



房地产行业：中国房地产市场 2021 总结&2022 展望



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 3 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。

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。

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。

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_35787

