



房地产行业 2021 年 12 月行业 月报：市场下行压力加剧 投融 表现均不达预期



政策环境综述：各地购房政策持续放松，房企融资用途边际突破。12月以来，部分三四线城市放松公积金贷款政策，但需求端限制政策仍待进一步松绑；中央各部门鼓励并购出险房企优质项目，央国企及优质民企融资热度上升，部分房企募集资金用途有所突破，招蛇、金茂等房企申请注册并购票据/债券；21年两集中供地收官，总体一批次热，二三批冷，长三角热度相对较高，中海、保利、华润拿地靠前。

成交市场综述：市场表现继续走弱，供需两端信心仍待重建。根据国家统计局数据，2021年全国商品房销售金额18.2万亿元，同比增长4.8%，年度数据再创新高，但12月单月销售金额降幅进一步扩大。

70大中城市新建住宅价格从2021年5月62城环比上涨到12月50城环比下跌，行业下行压力加剧。推盘方面，2021年26城商品房推盘面积同比下降3.2%，12月重点城市新开盘去化率为53%，较年内高点下降近20pct，供需两端对整体市场的预期及信心已经降至低位。

土地市场综述：全年成交建面下降，成交溢价率创历史新低。2021年全国300城全类型用地出让金5.68万亿元，同比20年下降6.5%，同比19年增长10%，供给建面同比下降5.4%，较19年基本持平，成交面积同比20年、19年则分别下降13.7%、4.4%，供需两端增速差反应市场去化的下行，2021年全类型用地供销比为1.26，较20年上升0.11；溢价率为9.9%，为2013年以来最低水平；流拍率为9.8%，则为13年以来最高位。虽然全土地成交仍维持较高的绝对规模，受房企基本面问题影响，

市场景气度已经降至历史低位。

开发投资市场综述：开工施工持续走弱，投资增速创历史新低。根据统计局数据，2021 年全国新开工面积 19.9 亿平米，同比 20 年、19 年分别下降 11.4%、12.4%，17 年以来首次低于 20 亿平米。投资方面，2021 年全国房地产同比增长 4.4%，但 12 月地产投资同比下降 13.9%，为正常经营月份下的历史最差表现，违约企业集体“躺平”的状况下，无论是工程支出责任还是企业拿地的款项缴纳，都存在极大的下行压力。若企业违约停摆无法恢复，则将会加速传导致行业的产业链的各个环节，推荐关注具备承接能力的优质、强信用房企的投资机会。

融资市场综述：到位资金持续回落，市场需求影响房企资金。根据统计局数据，2021 年房地产累计到位资金 20.11 万亿元，同比 20 年增长 4.2%，销售金额占到位资金的比例达历史新高 90.5%。分渠道来看，12 月国内贷款、自筹、定金预收款、按揭贷同比降幅均扩大，信贷充足的环境下实际需求导致投放和到位资金表现不达预期。

风险提示。基本面不及预期；融资收紧；供给侧改革出清影响情绪。

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_36896

