



# 12 月房地产行业月报(第 42 期): 2021 年前高后低 行业新格局初现端倪



投资要点:

行业政策:多城发放定向购房补贴,预售资金监管持续强化

12月,行业政策主要涉及供给端调控、需求端调控、以及住房保障等。供给端调控方面,一方面优质企业收并购融资得到支持,未来或可期待金融管理部门对企业收并购的进一步放松,另一方面预售资金监管持续强化,严防“烂尾”风险仍是地方政府的核心诉求,预计监管从严态势短期内难以改变;需求端调控方面,一些低能级城市开始发放定向购房补贴,意在提振区域市场,但作用应该有限,为推进市场平稳发展,预计2022年需求端利好政策或可持续;住房保障方面,主要聚焦共有产权房、公租房相关规定的优化和完善等,2021年以保障性租赁住房为核心,住房保障政策层出不穷,为“十四五”加快推进住房保障工作奠定良好开局。

住宅市场:前高后低,12月成交同比降至-26.4%

2021年12月,亿翰智库监测的40城商品住宅销售面积2067.7万平方米,同比下降26.4%,环比上升13.2%。

我们认为,由于市场供应仍然充足,2021年住宅市场前热后冷的核心原因可能在于需求端,即居民购房需求或主动或被动收缩,导致了下半年成交同比下降。分能级城市来看,我们认为,信贷环境的变化以及房地产税推进导致居民的预期调整是影响一二线城市住宅市场的核心因素,但是一二线城市的的需求基础良好,市场更具韧性,预计在信贷政策小幅放松下,2022年住宅市

场总体将维持平稳。过往需求透支,行政性调控政策加码以及大型房企暴雷等是影响三四线城市的主要原因,预计三四线将在现有的成交规模上盘整或下降,尤其是内生型三四线城市。

土地市场:2021 前热中冷后稳,2022Q1 预计持稳

2021 年 12 月,亿翰智库监测城市住宅用地供应建筑面积 53300.6 万平方米,同比上升 8%,环比上升 78%,成交总建筑面积为 32463.6 万平方米,同比下降 19%,环比上升 116%。

2021 年各能级城市中仅一线城市全年累计成交规模同比增长,主要是由于一线城市土地供应规模大幅上升 36.5%所致,排除土地供应的因素,一线及核心二线城市降幅依旧显著低于普通二线及三四线城市的降幅,这主要是由于一线及核心二线的城市基本面优秀,需求面充足,在资金有限的情况下房企需要确保资金回流的确定性,这使得一线及核心二线成为房企的主要投资方向。考虑到一季度的偿债高峰,我们预计国央企及稳健性民营房企在土地市场端的竞争压力较小,第一季度土地市场表现或将与 2021 年第四季度保持一致,但后续市场情况仍存在不确定性,还需综合住宅市场情况和政策变动而定。

企业表现:投融资分化,国央企占主导,2022 年销售不乐观

投资方面,2021 年 12 月,房企整体投资热情仍不高,地方性城投城建企业积极入市托底, TOP100 房企中的地方国企拿地金额 2253.5 亿元,占

TOP100 房企的 61.5%,由于地方性城投城建企业房地产开发规模普遍较小,土地市场的拿地集中度明显降低。2022 年房地产行业仍处于调整过程中,民企经营有待恢复,预计土地投资仍以保守为主,短期内国央企仍将在土地市场上占据主导。销售方面,12 月 TOP100 房企销售金额同比下降 41.7%,较 11 月降幅继续扩大,在下半年市场的持续低迷下,2021 年 1-12 月销售金额同比增速转负。我们认为,在政策未出现明显放松的情况下,尽管房企积极促销,但在需求受阻的情况下,2022 年房地产市场并不乐观。融资方面,房企信用债发行规模达 517.3 亿元,相比 11 月有所提升,行业边际得到改善,但民营企业融资规模持续被压缩。房企海外债发行规模已经连续四个月下降,对于具备优质资产的民营企业来说,仍有机会发债,但长期信用需要修复。资本市场方面,地产股持续回暖,龙头企业表现明显,长期可关注布局其他赛道的优质房企。

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_35767](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_35767)

