



# 夏磊：二线城市房地产市场韧性如何



文/意见领袖专栏作家 夏磊

2022 年 1 月百强房企销售金额、销售面积同比-41%、-44%，市场整体低迷，行业下行压力仍大。我们分线拆析房地产市场韧性，探讨需求现状及后市支撑因素。本篇二线城市分析，是我们“开年看地产系列”的第一篇。



· 二线城市整体韧性较强，市场回暖明显

2021 年成交量 10 月筑底，年末回温。以 30 个大中城市的二线城市为样本，下半年成交量一路下行，10 月完成筑底，随后缓慢回温，10-12 月成交面积分别为 526.3 万平，662.0 万平，859.8 万平，同比-24.6%、

-10.6%、-7.7%。2022年1月，二线城市商品房成交面积616.1万平，同比下滑13.4%，降幅企稳；除夕到年初五，二线城市商品房成交面积2.3万平，相较去年春年假期同增33.5%，市场回暖明显。

2021年成交价9月筑底回温。以天津、重庆等35个二线样本城市为例，6月成交价开始下跌，9月达最低仅14940.9元/平，随后价格回升，10-12月成交均价分别为15927.5元/平，16425.4元/平，16199.6元/平。分地区来看，总体走势平稳，长三角地区涨幅最高，2021年1-12月，涨幅为12.9%，其他地区涨幅较为平稳，其中，2021年1-12月，环渤海地区涨幅5.3%，中西部地区涨幅1.6%，珠三角地区涨幅0.5%。

以我们实地调研的杭州为例，在8·5限购收紧和疫情反复的影响下，楼市依然表现出强大的市场韧性。从新房来看，全年新房成交20.9万套，创5年新高，分月看，年中市场较为清冷。2022年1月新房成交10323套，同增5%。

#### · 土地质量、竞拍规则优化，企业拿地意愿提升

2021年三轮集中供地整体呈现“一火、二凉、三回暖”特征。22城中二线城市第一次集中供地，出让859宗，流拍率6.2%；第二次集中供地，出让1026宗，流拍率39.9%；第三次集中供地，出让667宗，流拍率22.9%。宁波、杭州、成都等二线城市第三轮供地成交额走高、溢价率提升，复苏明显。



第三轮供地中，多数城市优化拿地规则，供地质量边际改善，房企拿地积极性提高。以杭州为例，第三次土拍规则边际改善，提升了开发商竞拍意愿，例如：提升新房限价；恢复了“预公告”的勾地政策、出让金缴纳周期延长，降低了房企竞拍资金压力；取消了“竞品质、现房限售”，改为定品质；土地溢价率上限由 15% 下调至 10%，保证金从地价 20% 降到了地价 10%，最高不超过 5000 万；达到封顶价之后不再竞自持或者配建，摇号能够为房企省下更多利润。2021 年拿地金额 TOP3 的房企是滨江、绿城、华润。

· 需求没有消失，随着抑制因素消失，需求会逐步释放

居民购房需求顺利释放需要三大条件：有购房资格、有购房能力、有购房意愿。购房资格，主要由限购等因城施策措施影响。购房能力，对于一二线城市来讲，房价高、套均总金额较高，居民依赖信贷，主要由首付比例、贷款利率等信贷环境影响。购房意愿，则主要受“房价是否会继续上升”、“期房能否如期交付”的心理预期影响。

2021 年下半年市场走低，主要由于热点城市调控打补丁、按揭额度收紧、房企流动性危机加剧购房者观望等因素影响。

针对购房资格，央行、中央经济工作会议等屡次提及“满足购房者合理住房需求”，部分城市通过人才引进政策，对限购政策进行实质性放松。例如，长春市 2021 年 12 月 30 日发布《关于调整落实人才和进城农民购房补贴政策的通知》，针对不同类型人才采取不同程度补贴，吸引人才来长

春落户。

针对购房能力，主要通过降商贷利率、降公积金首付比例、提高公积金贷款额度。商贷利率，通过降低 LPR 及加点来实现，现在商贷的量很充足，各地房贷利率走低、放款提速，有利于需求释放，例如，杭州首套 LPR+120BP、二套 LPR+130BP，利率下降空间仍大。公积金政策，则主要通过降低公积金首付比例，增加最高贷款额度来实现。例如，福州市 2022 年 1 月 28 日颁布《关于调整部分住房公积金政策的通知》，包括降低第二次公积金贷款的首付比例至 40%，取消二次公积金贷款时间间隔等在内的四项具体政策；宁波市自 2022 年 1 月 1 日起，二孩、三孩家庭连续缴存住房公积金满 2 年、首次申请、且用于首套自住住房的，住房公积金最高贷款额度由 60 万元/户提高至 80 万元/户；南宁市于 2022 年 1 月 16 日发布首套房公积金贷款的最高额度由原先 60 万元提升至 70 万元，二套房公积金贷款最高额度从 50 万元提升至 60 万元。

针对购房意愿，随着高杠杆房企出险，地方政府三令五申“保交楼”，购房者对市场预期已不及去年悲观。根据集中供地数据，同一区域，不同批次地块，楼面价呈现温和上升趋势，不同批次价差效应，会推动购房者尽早“入市上车”。

以杭州为例，8·5 限购收紧，30%的购房者失去购房资格。这部分需求并没有消失，会在未来 2-3 年缓慢释放。户型好、位置优、价格倒挂的热门楼盘，依然需要摇号、拼社保。以万科星潮映象府为例，地处钱江世

纪城板块，钱塘江畔，对面就是杭州的 CBD、政治、金融中心——钱江新城。项目自带 SKP，另有万象天地商业在旁边，户型 176-203 平，均价 4.5 万元/平，周边二手房均价 7 万元/平，首套冻资 200 万、二套冻资 400 万，仅 94 套房源，超 5000 人登记。

### · 供地变优、户型变大，改善需求成为后市重要支撑因素

二线城市城区优质地块供给增多，该类地块项目一般户型大、产品力优，与后疫情时代的“品质改善需求”契合。2017 至 2020 年，二线城市商品住宅销售套均面积增长较快，近两年逐渐维持在 115 平/套，表明居民不断追求居住空间尺度增加。

大户型、改善型产品受欢迎，主要受两方面原因影响。一方面，鼓励生育政策的出台，随着家庭规模变大，原有小户型不再满足使用需求。另一方面，购房资格稀缺，购房者换房置业成本高，对“房票”格外珍视，一步到位置业的诉求比以往更强烈。

从 2021 年全年数据来看，二线城市市场供需更加匹配，结构均以改善为主。90-140 平普通住宅的批准上市套数和成交套数均超 50%。以杭州和武汉为例，面积在 90-120 平是主力成交户型。

风险提示 政策支持不及预期，市场超预期下行，样本城市数据局限等。

### 1、二线城市整体韧性较强，市场回暖明显



2021 年成交量 10 月筑底，年末回温。以 30 个大中城市的二线城市为样本，下半年成交量一路下行，10 月完成筑底，随后缓慢回温，10-12 月成交面积分别为 526.3 万平，662.0 万平，859.8 万平，同比-24.6%、-10.6%、-7.7%。2022 年 1 月，二线城市商品房成交面积 616.1 万平，同比下滑 13.4%，降幅企稳；除夕到年初五，二线城市商品房成交面积 2.3 万平，相较去年春年假期同增 33.5%，市场回暖明显。

图 1：30 个大中城市二线城市商品房成交面积及同比

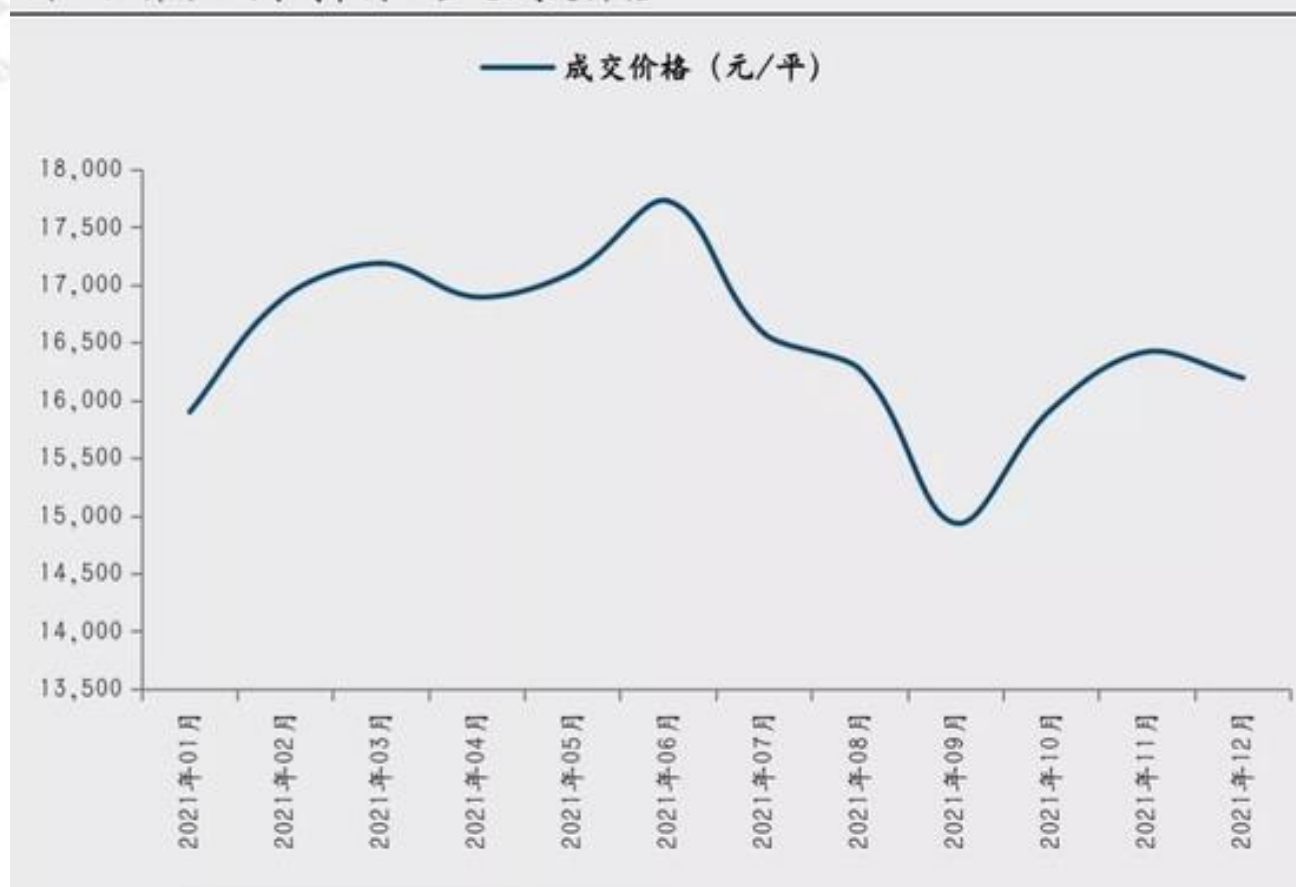


资料来源：Wind、国海证券研究所

2021 年成交价 9 月筑底回温。以天津、重庆等 35 个二线样本城市为例，6 月成交价开始下跌，9 月达最低仅 14940.9 元/平，随后价格回升，

10-12月成交均价分别为15927.5元/平，16425.4元/平，16199.6元/平。分地区来看，总体走势平稳，长三角地区涨幅最高，2021年1-12月，涨幅为12.9%，其他地区涨幅较为平稳，其中，2021年1-12月，环渤海地区涨幅5.3%，中西部地区涨幅1.6%，珠三角地区涨幅0.5%。

图 2：样本二线城市商品住宅成交价格



资料来源：中指院，国海证券研究所

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\\_37267](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_37267)

