	100%
长沙	城发恒伟洋湖映2009	2022/3/31	15	15500	15	100%
长沙	万科臻湾汇	2022/3/27	84	25000	84	100%
上海	苏河望	2022/3/26	263	101600	263	100%
深圳	宏发QCC前城	2022/3/26	25	84800	25	100%
上海	大华锦绣四季	2022/3/25	448	64710	448	100%
成都	建发央玺	2022/3/23	30	33778	30	100%
上海	招商外滩玺	2022/3/23	133	122500	133	100%
西安	中粮·奥体壹号	2022/3/22	232	17407	232	100%
成都	川发天府上城	2022/3/21	689	13914	689	100%
上海	四季都会	2022/3/19	636	48200	636	100%
上海	奥园金地格林云尚	2022/3/16	228	35471	228	100%
西安	天地源云水天境	2022/3/16	182	20745	182	100%
西安	万科·雁鸣湖	2022/3/10	160	15345	160	100%
西安	万科·璞悦	2022/4/5	147	17308	146	99%
上海	中国铁建花语江南	2022/3/16	546	48700	537	98%
上海	中建玖海云天（科璟雅居）	2022/3/26	576	34000	560	97%
合肥	置地星澜湾	2022/3/28	653	25168	617	94%
上海	复地富顿街区	2022/3/15	360	47000	340	94%
长沙	麓谷山湖郡	2022/3/22	156	10400	140	90%
西安	奥园誉府	2022/3/19	249	13201	225	90%
南京	金陵华夏中心	2022/4/7	88	47298	79	90%

项目分化：无锡、徐州、盐城等部分刚需盘面临去化难，去化率均不足15%

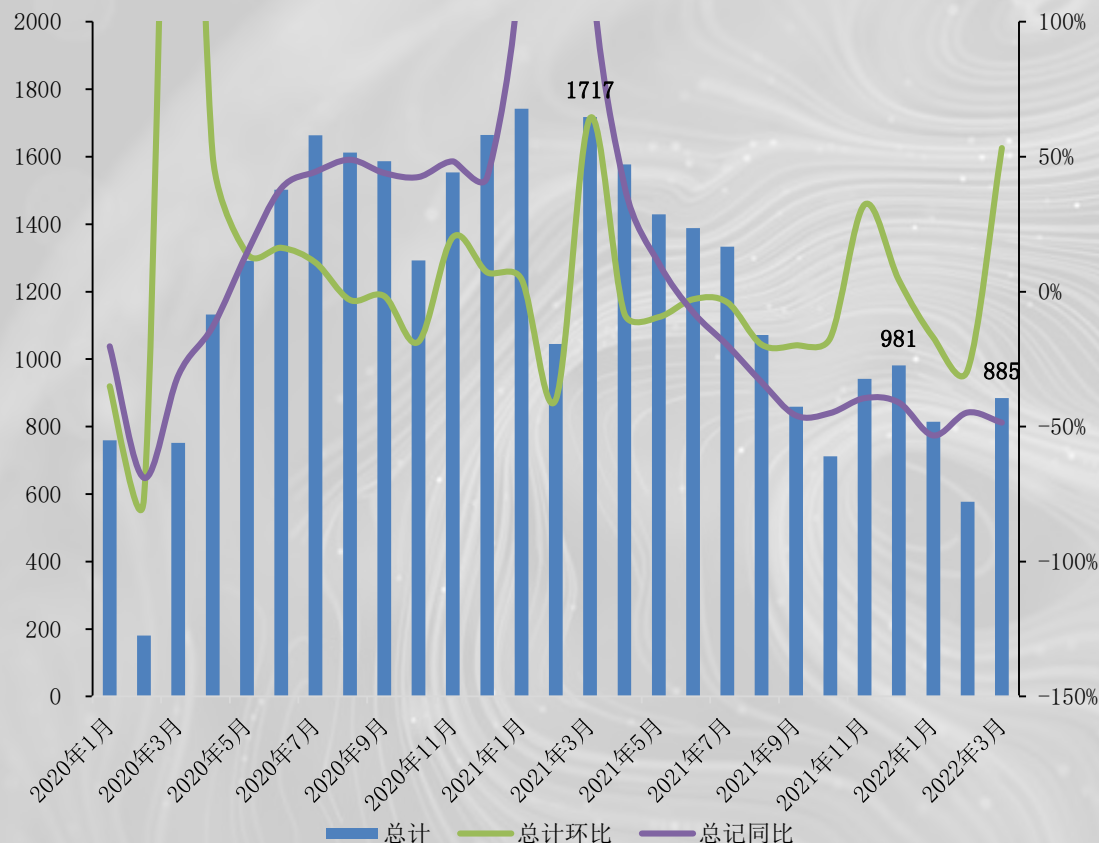
表：2022年以来不同城市滞销项目（单位：套，元/平方米）

城市	项目名称	开盘时间	推售套数	预售均价	销售套数	去化率
盐城	儒辰·辰光里	2022年3月23日	69	22137	0	0%
无锡	桂语云间	2022年3月11日	68	31087	1	1%
西安	国樾府	2022年4月9日	276	18748	6	2%
福州	龙旺华府壹号	2022年4月3日	204	12500	5	2%
无锡	中海左岸澜庭	2022年3月26日	190	17035	5	3%
南京	群盛北江豪庭	2022年1月4日	30	28000	1	3%
南京	宋都柏悦府	2022年4月3日	154	28555	5	3%
南京	山和宸园	2022年1月24日	72	27194	3	4%
淮安	中海九樾	2022年1月23日	164	15400	7	4%
无锡	公园上城	2022年3月13日	100	25419	5	5%
无锡	南山美的云上四季	2022年3月4日	108	18040	5	5%
南京	珠江·四季悦城	2022年1月24日	128	19979	6	5%
西安	文景尚品	2022年4月3日	970	13500	50	5%
福州	龙湖景粼天著	2022年4月8日	55	22500	3	5%
徐州	中天九里时光	2022年2月23日	172	10435	10	6%
上海	中海戈雅园	2022年2月11日	324	27458	20	6%
苏州	金相天地	2022年1月15日	160	28131	10	6%
南京	蓝湖郡	2022年2月7日	44	19636	3	7%
无锡	悦印风华	2022年3月26日	123	34468	10	8%
南京	天悦锦麟	2022年1月21日	196	30113	15	8%
徐州	淮海隐秀	2022年3月19日	168	23000	15	9%
上海	复地湖畔和光	2022年2月19日	340	20688	32	9%
盐城	合景汇悦城	2022年1月15日	106	11500	10	9%
徐州	中海华樾	2022年3月3日	140	13915	14	10%
福州	榕南礼居	2022年4月11日	42	28499	5	12%
苏州	印月花园	2022年1月16日	321	17460	40	12%
徐州	天卿	2022年1月8日	108	19055	13	12%
盐城	招商都会壹号	2022年3月27日	225	13300	30	13%
无锡	融创澜庭壹号院	2022年1月15日	156	32250	20	13%
徐州	美的云与湖	2022年1月15日	216	15915	33	15%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

二手房：3月及一季度累计同比皆近“腰斩”，但跌幅收窄至去年四季度以来均值

图：2020年1月-2022年2月21个全国重点城市二手房成交量变动情况
(单位：万平方米)



表：2022年3月全国21个重点城市二手房成交量
(单位：万平方米)

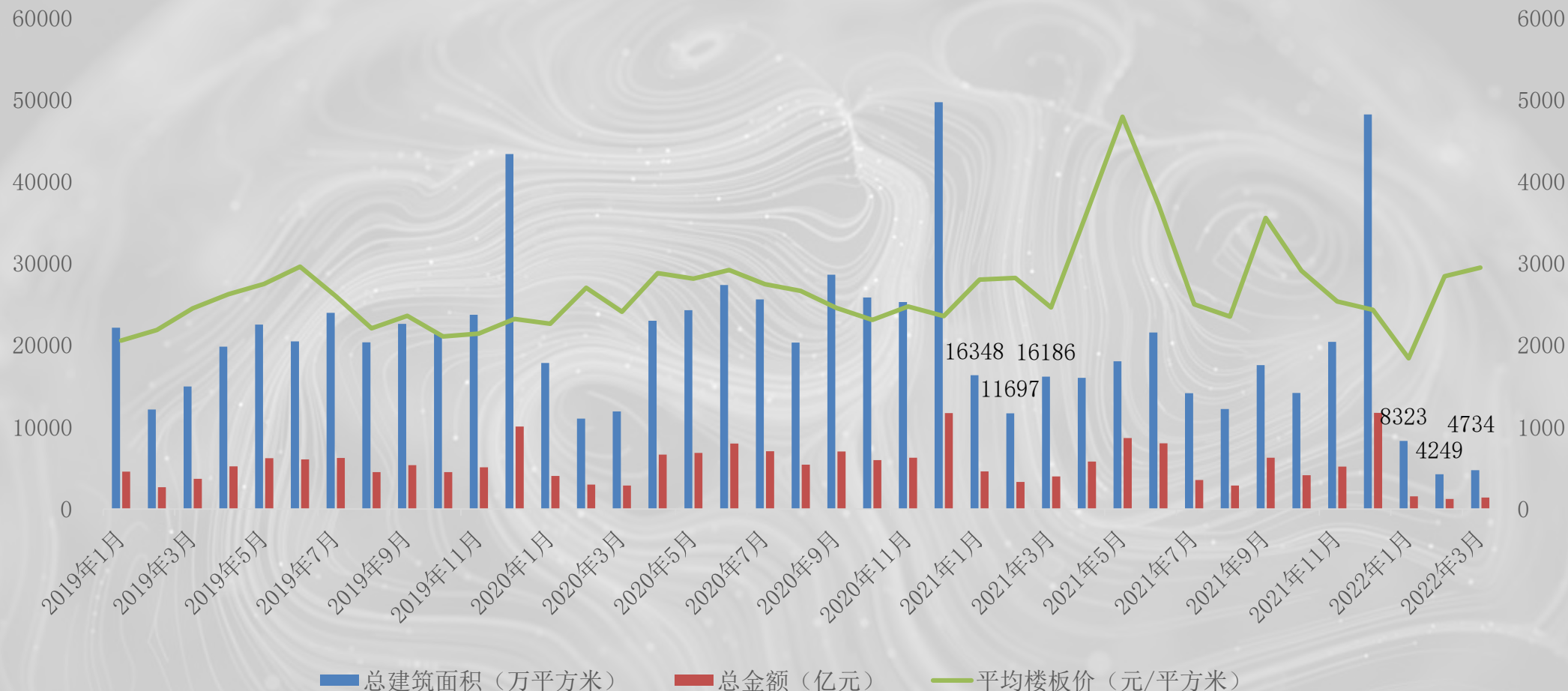
能级	城市	2022年3月	环比	同比	2022年前3月	累计同比
一线	北京	152	104%	-23%	334	-29%
	上海	104	4%	-68%	328	-62%
	广州	75	84%	-45%	180	-51%
	深圳	11	35%	-80%	34	-79%
	合计	342	53%	-52%	876	-53%
二线	天津	86	30%	-26%	233	-10%
	郑州	36	97%	-6%	77	-18%
	重庆	96	36%	-30%	249	-38%
	苏州	37	115%	-49%	103	-43%
	南京	50	42%	-50%	140	-48%
	南昌	7	18%	-67%	24	-56%
	厦门	20	69%	-61%	50	-58%
	武汉	63	58%	-43%	160	-58%
	合肥	31	56%	-52%	79	-63%
	杭州	41	122%	-62%	84	-66%
	青岛	11	26%	-82%	34	-76%
	合计	479	53%	-46%	1232	-48%
三四线	资阳	3	-18%	-53%	9	-27%
	舟山	7	76%	-44%	17	-34%
	宝鸡	3	-36%	-66%	10	-39%
	佛山	41	84%	-38%	101	-42%
	东莞	8	42%	-48%	25	-45%
	衢州	2	24%	-83%	7	-76%
	合计	64	55%	-48%	169	-44%
	总计	885	53%	-48%	2276	-49%

注：21个热点城市为北京、上海、广州、深圳、合肥、重庆、郑州、南京、杭州、青岛、厦门、武汉、苏州、天津、南昌、东莞、佛山、宝鸡、衢州、舟山、资阳

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

土地市场：疫情多点散发致3月地市成交环比回升放缓，一季度成交规模同比跌59%

图：2019年以来全国300城土地成交量价情况月度走势（单位：万平方米，亿元，元/平方米）



注：土地成交数据截止至2022年3月28日，下同

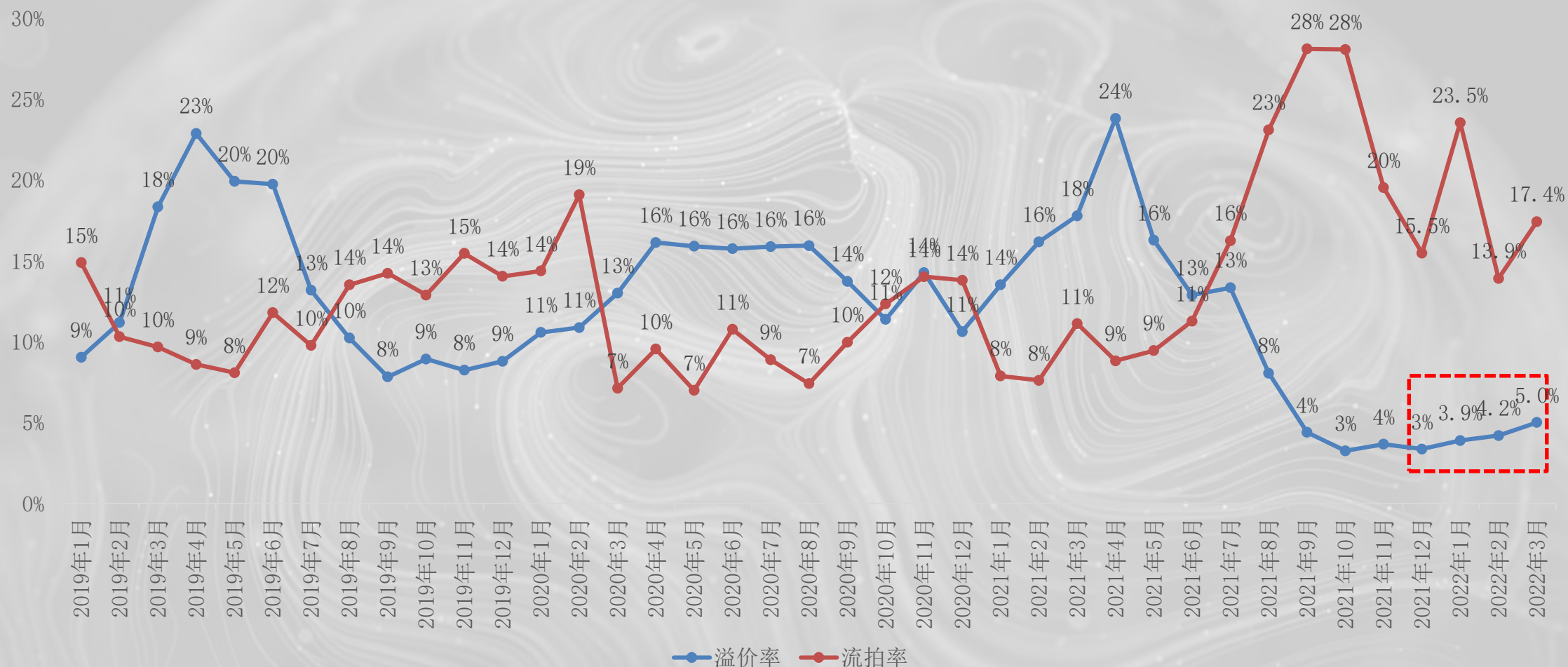
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

找报告，上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

土拍热度：多城2022年首轮集中土拍回暖，带动溢价率连续三个月环比微涨

图：2019年来300城土地成交溢价率和重点监测城市流拍率走势



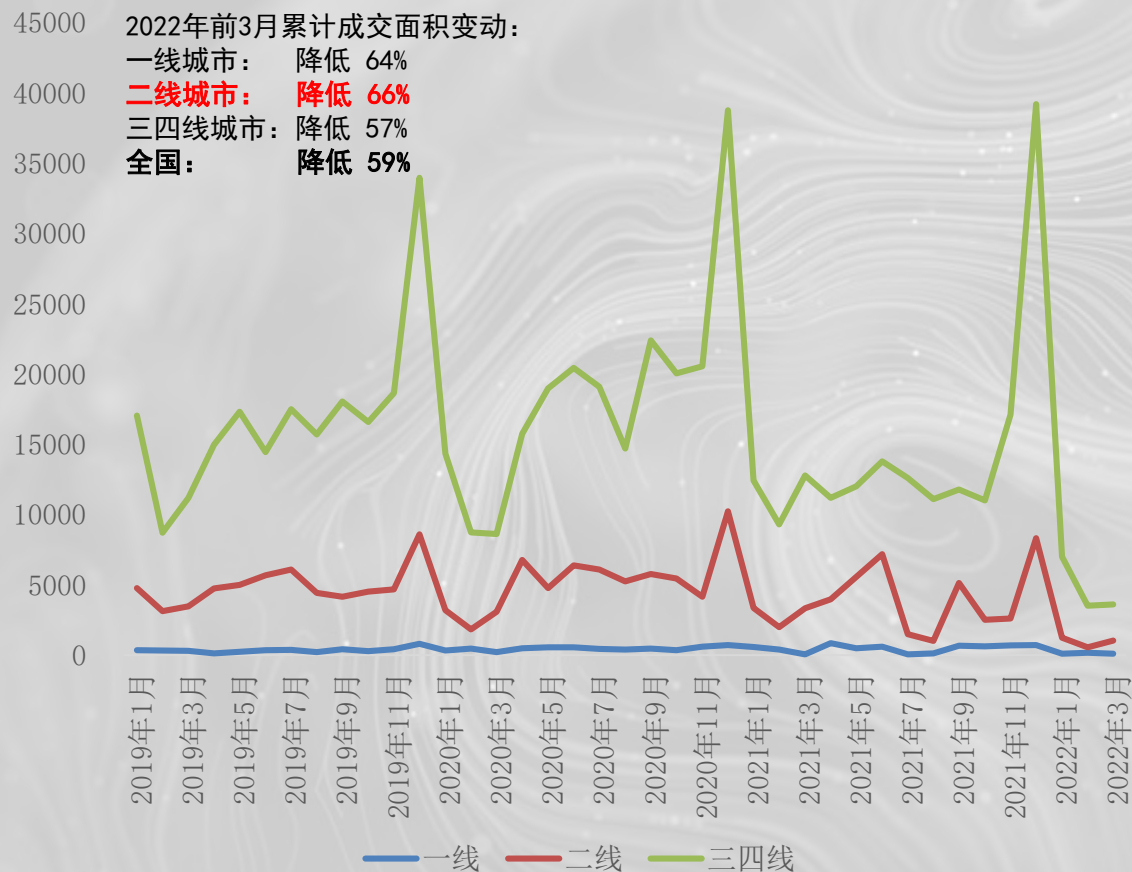
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

找报告，上“数据理河”

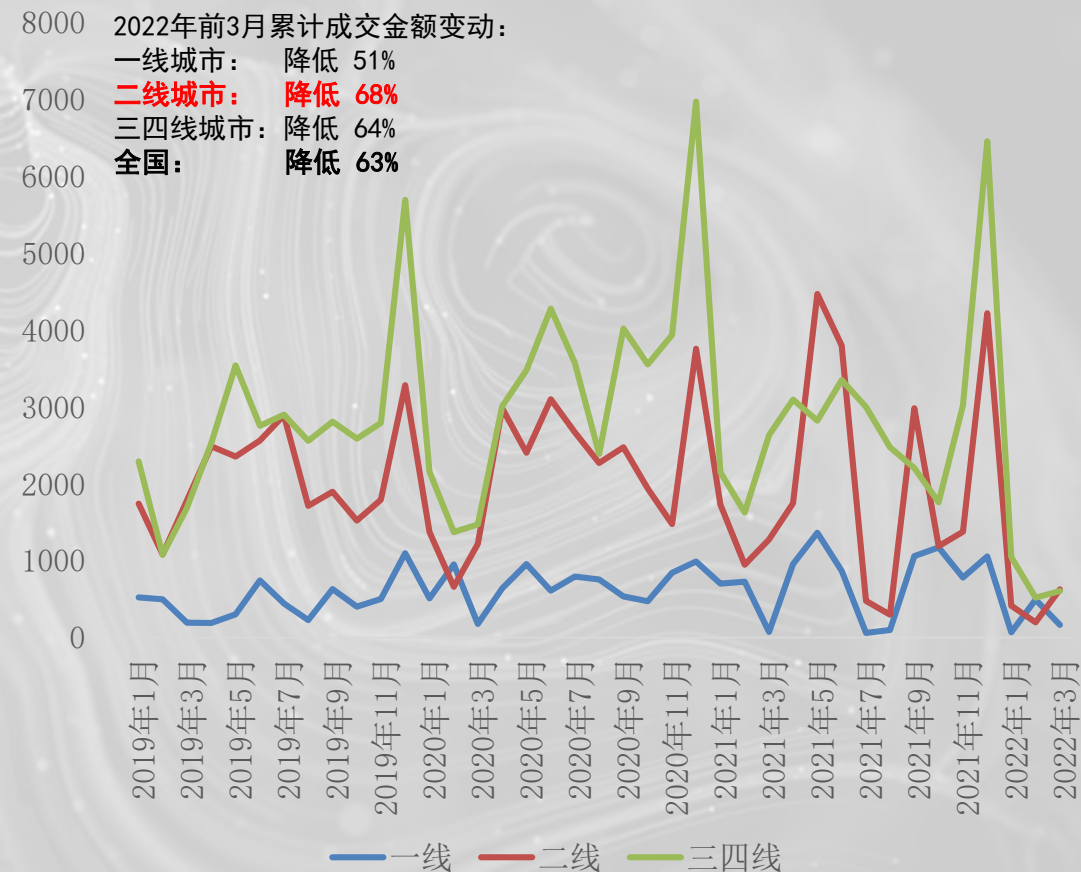
微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

成交分化：二线城市成交建面及金额累计同比降幅接近7成

图：各能级城市土地成交面积走势（单位：万平方米）



图：各能级城市土地成交金额走势（单位：亿元）



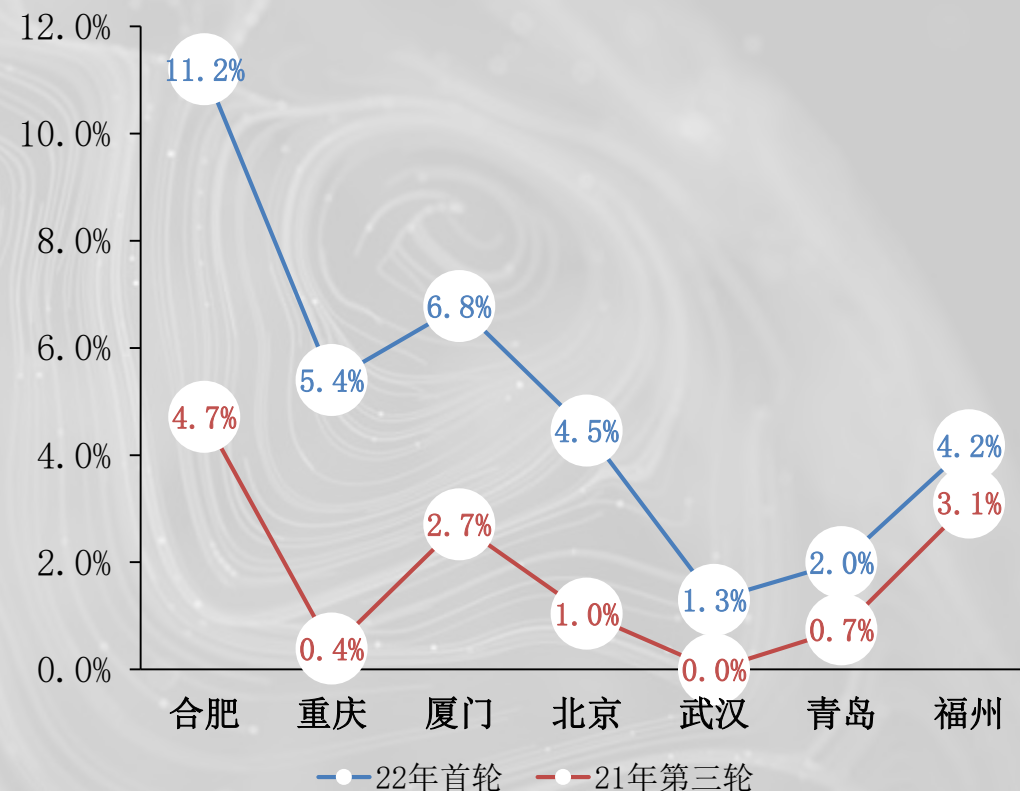
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

集中供地：15幅地竞品质助推合肥首拍溢价率超过10%，重庆、厦门首拍热度亦较去年三批次回温

表：七城2022年首轮集中土拍成交情况

城市	成交幅数	成交建面 (万平方米)	成交金额 (亿元)	平均楼板价 (元/平方米)	溢价率	流拍率
北京	17	161	480	28336	4.5%	5.6%
福州	12	61	77	12702	4.2%	33.3%
合肥	24	221	190	11638	11.2%	25.0%
青岛	15	77	30	3846	2.0%	6.3%
厦门	9	61	154	25145	6.8%	10.0%
武汉	6	72	84	11713	1.3%	14.0%
重庆	13	147	99	6764	5.4%	0.0%

图：七城首轮成交溢价率较去年第三轮变动情况



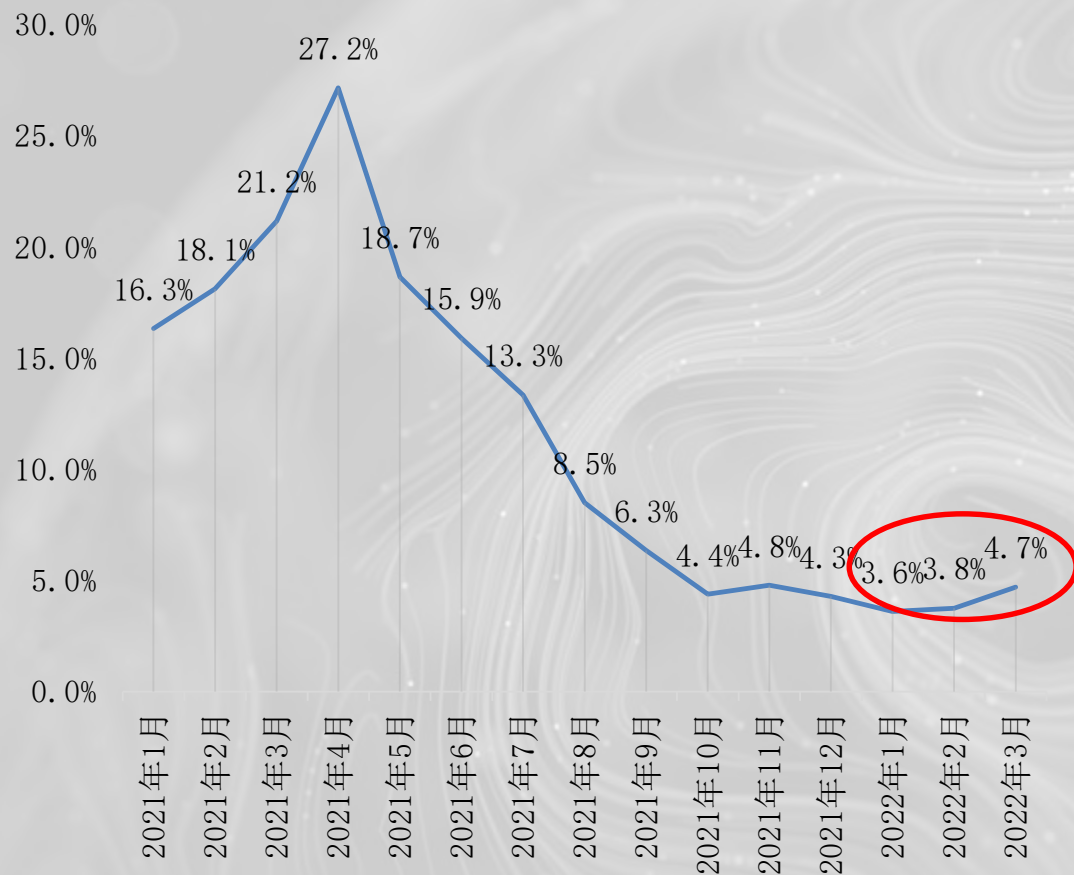
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

非重点城市：三四线城市3月溢价率延续微涨趋势，部分城市出现百轮竞拍高热地块

图：2021年1月以来三四线城市成交溢价率走势



表：非重点城市典型高热地块竞拍情况
(万平方米, 亿元, 元/平方米)

城市	地块名称	竞价情况	竞得企业	溢价率	成交总价	平均楼板价	备注
台州	椒江区葭沚街道现代大道北侧、台州大道东侧地块	触顶成交；633轮竞价	绿城+台州城投	30%	20.09	12193	竞配政策性用房2.06万㎡
南通	海安镇2022002001地块	292轮竞拍	中杰置业	26%	4.18	10060	—
海宁	海自然字22015号	触顶成交；113轮竞价	鸿翔	10%	8.13	10751	竞配建2.09万㎡
台州	中山西路北侧、学院路东侧(地块一)及中山西路南侧、葭西路东侧(地块二)	132轮	方远	14%	10.81	7788	可售住宅占比仅为36%

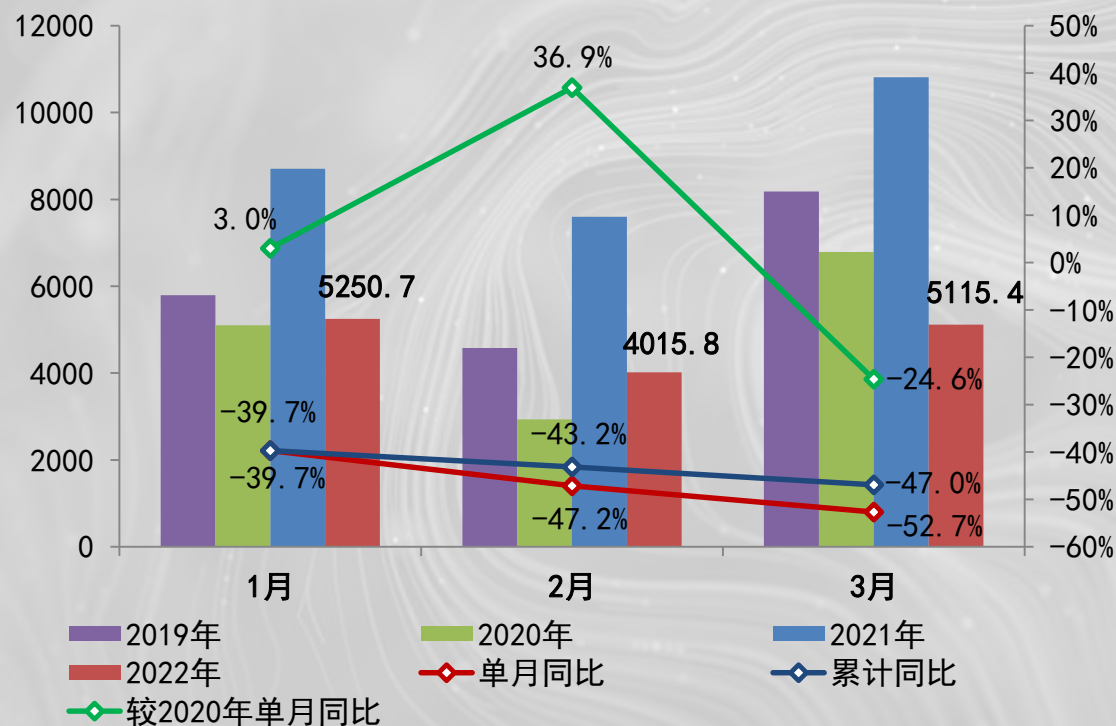
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

二、房企业销售与投融资表现

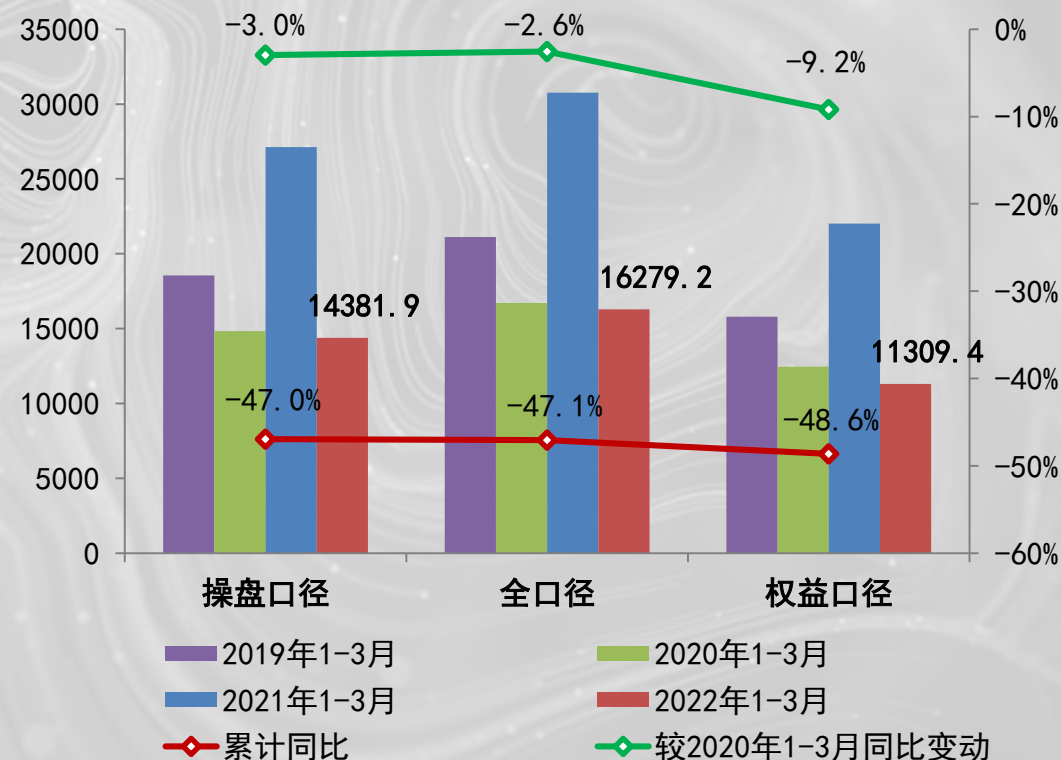
销售规模：百强房企一季度业绩同比降低47%

■ 2022年3月，中国房地产行业下行压力持续，企业销售同比降幅较1、2两月进一步扩大。TOP100房企单月仅实现销售操盘金额5115.4亿元，环比增长27.4%，增幅明显低于往年同期；**同比降低52.7%，较2月降幅扩大5.5个百分点**；相比1月业绩规模降低2.6%。累计业绩来看，1-3月百强房企的整体业绩规模**同比大幅降低47%**，也低于2020年的同期水平，一季度开局惨淡。

图：2022年1-3月百强房企单月业绩表现及同比变动（亿元）



图：2022年1-3月百强房企累计业绩表现及同比变动（亿元）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

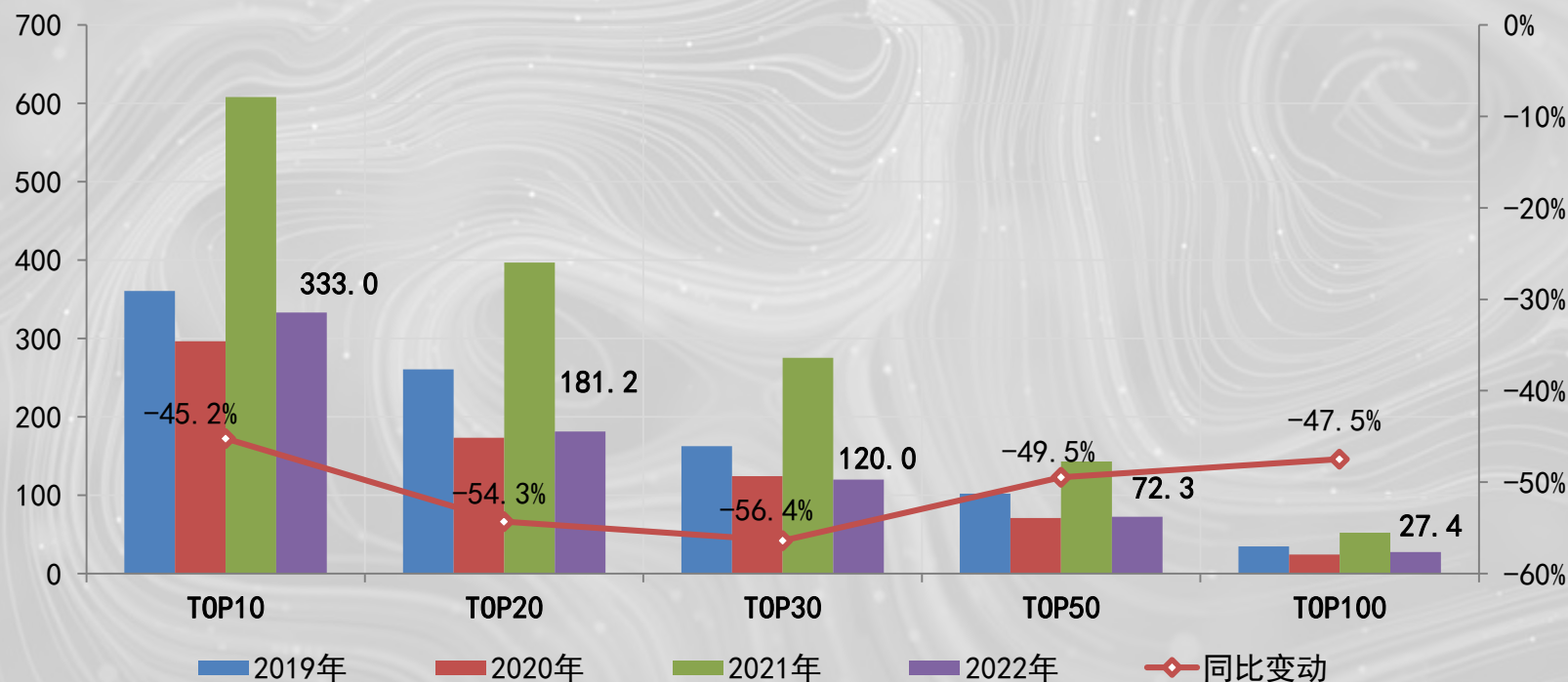
找报告, 上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

销售门槛：百强各梯队销售门槛同比显著降低

■ 2022年一季度，百强房企各梯队销售门槛较去年同期显著降低。其中，TOP10房企销售操盘金额门槛仅为333亿元，较去年同期降低45.2%。TOP20和TOP30房企销售操盘金额门槛分别为181.2亿元和120亿元，同比降幅较高达54.3%和56.4%。TOP100房企的销售操盘金额门槛为27.4亿元，较2021年同期的降幅也达到47.5%。

图：2022年一季度百强房企各梯队销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

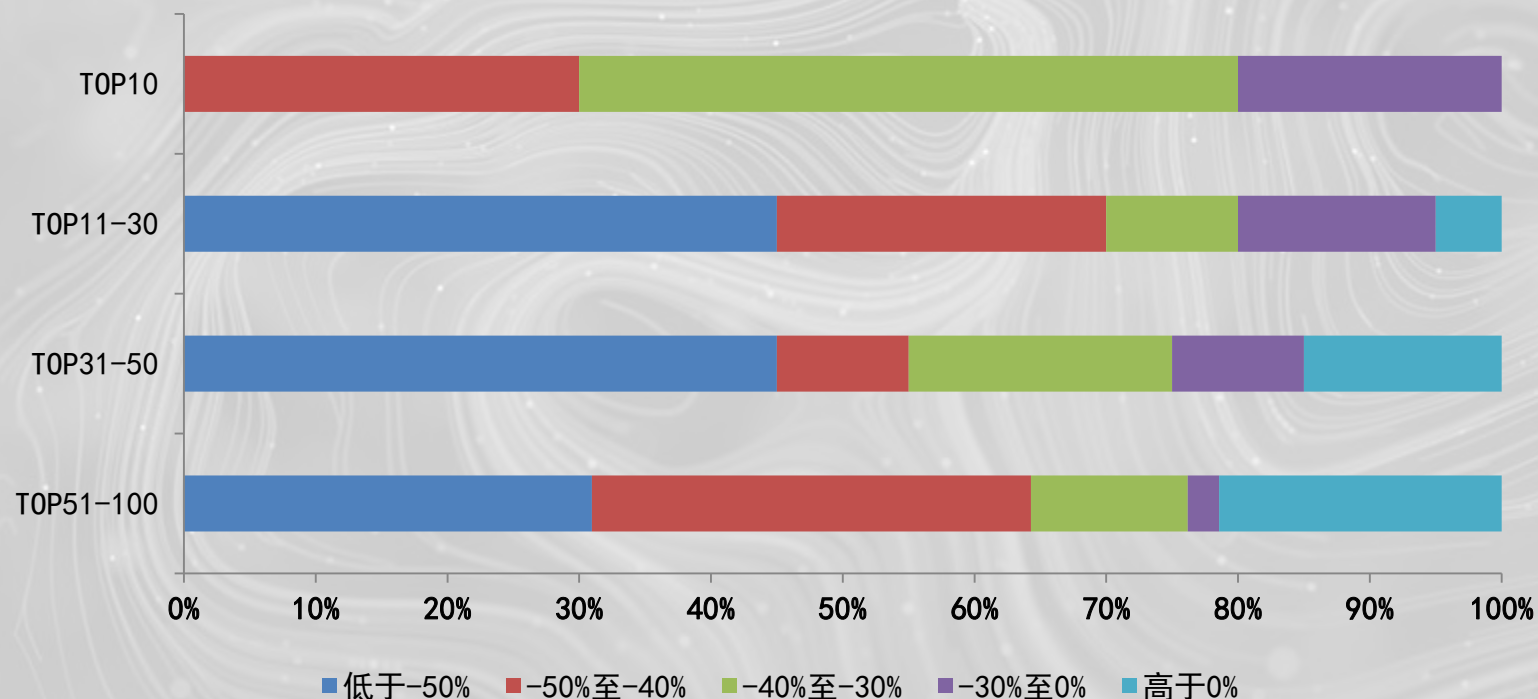
找报告, 上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

企业表现：逾8成百强房企累计业绩同比降低

- 具体来看，一季度有逾8成的百强房企累计业绩同比降低，其中近4成企业的降幅高于50%。
- 多数规模房企销售表现不佳，一方面是受到市场低迷、行业信心不足的影响，另一方面企业自身的推盘及营销积极性也普遍不高。
- 二三季度企业需加紧推盘供货，积极营销以尽可能提高去化率水平。

图：2022年一季度百强房企各梯队累计业绩同比增速分布



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

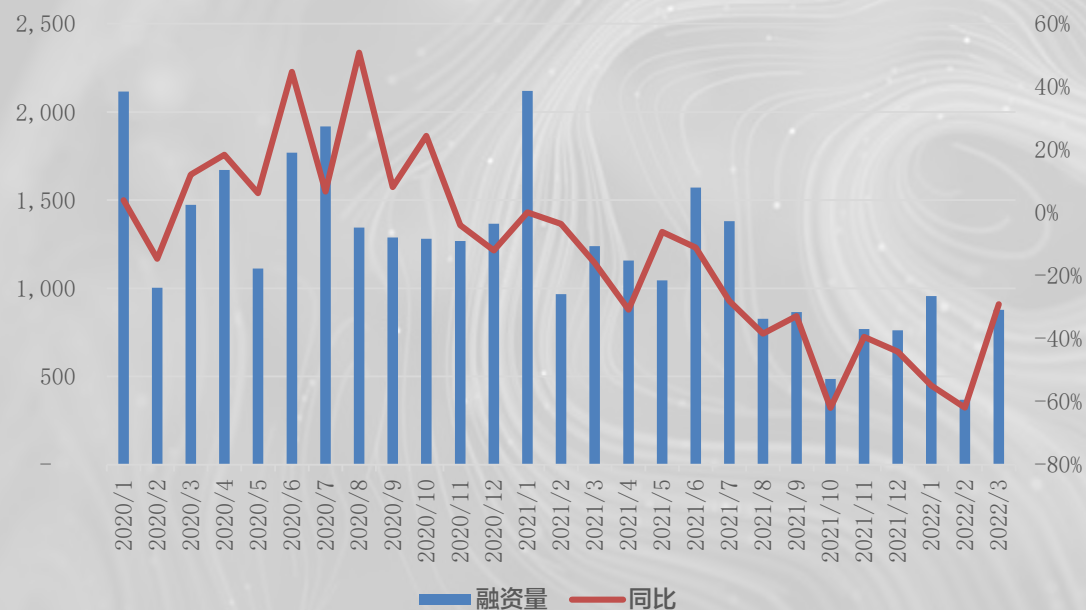
找报告, 上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

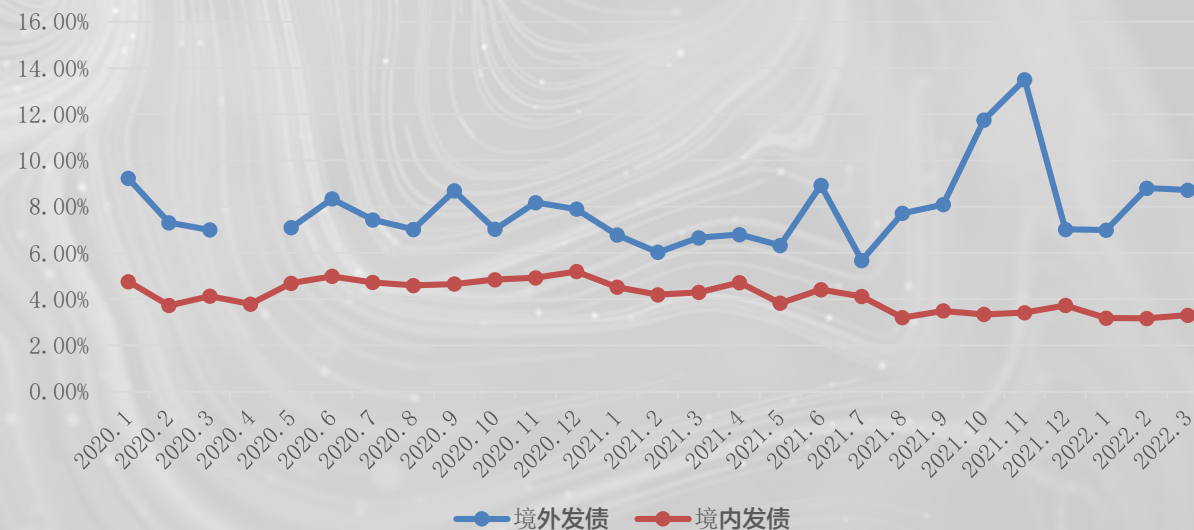
房企融资：政策回暖下企业融资有所恢复，更多企业发债成本结构性微升

- 2022年3月100家典型房企的融资总量为878.39亿元，环比上升138.7%，同比下降29.1%，融资量环比有较大的增长，同比降幅收窄，在当前政策频频释放暖意的情况下，企业融资有所恢复。
- 3月房企融资成本4.35%，环比上升0.54pct，同比下降0.62pct。其中境内债券融资成本3.30%，环比上涨0.13pct，本月有更多的企业进行了境内发债，上实城市开发、首开股份、金融街、旭辉集团等加入了发债队伍。

图：2020年1月-2022年3月100家典型房企单月融资额（亿元）

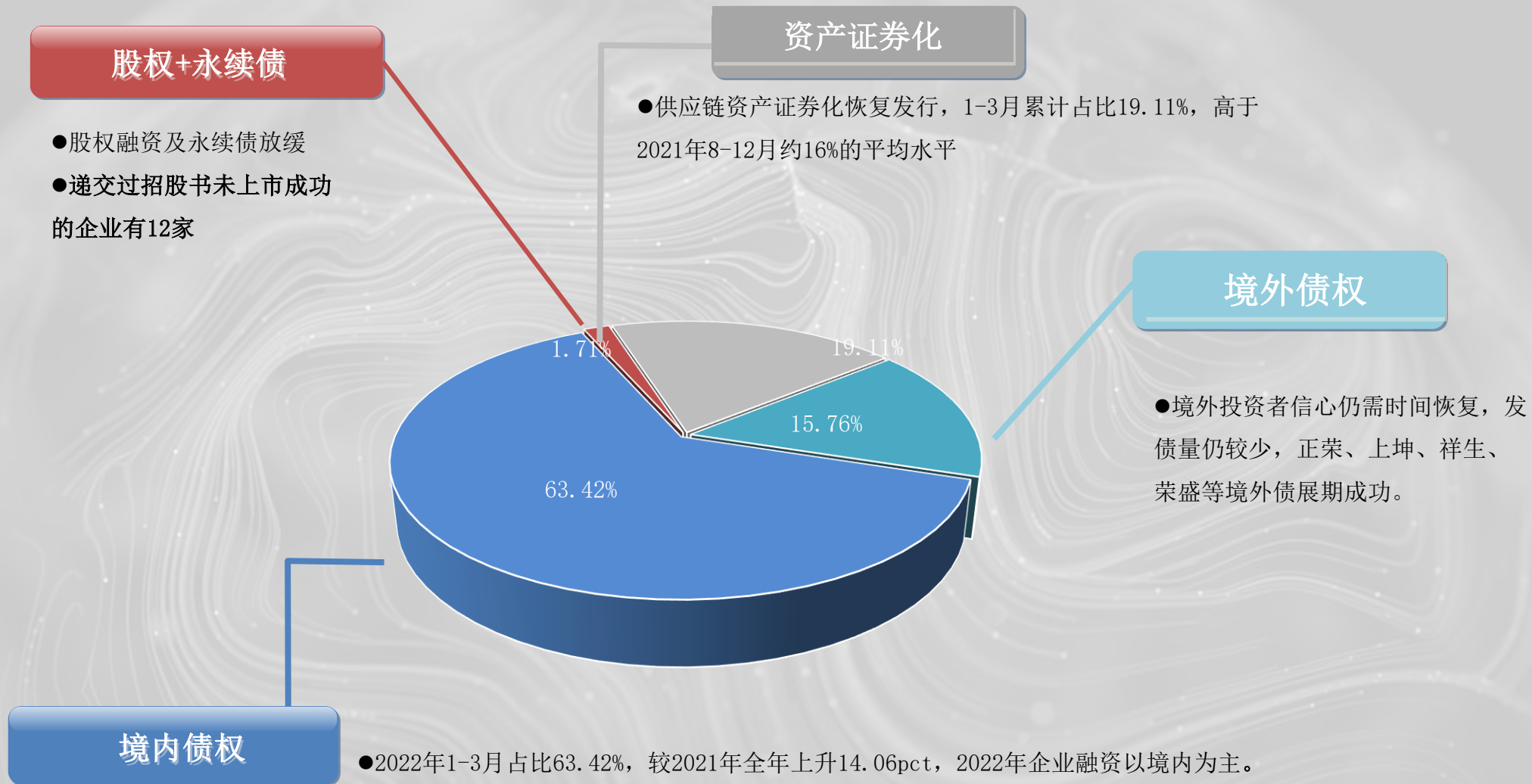


图：2020年以来各月房企发债成本



数据来源：企业公告、CRIC整理

融资结构：境内债权融资占比超六成，资产证券化持续恢复



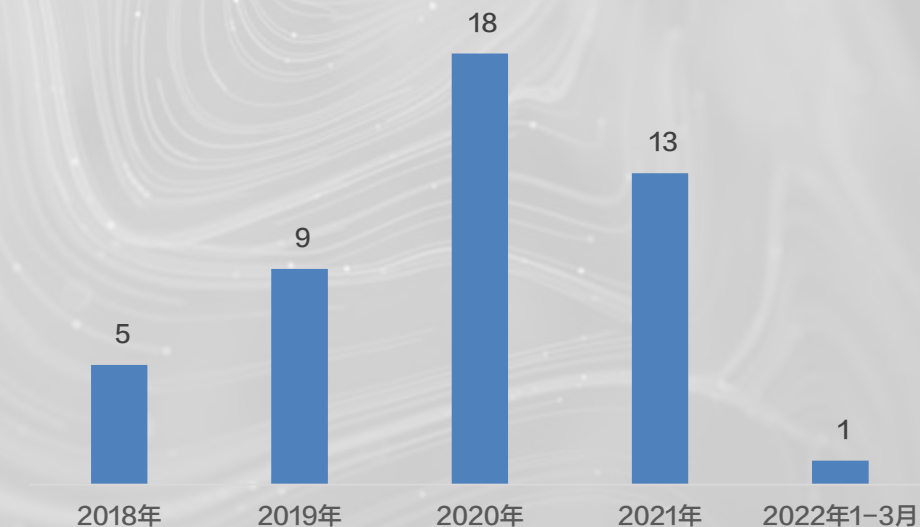
房企上市：房企主体上市速度放缓，金茂服务上市成功

- 3月没有新增房企向港交所递交招股说明书，截止当前已在港交所递交过上市招股书未上市成功的企业有12家，其中仍在有效期的企业有：新星宇控股、方直集团、天鸿中国、合能控股。
- 在分拆物业方面，1月7日龙湖智创生活递交招股书，3月10日金茂服务正式港交所上市。截至2022年3月底，在港交所递交过招股书而仍未上市房企旗下公司共有22家，但有多家企业招股书都已过期，未来是否还会坚持上市有待观察。期后，4月1日万物云正式递交了招股说明书。

表：房企赴港上市排队情况

企业名称	申请IPO日期	审批状态
海伦堡中国	2018/10/22	招股书已过期
奥山控股	2018/11/22	招股书已过期
万创国际	2018/11/22	招股书已过期
鹏润控股	2020/2/28	招股书已过期
实地地产	2020/5/20	招股书已过期
天泰控股	2021/1/15	招股书已过期
新星宇控股	2021/2/9	审核中
方直集团	2021/4/21	审核中
中亿基业	2021/5/11	招股书已过期
石榴投资	2021/5/31	招股书已过期
天鸿中国	2021/10/29	审核中
合能控股	2021/10/31	审核中

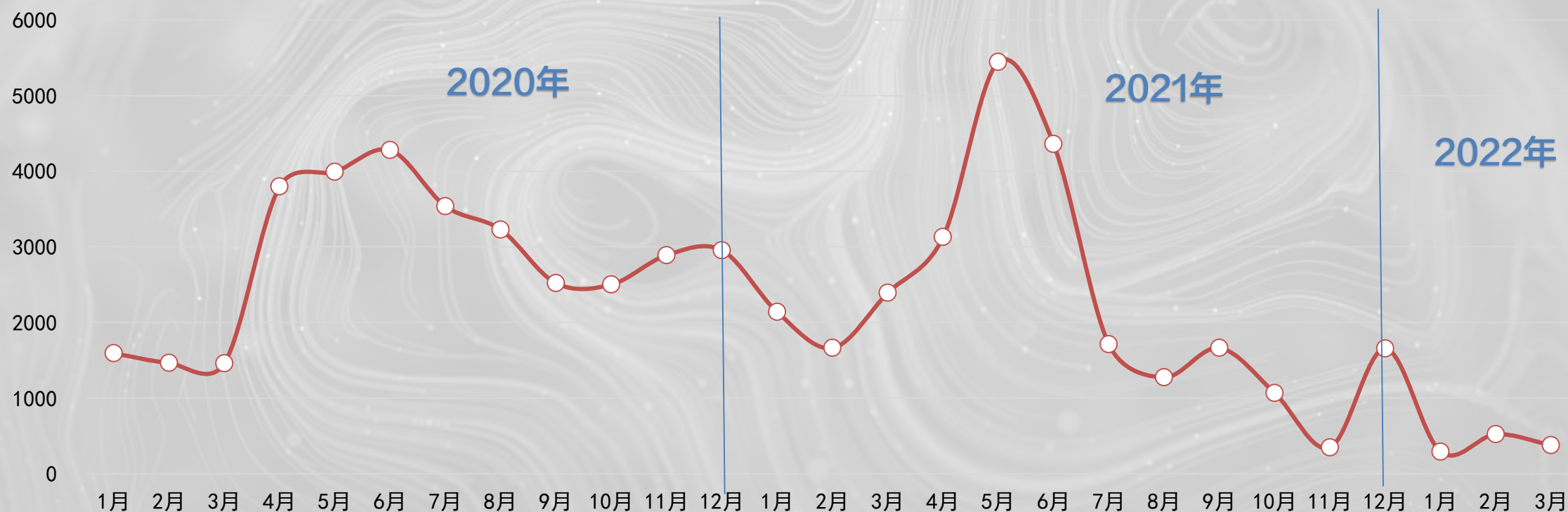
图：2018年以来房企分拆旗下板块上市个数



拿地节奏：七成百强房企未拿地，50强房企单月拿地金额同环比下降84%和28%

- ✓ 百强房企1-3月整体拿地销售比低至0.1，较2021年同期下降了0.1，其中10强房企投资积极性最高，也仅有0.14，谨慎投资的态度仍在延续；
- ✓ 尽管3月有多城开启2020年首轮集中供地，但仅有少数头部房企拿地，销售TOP50房企单月拿地金额不足400亿元，同环比分别下降84%和28%。前两个月拿地较多的绿城、滨江、华润等均放缓了投资脚步。

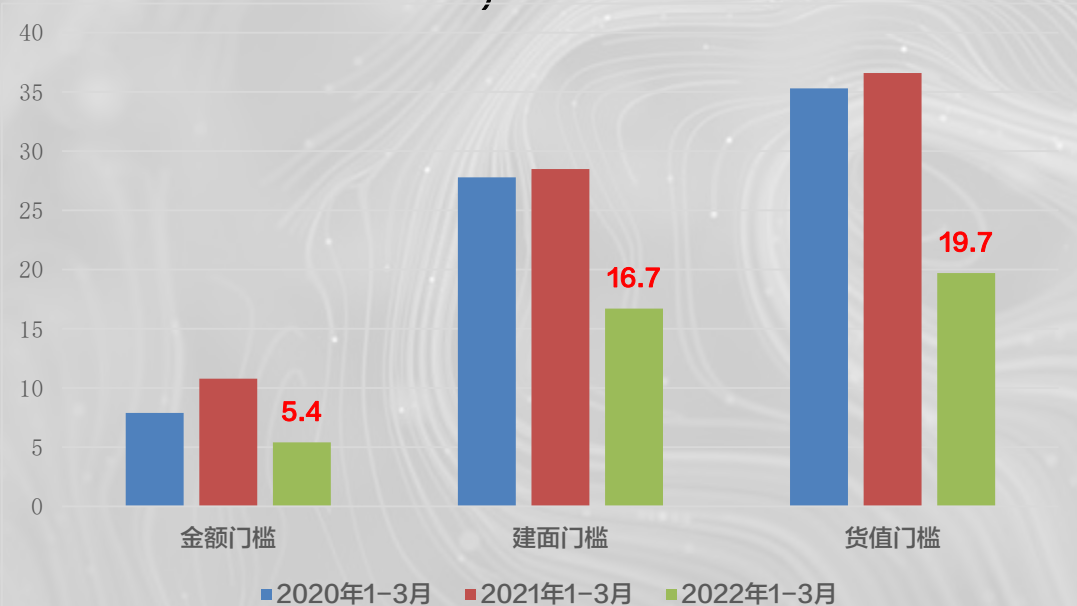
图：销售TOP50强2020年1月-2022年3月 单月拿地金额走势（单位：亿元）



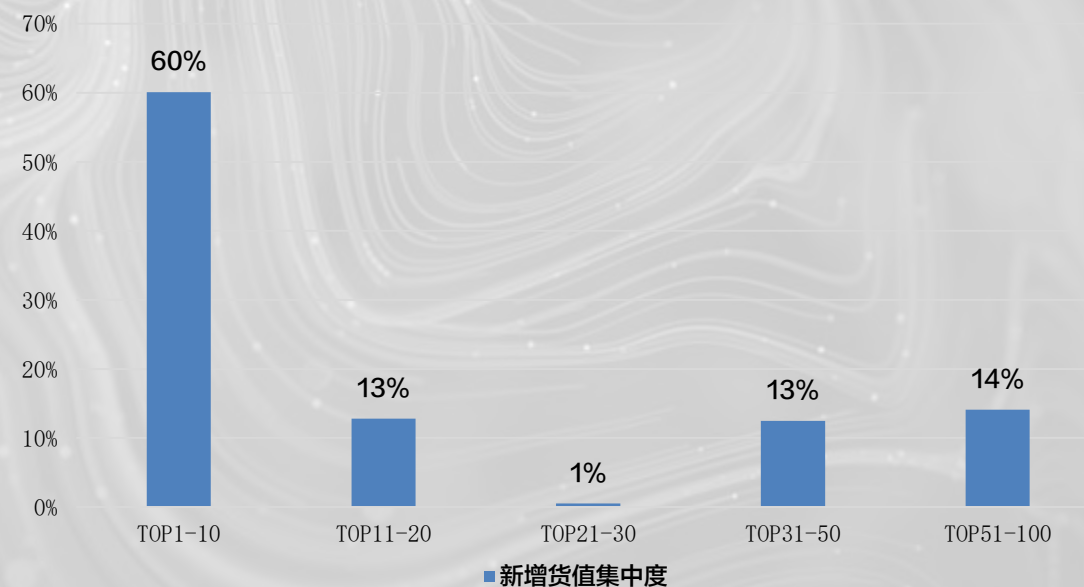
新增货值门槛与集中度：销售TOP10新增货值集中度达60%，较去年提升25个百分点

- ✓ 1-3月新增货值百强门槛仅有19.7亿元，**同比大降46%**，主要为核心城市集中出让土地所致。投资金额、建面百强门槛分别为5.4亿元和16.7万平方米，**同比分别下滑50%和41%**；
- ✓ 在整体投资放缓的情况下，新增货值集中度不降反升，可以看出当前仅有头部房企再核心城市拿地。截止至3月末，华润、中海、中交、建发、万科、绿城新增货值超200亿元，而10强房企新增货值占百强总货值的60%，较2021年全年大幅提高25个百分点。

表：近三年1-3月新增货值、价值、建面门槛（单位：亿元 万平方米）



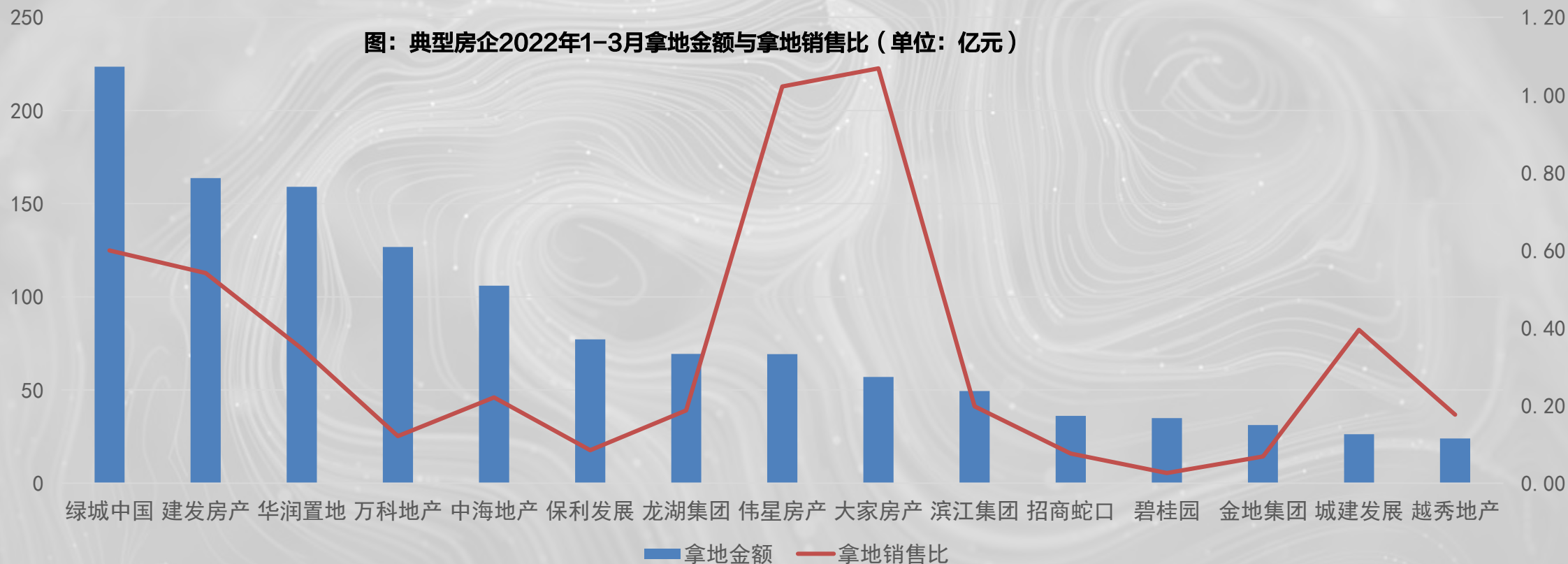
图：2022年1-3月百强房企新增货值集中度



备注：百强房企集中度=TOP房企新增货值总量/百强房企新增货值总量

企业表现：全国化的国企、央企仍是顶梁柱

- ✓ 若从1-3月总拿地金额TOP20的企业来看，大致分为两类。**第一类是头部的国企、央企**，如华润、中海、招商、保利等，其中中海、华润拿地金额超过100亿。实际上，拿地金额前二十中有半数都是国企央企；**第二类则是区域深耕的本地房企**，如滨江、大家、伟星、安徽高速等，凭借集中供地（含宁波）补充大本营城市可售货值；
- ✓ 但整体而言，谨慎的拿地态度并没有好转。一方面百强房企中近七成企业依旧未拿地，超过半数企业来自项目开发商；另一方面拿地金额较高的企业中，仅大家、伟星拿地销售比高于1，绿城、建发、华润拿地销售比超过0.3，其余拿地销售比均低于0.2，小于去年0.25的均值，谨慎态势可见一斑。



集中供地：七城首轮集中供地热度不一，国/央企与本地房企相对强势

- ✓ 从不同城市的土拍表现来看，市场热度出现了明显的分化；北京、厦门、重庆热度小幅回升；福州青岛相对较冷，合肥土拍冰火两重天；
- ✓ 已拍的七城中，拿地企业也不尽相同。北京土拍的情况来看，10强房企表现抢眼，且国企、央企依然是土地市场主力军。厦门、合肥、青岛本土企业表现较为强势，其中厦门、合肥有80%和60%的地块被本土房企所获；
- ✓ 从2022年一季度各城首轮拿地金额排名来看，国企依然是中坚力量，拿地金额（全口径）前三分别是建发、绿城、华润，金额超90亿元，建发、华润一季度拿地几乎全部集中在集中供地的七城中，此外中海、保利等拿地金额也相对靠前。

2022年一季度首轮集中供地拿地金额（全口径）TOP3企业（单位：亿元 万平方米）

企业	拿地金额	拿地面积	拿地幅数	城市分布
建发房产	156.3	49.6	7	北京、福州、厦门、重庆
绿城中国	98.4	23	3	北京
华润置地	95.5	29.6	3	北京、重庆

2022年首轮集中供地7城企业表现



数据来源：RIC中国房地产决策咨询系统、企业公告

找报告，上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

三、未来市场走势展望

找报告,上“数据彗河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

房地产仍将是压舱石和支柱产业

找报告,上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

“稳增长”必先稳地产，中央更大力度信贷和财税措施、地方放松“四限”都是大概率

未来房地产金融政策将精准收放



支持居民自住以及改善购房消费

- 1、合理确定“最低首付款比例、最低贷款利率”
- 2、参照2014年“认房不认贷”也大概率出台



支持房企合理的融资需求

- 1、不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”
- 2、开展并购贷款业务，加大并购债券融资支持力度



金融去杠杆更重节奏

“三道红线”、“两道红线”将注重节奏，降负债率与良性循环实现平衡。

因城施策促进房地产业健康发展和良性循环



弱二线以及三四线城市将放松调控甚至刺激

- ✓ **放松：**放松公积金贷款，放松限购、限贷、限售等
- ✓ **刺激：**减免交易税费，发放购房补贴等

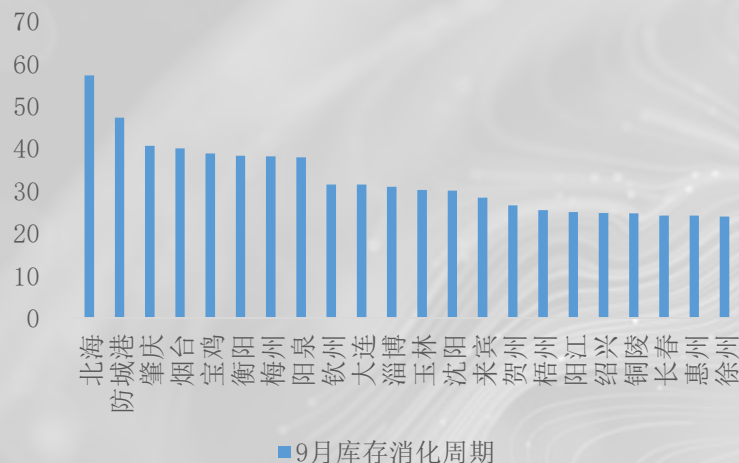


热点一、二线城市调控政策仍将执行

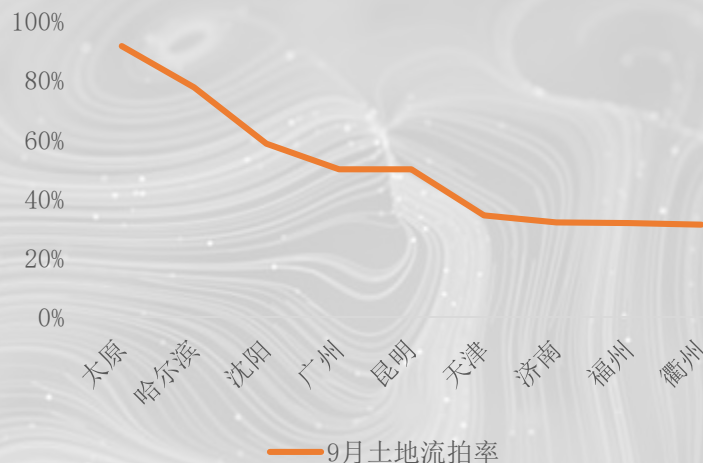
- 坚持调控目标不动摇、力度不松劲，限购较难退出
- 严堵政策监管漏洞，但政策加码频率将明显下降

三类压力城市亦将跟进“救市”，刺激需求、企业纾困的一揽子政策都是必要手段

1 库存去化周期超24个月



2 流拍率高企且土地财政依赖度较高



3 房价下滑过快或落地“限跌令”

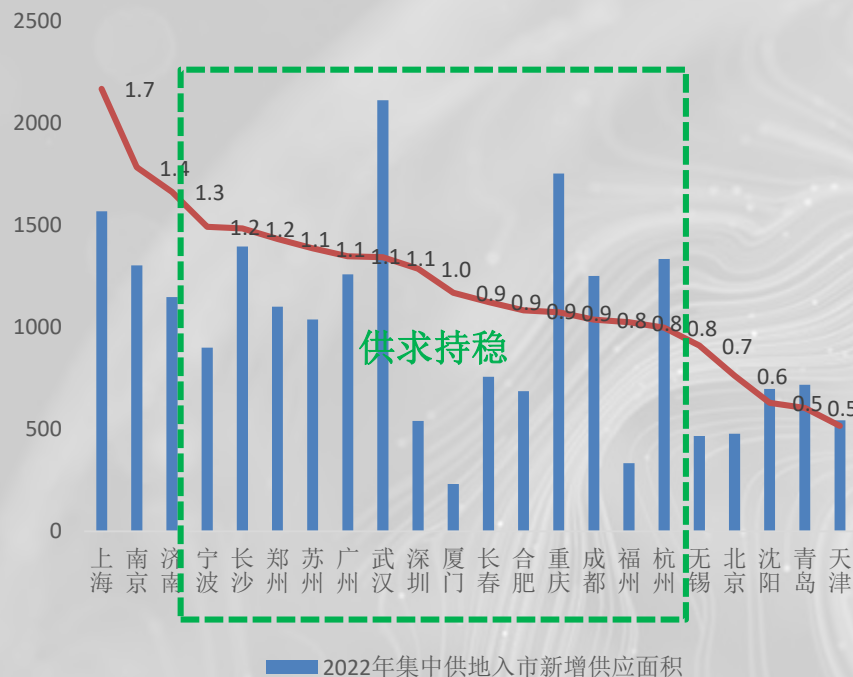
岳阳、昆明、唐山、沈阳、江阴、株洲、菏泽、桂林和张家口9城落地“限跌令”

救市政策组合拳

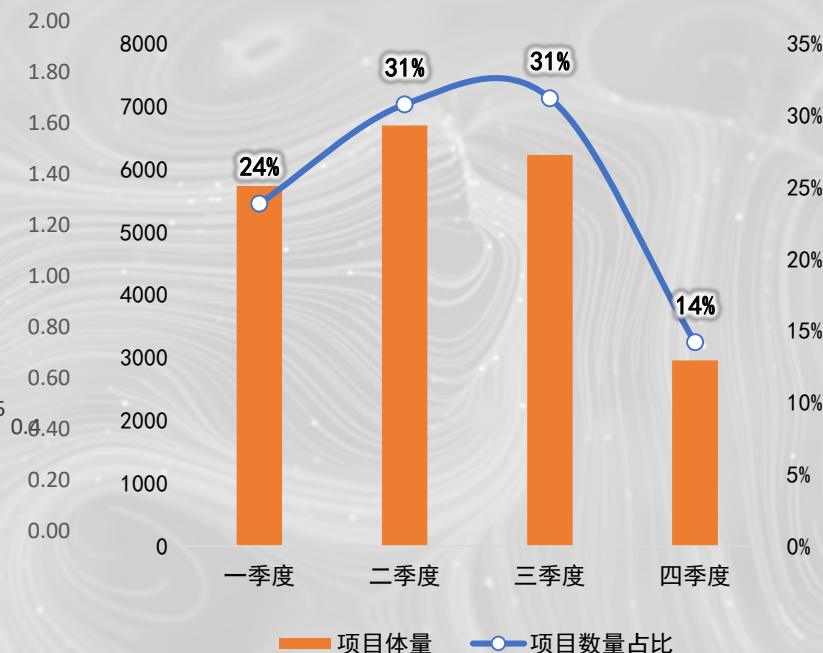
- **市场维稳：**供应端调降地价，增加低价地、平价地供应，一二线城市增加供地
需求端下调首付比例，放松公积金贷款、购房补贴、税费减免等
- **企业纾困：**调降预售门槛，加快预售证审批
降低土地竞买保证金，延期缴纳土地出让金等

2022年新增供应总量微跌，二三季度集中上市，中低档为供应主力

图：22城2021年集中供地预期2022年入市新增供应面积和预期供求比（单位：万平方米）



图：22城2022年集中供地项目预计入市分布情况（按中位数水平测算）



表：22个集中供地城市2022年新增供应产品档次分布情况

分类	城市
低档	北京、上海、武汉、重庆
中低档	杭州、南京、宁波、苏州、天津、深圳、沈阳、福州、济南
中档	无锡、成都、合肥、长沙、郑州、长春
中高档	厦门
低-中-高档	广州、青岛

22城2022年预期新增供应2.16亿平，同比微跌5%，半数以上城市供求持稳

去年地块将在二三季度集中入市，四季度形成供应房源规模减少

地价锚定房价，19个城市将以中低档产品为供应主力

市场预判:

利好政策仍需发酵 疫情多发“静态管控”影响信心 城市复苏变数大、筑底周期将延长

- ◆ 一季度利好“托市”政策频出但效果平平，出台更大力度政策预期强烈
- ◆ 疫情多地频发“静态管控”影响生计和收入预期，购房需求消失或将递延

 市场预判:

城市分化持续加剧

- ◆ 杭州、宁波、西安等核心一二线热度分化保持，上海受疫情影响待观察
- ◆ 北京、深圳、惠州、珠海、南京、无锡、常州等城市有望率先复苏；
- ◆ 广州、武汉、郑州、厦门等随后将轮动传导，筑底企稳；
- ◆ 昆明、南宁、青岛、济南、重庆、福州、长春等短期下行压力依旧较大。

 市场预判:

全年土拍仍将低位徘徊

- ◆ 第一次土拍部分二三线城市降低起拍价，房企仍谨慎
- ◆ 城市分化、地块分化持续加剧

降地价提售价，房企有望进入利润修复期

表：合肥2022年首次集中供地竞品质地块盈利空间（单位：元/平方米）

地块编号	板块	成交楼板价 (元/m²)	销售指导价 (住宅毛坯)	地价房 价比	房价地 价差
蜀山区SS202204号	小庙板块	5148	14997	0.34	9849
蜀山区SS202205号	小庙板块	7542	15114	0.50	7572
滨科城BK202204号	省府板块	13477	25347	0.53	11870
包河区BH202204号	包河老城板块	14063	20728	0.68	6665
滨科城BK202203号	省府板块	9455	24854	0.38	15399
滨科城BK202205号	省府板块	14813	26351	0.56	11538
庐阳区LY202202号	庐阳工业园板块	7436	18897	0.39	11461
瑶海区YH202201号	瑶海老城板块	8423	17218	0.49	8795
经开区JK202205号	南艳湖板块	15750	21661	0.73	5911
滨科城BK202202号	省府板块	13636	24670	0.55	11034
蜀山区SS202203号	小庙板块	5148	14997	0.34	9849
包河区BH202203号	包河老城板块	12850	20342	0.63	7492
经开区JK202204号	南艳湖板块	3846	21072	0.18	17226
滨科城BK202201号	省府板块	15225	25672	0.59	10447
经开区JK202203号	南艳湖板块	7114	19769	0.36	12655

表：2022年一季度大湾区成交高价地、高溢价地盈利能力测算（元/平方米）

城市	土地名称	楼板 价	溢价率	周边竞品售 价	地价房价 比
佛山	南海区TD2022 (NH) WG0005	16001	0%	32000	0.50
佛山	禅城区TD2022 (CC) WG0001	13050	0%	27000	0.48
佛山	南海区TD2021 (NH) WG0051	10262	0%	20000	0.51
珠海	高新区科创北围兴南路北、新湾四 路西侧22002	9425	0%	26000	0.36
珠海	斗门区湖心路西侧、湖中路南侧 22018	8737	0%	18000	0.49
珠海	斗门区白藤片区腾逸路以北、腾达 一路东侧22017	8538	0%	20000	0.43
惠州	惠城区鹿江沥南岸LJL-47-26地块 GP2021-53	6055	0%	14000	0.43
惠州	惠城区金山新城湖山片区JSH-B04- 19地块GP2021-55	4902	0%	15000	0.33
江门	鹤山市沙坪街道铁夫路东侧 440784001020GB01348	2224	0%	7000	0.32
湛江	吴自然资网出告字〔2022〕第01号 CWGC2022001地块	1768	2%	4900	0.36
阳江	阳春市春城街道阳春大道西侧、蟠 龙河HD-CJNRC-01地块	1683	68%	5500	0.31

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

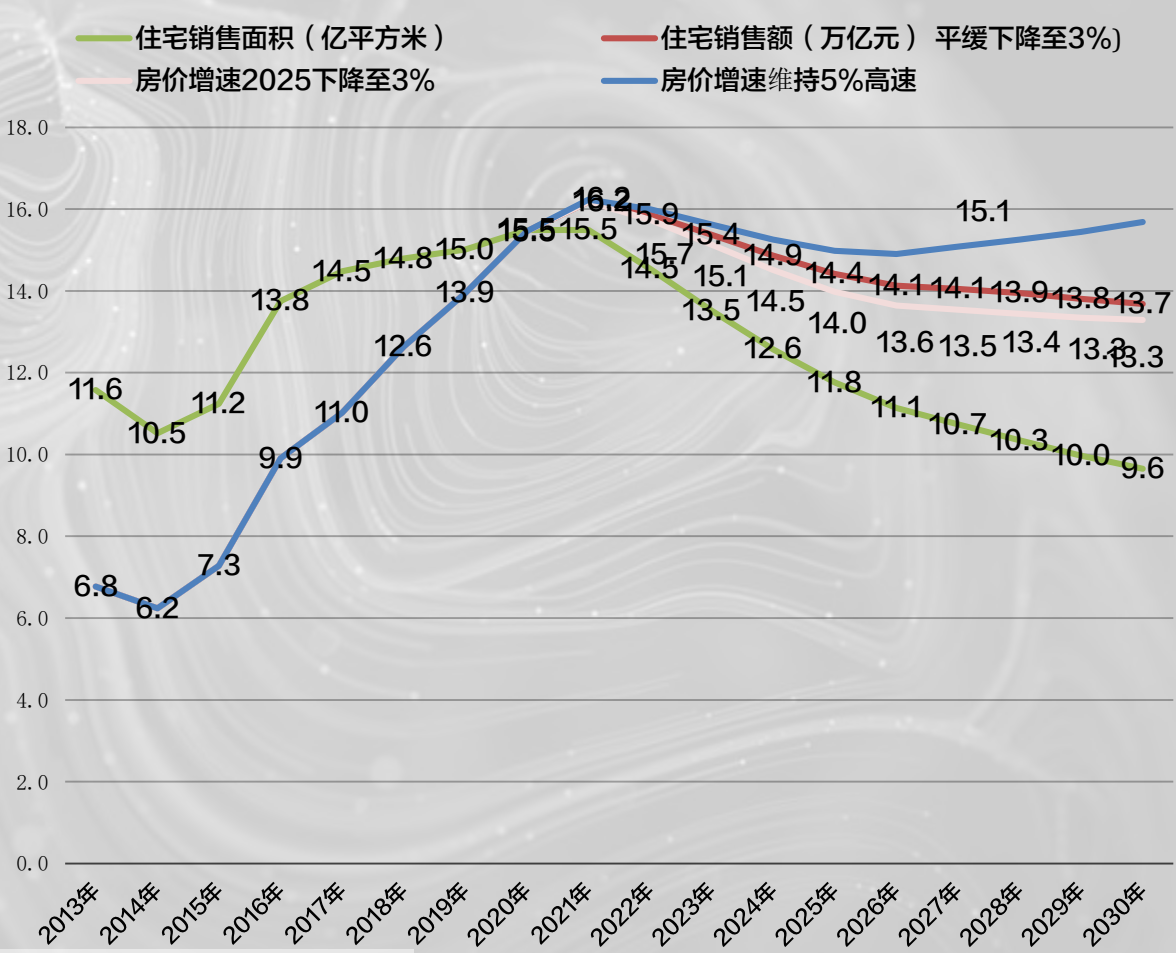
行业规模回到五年前, 预计未来五年行业规模年均10. 6-12. 7亿平方米

较2011-2015年增加 0.6% - 20.3% 较2016-2020年下降 16% - 29%

未来五年行业规模测算

分类	指标		保守	乐观
城镇化	假设: 总新增城镇人口	万人	4560	4711
	新增城镇住房需求	亿平方米	13.68	15.55
	依据		全国十四五规划	70城十四五规划
住房改善	假设: 平均人均每年改善	平方米	0.98	1.05
	新增改善需求	亿平方米	44.2	47.3
	依据		全国平均	各市七普+住房改善速度
——其中家庭户增加带来的“刚改”	假设: 新增户数	万户	1149	1216.0
	新增需求	亿平方米	9.2	9.7
	依据		全国七普数据	各市七普+流动人口调研数据
拆迁	假设: 十四五拆迁目标完成	%	60%	100%
	新增旧改需求	亿平方米	4.2	7
	依据		60%周期内完成	100%周期内完成
三孩家庭裂变	假设: 新增三孩家庭	万户	120	188.5
	增加住房改善需求	亿平方米	0.24	0.377
	依据		额外7%二孩家庭生三孩	额外10%二孩家庭生三孩
老旧小区改造(负)	假设: 老旧小区推迟改善比例	%	60%	50%
	递延需求	亿平方米	1.67	1.49
	依据		60%递延	40%递延
租赁房规模(负)	假设: 投入使用租赁房比例	%	10%	7%
	投入使用租赁房规模	亿平方米	7.5	5.25
	依据		10%新增住宅为租赁	7%新增住宅为租赁
合计		亿平方米	53.1	63.5

未来行业规模测算



找报告, 上“数据理河”

长期聚焦25城

城市分类维度	指标名称	方向
硬实力指标	一手和二手住宅年成交总量	正向指标
	常住户籍人口比	正向指标
	常住人口增量	正向指标
	住宅成交金额	正向指标
	住宅成交金额复合增长率	正向指标
	土地消化周期	逆向指标
	施工面积/近三年年均销售面积	逆向指标
	人均广义库存	逆向指标
	存量消化周期	逆向指标
	人均商品房用地供应面积	逆向指标
	地价房价比	适度指标
	房价波动	逆向指标
	房价梯度	正向指标
	人均居住面积	逆向指标
	人均购房支出	正向指标
	城镇居民年均可支配收入	正向指标
	房价收入比	适度指标
	首付能力	正向指标
	杠杆率	适度指标
	城区常住人口数	正向指标
	高校在校生数量	正向指标
	房地产开发投资	正向指标
	城市GDP	正向指标
	三产增加值	正向指标
	金融、科创、TMT等新经济	正向指标
	财收收入	正向指标
	土地财政依赖度	正向指标
	AHP行政等级权重	正向指标
	人均地方财政教育支出	正向指标
	地均基础设施投资累计	正向指标
	高星级酒店数量	正向指标
	城镇化率	正向指标
		

城市分类维度	指标名称	方向
软实力指标	疫情管控	正向指标
	咖啡馆数量	正向指标
	宠物经济	正向指标
	奢侈品消费	正向指标
	轰趴和剧本杀馆数量	正向指标
	网红经济分布	正向指标
	亿元楼（百亿楼）数量	正向指标
	百岁老人人数	正向指标
	人才新政力度	正向指标
	专利创新	正向指标
	节假（氛围、消费）指数	正向指标
	电影票房量（票价、上座率）	正向指标
	交通拥堵指数	反向指标
	PM2.5污染天数	反向指标
	马拉动参与人数	正向指标
	文化演艺（展览等）	正向指标
	国际体育赛事承办次数	正向指标
	外籍常驻人数	正向指标
		

长期聚焦25个城市：上海、杭州、南京、苏州、合肥、宁波、无锡、常州、温州、深圳、广州、佛山、珠海、东莞、北京、天津、成都、重庆、武汉、长沙、西安、郑州、青岛、济南、厦门

十二城城市容量领先

2021年城市一二手住宅成交金额
(单位: 亿元)

排名	城市	一手住宅	二手住宅	合计	同比
1	上海	5773	9237	15010	-1%
2	北京	4689	5848	10537	30%
3	杭州	6820	1923	8743	32%
4	广州	4030	3351	7381	11%
5	南京	3486	3080	6566	17%
6	深圳	3682	2435	6117	-26%
7	武汉	3349	1934	5283	18%
8	重庆	2756	1701	4457	12%
9	成都	3135	875	4010	31%
10	天津	2124	1672	3796	7%
11	合肥	1502	1000	2502	-3%
12	郑州	1268	577	1845	-6%
	合计	42614	33633	76247	9%

2021年城市一二手住宅成交面积
(单位: 万平方米)

排名	城市	一手住宅	二手住宅	合计	同比
1	上海	1048	2288	3336	-2%
2	重庆	1932	1368	3300	6%
3	武汉	2000	1152	3152	12%
4	杭州	2172	723	2895	18%
5	北京	935	1752	2687	20%
6	天津	1240	1156	2396	4%
7	广州	1254	1049	2303	1%
8	成都	1675	589	2264	22%
9	南京	1106	1005	2111	11%
10	合肥	832	567	1399	-1%
11	郑州	797	448	1245	-15%
12	深圳	595	379	974	-30%
	合计	15586	12476	28062	5%

第二曲线空间巨大：物业、租赁、养老仍有机会，商业、办公等压力显现



企业剩者为王，必须改变路径依赖

高负债、高周转增长模式的前提

房价上升

市场向好

融资保持

青铜时代高负债、高周转运营模式不能持续

量入为出

以收定支

某央企
管控模式

流动性头寸管理

负债率管控



丁祖昱评楼市

感谢与会，敬请关注！

找报告，上“数据猩河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新