



房地产行业 - 年终盘点： 2021 年房企拿地四大变化



核心观点：

2021 年，房企的资金遭受到十分严峻的考验，由此导致的房企拿地也产生了较大的变化，主要体现在以下四个方面：

一、拿地意愿：从激进抢地到收缩投资

全年来看政府监管层层加码叠加企业债务到期，下半年房企的资金压力骤然趋紧，不过年尾国央企及部分资质较好的民企已经可以在银行间市场正常融资，带动这类企业投资力度的回升。考虑到 2022 年第一季度海外债偿债高峰的到来，多数民营企业的资金压力不减，国央企及稳健性民企的融资优势持续，整体上房企拿地的情况将与 2021 年第四季度保持稳定。

二、房企性质：从民营房企到国央企为主

2021 年拿地房企的性质有较大的变化，下半年国央企在土地市场的参与度有明显提升。我们认为房地产企业在多重监管下资金链趋紧，民营房企在这种境况中尤为艰难，最终形成在二轮集中供地及三轮集中供地中国央企占据主要拿地市场的局面。

三、拿地分布：从核心城市到更高能级城市

受制于资金压力以及市场行情，房企拿地分布也有着更明确的导向。除一二线核心城市更受青睐之外，房企更加倾向于东部区域的核心二线城市，这类城市有深厚的经济基础，常住人口的财富水平较高，对周边人口

有虹吸效应，刚需及改善型需求都有充足的支撑，充分保障房企项目的去化。

四、拿地方式：从招拍挂到政府引导收并购

2021 年底政府引导国央企进行收并购，但我们认为 2022 年收并购市场规模并不会会有大幅提升，主要原因有四点：第一，房地产市场行情低迷，国央企及稳健性房企多持观望态度；第二，三道红线限制了全行业房企的债务杠杆；第三，项目并购所涉及到的风险远大于土拍市场；第四，土拍市场地

五、展望：国央企“稳即是进”，民企投资意愿收缩在经过一年多的调整之后，房地产行业的竞争格局基本可以预判：央企融资能力优、规模实力强，但由于其战略保持稳健，不会出现大幅收缩、扩张投资规模的情况，市场占有率将保持平稳上升的情况；地方国企资金及土地储备充足，但运营能力较弱，或采用与优质民企合作开发的模式，未来将迎来一段快速发展期，也正是因为这样，各城市、区域的集中度或将出现快速上升的情况；民营企业方面由于“去杠杆”的大环境不会改变，重点依然在保证

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_36371

