

季报

中国房地产市场研究

CHINA REAL ESTATE MARKET QUARTERLY

产业市场发展主旨报告 | 准确及时全面数据汇总

促进房地产业良性循环和健康发展

核心指标全年创新高难掩四季度颓势

房价月度环比持续下跌，同比涨幅收窄

部分企业获得收购项目的定向融资便利



2021 冬
第四季度
【总第四十六期】

出版日期:2022年1月25日

目录

总报告	4
一、政策环境总体平稳 预期边际宽松	4
二、房地产市场发展特点	5
三、当前产业存在的问题	7
四、2022 年一季度房地产市场走势预判	8
政策篇	9
一、中央：坚持“房住不炒”定位，促进房地产业良性循环和健康发展	9
二、地方：购房财税补贴政策频出，地方政策环境逐渐改善	11
土地篇	16
一、土地成交规模处于历史低位，同比降幅持续扩大	16
二、土地成交价款和土地购置均价同比回升	17
市场篇	19
一、房地产开发投资累计增幅持续放缓，单月跌幅进一步扩大	19
二、开发企业到位资金增速继续回落，国内贷款同比降幅扩大	22
三、新开工面积承压继续回调，施工和竣工保持增长	24
四、商品房销售面积和销售金额依然再创历史新高，累计增速延续回落态势	26
五、70 大中城市新房及二手房价格指数综合环比减速下跌，同比涨幅持续回落	30
六、国房景气指数持续回落	32
城市篇	33
一、商品住宅供应量跌幅明显	33
二、商品住宅成交量减少，一线城市环比上涨	34
三、商品住宅库存增加，东部地区三线城市库存同比增幅明显，东北地区城市消化周期过长	36
四、土地成交总量环比回升，较上年同期量跌价涨	37
五、二手住宅成交量环比跌幅收窄，同比跌幅近四成	39
企业篇	41
一、典型房企拿地规模下滑，投资区域向一二线城市集中	41
二、百强房企销售业绩负增长，规模房企目标完成情况不及历史同期	44
数据篇	48
一、主要经济指标统计数据	48
二、房地产相关主要指标统计数据	48
三、中国房地产企业销售排行榜	51

表目录.....	62
图目录.....	63

编委会顾问：冯 俊

编委会成员：陈宜明 张永岳 丁祖昱 李国彦 回建强

编辑部成员：骆 彬 武英子 王铮嵘 屈雁翎 菲 菲

总报告

一、政策环境总体平稳 预期边际宽松

1. 中央层面：加强预期引导，促进房地产业良性循环和健康发展

四季度，在坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位下，中央政治局会议和中央经济工作会议均对房地产行业表态，提出“加强预期引导，探索新的发展模式”“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”“促进房地产业健康发展和良性循环”等。中央层面及地方政府多次召开房企座谈会，摸底房企面临困境，释放稳企稳市的信号。

货币政策保持稳健。一方面，央行连续开展逆回购操作并逐渐放量，全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点释放长期资金约1.2万亿元等，以维持资金面平稳，保障市场流动性合理充裕。另一方面，MLF中标利率和5年期以上LPR保持不变，1年期LPR于12月20日小幅下调5个基点，利率水平基本稳定。央行货币政策委员会2021年第四季度例会指出，要保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，增强政策的前瞻性、精准性、自主性，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，更加主动有为，加大对实体经济的支持力度。

房地产金融政策边际微调。央行、银保监会等监管部门多次强调，金融机构要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场健康发展，维护住房消费者的合法权益。12月20日，央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，并且会同国资委召集部分民营、国有房地产企业和主要商业银行召开座谈会，鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务。

强化房地产市场管理。住建部、应急管理部联合发文，要求从严控制建筑高度，城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑。最高人民法院将房屋继承、转让、买卖纠纷及涉限购等宏观调控政策类纠纷列为重点整治领域，对法拍房限购相关事项作出明确规定等。

持续推进城市更新和新型城镇化建设。中共中央、国务院联合发文提出，推进新型城镇化标准化建设，研究制定公共资源配置标准，建立县城建设标准、小城镇公共设施建设标准。住建部印发《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》，明确在北京等21个城市或市辖区开展第一批城市更新试点工作，为期2年，将重点探索城市更新统筹谋划机制，探索城市更新可持续模式。

继续加快发展保障性租赁住房。住建部在发展保障性租赁住房工作现场会指出，要注重把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金、面向新市民和青年人。要求城市应尽快确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布；压力较大的大城市在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到30%及以上。

推进房地产税改革试点工作。10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定，

授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。12月27日，全国财政工作会议提出，要做好房地产税试点准备工作。

2.地方层面：购房补贴政策频出，地方政策环境逐渐改善

人才新政和购房补贴政策密集发布。四季度，哈尔滨、东莞、岳阳、长沙、晋江、桂林、衡阳、芜湖、荆门、玉林、昆明、海南、吉林、黑龙江、海南等多地出台了人才新政、购房补贴、税费减免等政策，成为地方楼市发展的重要动能。

土地竞拍规则放宽。在第三轮集中供地中，南京、杭州、苏州、重庆、广州等多地对土地竞拍规则进行了宽松性调整，主要包括下调土地起始价、下调溢价率上限、放宽房企资质要求、降低保证金比例和首付款比例、减少或取消竞自持等。

加强房企资金监管。成都、漳州、天津、湖州等地进一步明确商品房预售款监管有关事项，确保预收款资金合理合规使用；绵阳、镇江等地出台存量房交易资金监管办法，强化二手房交易资金监管；大连、上海等地出台住房租赁交易资金监管办法，将房企资金监管扩展至租赁领域等。

开展房地产市场秩序整治工作。合肥、赣州、天津、厦门、嘉兴、济南、山西、辽宁等多地陆续开展了房地产市场秩序专项整治行动；西安、武汉、大连、厦门、杭州等地陆续发布住房租赁行业规范，加强住房租赁领域管理。

保障性租赁住房加速推进。武汉、上海、杭州、江西、甘肃、广西、广东、山东等十余省市出台了加快发展保障性租赁住房类政策，保障性租赁住房成为各地“十四五”住房建设重点。

二、房地产市场发展特点

1、供求：核心指标增速下行，投资、销售规模仍创新高

2021年房地产市场分化明显，从上半年的高增长到下半年深度回调，四季度行业核心指标增速持续下行。其中房地产开发投资累计增速收窄，季度内各月投资额同比下跌；房屋新开工累计跌幅逐月扩大；土地市场量跌价涨；商品房销售累计增速放缓，季度内各月同比均有明显跌幅；季度末国房景气指数下调至100.36。

投资：累计增幅收窄，季度内各月同比下跌。2021年，全国房地产开发投资147602亿元，同比增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。从物业类别看，住宅投资保持增长，同比增长6.4%；办公楼和商业营业用房投资额低于上年。分区域来看，东部地区占总投资总额52.6%，高于其中部、西部和东北地区总和。四季度开发投资额35034亿元，较上季度减少13.3%，同比减少7.7%；季度内各月投资额均同比下跌。

土地：量跌价涨。2021年，房地产开发企业土地购置面积21590万平方米，同比下降15.5%，较2019

年下降 16.4%；土地成交价款 17756 亿元，同比增长 2.8%，较 2019 年增长 20.7%；土地购置均价 8224 元/平方米，同比上涨 21.6%。四季度内土地购置面积跌幅逐月扩大，土地成交价款进入上涨区间。

销售：规模再创新高，季度内各月同比持续负增长。2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。分类物业类型看，住宅销售面积和金额均同比上涨，办公楼销售面积上涨、销售金额下降，商业营业用两项指标均为负增长。分地区看，东部和中部地区销售面积和金额同比保持增长，西部和东北地区则出现量价齐跌。四季度商品销售面积 49101 万平方米，较上季度增加 17.8%，同比减少 16.8%；销售金额 47135 亿元，较上季度增加 12.6%，同比减少 18.7%；季度内各月同比持续负增长，且跌幅较为明显。

库存：有所增加。2021 年 12 月末商品房待售面积 51023 万平方米，比三季度末增加 738 万平方米。其中，住宅待售面积 22761 万平方米，比三季度末增加 341 万平方米；办公楼待售面积 3795 万平方米，比三季度末增加 133 万平方米；商业营业用房待售面积 12767 万平方米，比三季度末增加 20 万平方米。

2、价格：环比持续下跌，同比涨幅收窄

新房：环比持续下跌，同比涨幅收窄。10-12 月，70 个大中城市新建商品住房价格环比下降城市数量分别为 13 个、9 个、15 个，环比指数算数平均值分别为 -0.25%、-0.33% 和 -0.28%。10-12 月，房价同比为上涨的城市数量分别为 56 个、54 个、53 个，同比指数算数平均值分别为 2.81%、2.40%、1.98%。

二手房：环比上涨城市仅个位数，同比涨幅收窄。10-12 月 70 个大中城市二手住宅价格环比上涨城市数量分别为 4 个、3 个、6 个，环比指数算数平均值分别为 -0.32%，-0.37%，-0.36%。10-12 月价格同比上涨城市数量分别为 47 个、45 个、43 个，同比指数算数平均值分别为 1.98%，1.47%，0.97%。

3、城市：商品住宅成交量减少，武汉成交规模领先

四季度，监测的 28 个重点城市¹商品住宅成交总面积 5498 万平方米，较上季度减少 8.9%，同比减少 28.9%，比 2019 年四季度减少 19.4%。其中，武汉成交量超过 400 万平方米，成都、杭州、广州、青岛、长沙在 300 万—365 万平方米之间，徐州、佛山、上海、西安、北京在 220 万—281 万平方米之间，其他城市均在 200 万平方米以下。

商品住宅库存最大的城市为青岛，达到 2605 万平方米，武汉也超过 2000 万平方米；合肥库存面积最小，为 307 万平方米。消化周期上，10 座城市消化周期低于 12 个月，其中杭州、上海、合肥不足 6 个月；17 座城市消化周期在 12 个月及以上，大连高达 54.2 个月，长春、青岛、成都、常州、昆明均超 20 个月。

土地成交面积方面，重庆成交 631.72 万平方米领先于其他城市，徐州、上海、武汉、长沙在 490 万

¹注：具体城市范围详见城市篇

—540 万平方米区间，成都超过 400 万平方米，位列前十的城市还有济南、西安、常州、青岛。

4、企业：销售业绩同比下降，拿地积极性明显下降

业绩：同比下降。2021 年百强房企累计销售操盘金额 11.08 万亿元，同比下降 3.5%。其中四季度销售操盘金额 2.52 万亿元，同比下降 35.0%。百强房企各梯队销售门槛增速分化明显，龙头房企销售金额继续稳健增长，保持规模优势。TOP10 房企销售操盘金额门槛达到 2879.5 亿元，同比增长 19.8%；TOP20 和 TOP30 房企的门槛分别为 1588.2 亿元、1148.3 亿元，同比增长 9.2% 和 2.5%，实现规模稳定提升；TOP50 房企门槛为 570.6 亿元，同比下降 14.9%；TOP100 房企门槛为 200.3 亿元，同比下降 9.3%。

拿地：积极性明显下降。2021 年百强房企新增土储拿地销售比²仅为 0.25，较上年下降 0.12，并创下近五年新低。第四季度百强房企拿地销售比为 0.13，较第三季度下降 0.22，为年内最低。2021 年房地产企业新增货值百强门槛为 214.4 亿元，同比微降 3%；碧桂园超过 5000 亿元位列榜首，万科、保利、中海等新增货值也超过 3000 亿元；从集中度看，TOP10 房企新增货值占百强的 35%，TOP11-20 占比 20%，TOP21-30、TOP31-50 占比均为 13%，TOP51-100 占比 19%。

到位资金：增速收窄。2021 年房地产开发企业到位资金 201132 亿元，同比增长 4.2%，季度内增速逐月收窄。其中，国内贷款 23296 亿元，下降 12.7%；利用外资 107 亿元，下降 44.1%；自筹资金 65428 亿元，增长 3.2%；定金及预收款 73946 亿元，增长 11.1%；个人按揭贷款 32388 亿元，增长 8.0%。

三、当前产业存在的问题

1、部分民营房企仍存在较大债务违约风险

在“三线四档”和银行贷款集中度管理制度的影响下，房地产企业的融资总额大幅下滑，而企业 2022 到期债务规模较大，资金存在较大缺口。数据显示，2022 年房地产行业将有 6589.4 亿元债券到期，其中信用债占比 47.0%，偿债期集中在 3-9 月；而海外债占比 53.0%，偿债高峰集中在上半年。海外债主要以借新偿旧形式置换到期债务，而近期发行低迷导致房企需动用自有资金偿债。目前很多民营企业并未直接享受到信用融资的支持，在刚性兑付压力下，仍有较大债务违约风险存在。

2、房地产项目面临大面积停工、延期交付、质量不合格问题

房地产企业在资金压力下，部分项目面临停工、延期交付的问题。CRIC 的数据显示，长沙、重庆、武汉、郑州等城市停工延期交付的项目较多；截至 2021 年末 34 城已售未交付项目达 8.3 亿平方米。百强房企已售未交付接近 13 亿平方米。项目交付延期会对购房者信心产生较大负面影响，影响市场修复。同时存在部分房企为了降低成本，提高利润，项目偷工减料，导致交付房屋出现渗漏、开裂、空鼓、消防等质量问

² 拿地销售比：各梯队新增投资价值/各梯队全口径销售金额

题。确保项目不停工、及时交付、质量保证，保障购房者的合法权益，需加强监管和政策执行力。

3、重启房地产收并购市场需具体政策支持

央行、银保监会、证监会提出对优质房地产项目收并购提供金融支持。在偿债高峰和流动性紧张双重压力之下，房地产市场并购机会持续增加，有助于缓解出险房企的资金链压力。但并购仍存难点，一方面当前市场处于下行阶段，现金流对企业尤为重要，同时考虑到并购资产的风险，开展收并购的意愿不高；另一方面根据政策指导优先出售的是优质资产，出险企业缓解了当期财务风险，但剩余资产经营风险增强。同时，并购融资如何免于“三道红线”限制、债券募集资金使用要求等政策尚不明确，并购融资的大范围落地还需要监管部门具体政策支持与配合。

4、城市市场分化，区域发展面临困境

从城市层面看，当前市场“南北分化”明显，成交量价上涨的城市主要集中长三角、珠三角经济圈；成交量价下滑、消化周期长的城市主要集中环渤海地区和东北地区，如廊坊、石家庄、太原、天津、青岛、长春、大连等。这些地区要么受到房地产调控政策的严厉限制，市场长期低迷，要么由于缺乏产业支撑、配套不足、人口流出，房地产投资大幅下降，房价下跌，未来楼市发展动力不足。若是不能找到新的增长点，未来区域发展将面临困境。

四、2022 年一季度房地产市场走势预判

1、调整政策触底，局部放松。2022 年一季度房地产市场调控政策主基调保持稳定，坚持“房住不炒”，坚持“稳房价、稳地价、稳预期”，因城施策进行调节。房地产金融领域，保持行业较低杠杆水平，不鼓励高周转、高负债运营。对央企、国企则鼓励阶段性收购风险企业的优质项目，通过定向注入流动性，包括定向放松“三道红线”，让断掉的行业资金链再次连接起来。住房保障方面，主要聚焦在保障性租赁住房土地、财税、金融等政策支持上。地方层面，为严防项目“烂尾”风险将持续强化预售资金的监管；同时一些地方购房补贴、税费优惠等利好的政策也将保持。

2、市场持续降温。2022 年一季度受春节假期及各地疫情影响，商品房成交环比跌幅会较大，由于 2021 年一季度处于市场恢复期基数较高，同比也有明显下滑；房地产开投资增速放缓，走势趋于平稳；新开工规模继续呈下行趋势。土地市场方面，一季度重点城市启动首批集中供地，企业在资金压力和受限土地出让规则，拿地趋于保守，全国整体成交量也不会有太大改观。从房价来看，一、二线热点城市下滑趋势有所缓解、以稳为主，三、四线城市新房和二手房仍存在下降空间。

3、企业资金压力仍然存在。一季度房企面存在春节前工程款兑付和债务到期的双重压力，资金压力仍然较大。尽管融资环境有所放松，但金融机构对于房地产贷款依然谨慎，央企、国企在融资成本和融资额

度上有更强优势，市场份额将继续提升，部分中小型房企融资空间受到进一步压缩。

政策篇

一、中央：坚持“房住不炒”定位，促进房地产业良性循环和健康发展

四季度，我国金融运行延续总体平稳态势。根据央行发布的 2021 年金融统计数据报告，12 月末，我国广义货币（M2）余额 238.29 万亿元，同比增长 9%，增速比上月末高 0.5 个百分点，比上年同期低 1.1 个百分点；狭义货币（M1）余额 64.74 万亿元，同比增长 3.5%，增速比上月末高 0.5 个百分点，比上年同期低 5.1 个百分点；社会融资规模存量为 314.13 万亿元，同比增长 10.3%。信贷方面，12 月末，金融机构本外币贷款余额 198.51 万亿元，同比增长 11.3%；人民币贷款余额 192.69 万亿元，同比增长 11.6%，增速分别比上月末和上年同期低 0.1 和 1.2 个百分点。全年人民币贷款增加 19.95 万亿元，同比多增 3150 亿元。其中，住户贷款增加 7.92 万亿元，同比多增 538 亿元；企（事）业单位贷款增加 12.02 万亿元，同比少增 1484 亿元。融资规模和信贷总量总体保持稳定增长，但信贷结构整体较差，企（事）业单位融资需求相对较弱，经济发展依然面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力。

在房地产方面，四季度，中央在坚持“房住不炒”调控基调的前提下，政策维稳导向更加明确。自 10 月份开始，中央层面及地方政府多次组织召开重点房企座谈会，摸底房企面临困境，释放出稳企稳市的信号。住建部、央行等有关部门负责人多次公开强调，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，并要求金融部门积极配合住建部和地方政府，坚定地维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益等。中央政治局会议和中央经济工作会议两次重要会议均明确提出，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。此外，深入推进城市更新和新型城镇化建设、加快发展保障性租赁住房、推进房地产税改革试点等工作也在持续进行。具体来看：

（1）**坚持“房住不炒”定位，促进房地产业良性循环和健康发展。**一方面，房企座谈会频繁召开，释放稳企稳市的信号。10 月 15 日，中国房地产业协会召开房地产开发企业座谈会，摸排房企困境。10 月 26 日，国家发改委外资司和国家外汇局资本司联合召集万科、世茂、建业等 8 家房企，召开了中资房企外债座谈会。11 月 8 日，国务院发展研究中心在深圳召开深圳房地产形势座谈会。11 月 9 日，银行间市场交易商协会召开房企座谈会，研究探讨房企境内发债融资问题。12 月 10 日，银行间市场交易商协会再次召开房企座谈会，并表示将优先支持符合房地产调控政策的企业注册债务融资工具用于并购项目或已售在建项目建设等。另一方面，中央层面频繁发声，持续释放楼市维稳信号。11 月 24 日，国务院副总理刘鹤在人民日报发文强调，要坚持“房住不炒”，因城施策、分类指导，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。12 月 6 日，中央政治局会议提出，要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环等。12 月 8 日至 10 日，中央经济

工作会议为 2022 年房地产市场重磅定调，要坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

(2) **房地产金融政策边际微调，总体平稳。**10 月 18 日，央行 2021 年第三季度金融统计数据发布会表示，近期金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，出现了一致性的收缩行为，是市场短期过激反应。部分金融机构对于“三线四档”融资管理规则也存在一些误解。主要银行要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场健康发展。10 月 20 日，央行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜在 2021 金融街论坛年会上表示，在金融管理部门的预期引导下，金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正，融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常。下一步，金融部门将积极配合住建部和地方政府坚定地维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。11 月 19 日，央行发布 2021 年第三季度货币执行报告提出，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。12 月 3 日，银保监会新闻发言人表示，现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。12 月 15 日，央行下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构），共计释放长期资金约 1.2 万亿元。12 月 20 日，央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，并且会同国资委召集部分民营、国有房地产企业和主要商业银行召开座谈会，鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务。

(3) **强化房地产市场管理。**10 月 22 日，住建部、应急管理部联合发布《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》提出，从严控制建筑高度，城区常住人口 300 万人口以下城市严格限制新建 150 米以上超高层建筑，不得新建 250 米以上超高层建筑，城区常住人口 300 万以上城市严格限制新建 250 米以上超高层建筑，不得新建 500 米以上超高层建筑。11 月 9 日，最高人民法院印发《关于深入开展虚假诉讼整治工作的意见》，聚焦涉拆迁的离婚、分家析产、继承、房屋买卖合同纠纷，涉房屋限购和机动车配置指标调控等宏观调控政策的买卖合同、以物抵债纠纷等重点领域。12 月 19 日，最高人民法院印发《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》明确，人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。

(4) **持续深入推进城市更新和新型城镇化建设。**10 月 10 日，中共中央、国务院印发《国家标准化发展纲要》提出，推进新型城镇化标准化建设，研究制定公共资源配置标准，建立县城建设标准、小城镇公共设施建设标准。10 月 21 日，中共中央、国务院印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》明确，统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，与人口构成、产业结构相适应。建立分层次、分区域协调管控机制，以自然资源承载能力和生态环境容量为基础，合理确定城市人口、用水、用地规模等。11 月 4 日，

住建部印发《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》，明确在北京等 21 个城市或市辖区开展第一批城市更新试点工作，为期 2 年，将重点探索城市更新统筹谋划机制，探索城市更新可持续模式。

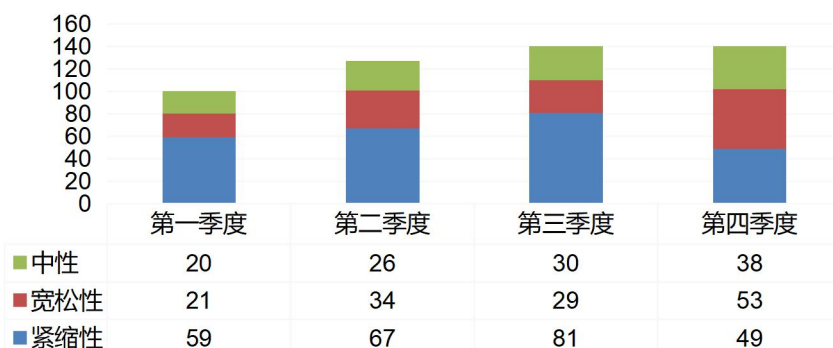
(5) **继续加快发展保障性租赁住房。**10 月 21 日，住建部在福州市召开发展保障性租赁住房工作现场会指出，要注重把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金、面向新市民和青年人。11 月 1 日，住建部发布《关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》提出，城市应尽快确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布；压力较大的大城市在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到 30% 及以上。11 月 17 日，财政部印发《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》明确，补助资金专项用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。

(6) **推进房地产税改革试点工作。**10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。12 月 27 日，全国财政工作会议提出，要做好房地产税试点准备工作。

二、地方：购房财税补贴政策频出，地方政策环境逐渐改善

2021 年四季度，地方房地产政策环境呈现紧中趋稳、边际改善态势。据中房研协测评研究中心监测统计，10-12 月，地方累计出台房地产调控政策约 140 条，与上季度基本持平。其中，宽松性政策 53 条，中性政策 38 条，紧缩性政策 49 条。紧缩性政策占比由上季度的 58% 降至 35%，宽松性政策占比则由上季度的 21% 升至 38%。从调控内容来看，紧缩性调控主要表现在加强房企资金监管、房地产市场秩序整治等方面，仅个别城市出台了升级“四限”类政策；宽松性调控主要表现在人才安居补贴、购房财税支持等方面，尤其自四季度中央层面持续释放楼市维稳信号以后，出台购房补贴类政策城市持续增加；中性政策则主要集中在住房保障方面，包括武汉、上海、杭州、江西、甘肃、广西、广东、山东等多地出台了加快发展保障性租赁住房类政策。

单位：次



■ 紧缩性 ■ 宽松性 ■ 中性

图 1-1 2021 年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

1. 宽松性政策聚焦人才新政和购房财税补贴，多城土拍规则有所松动

四季度，人才新政和购房财税补贴是地方楼市发展的重要动能，多个城市集中供地土拍规则明显宽松。具体来看：

在人才新政方面，典型代表有：东莞市在新一轮“十百千万百万”人才工程行动方案中明确，三年内认定评定 300 名以上特色人才，符合条件的人才最高可获得 1000 万元的购房补贴及 35 万元生活补助；岳阳市“人才新政 45 条”中提出，对符合条件的各类人才，最高给予 200 万元购房补贴；宁波市奉化区对符合条件的高层次人才最高发放 120 万购房补贴；晋江市发布硕博人才倍增行动方案，对符合条件的全日制博士，给予一次性安家补助最高 100 万元等。除安家补贴外，部分地区还提出住房公积金贷款支持、人才公寓保障及租金补贴、落户门槛放宽等多方面举措，为引进人才、留住人才助力。

在购房财税支持方面，典型代表有：东莞、惠州、江门、肇庆、珠海、揭阳、哈尔滨等多地纷纷减征免征个人转让二手住宅的个人所得税和土地增值税；湖南提出对于新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的单位和个人，可由市县按政策规定采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持；哈尔滨提出年龄在 35 岁以下的各类人才在哈购置首套商品房可享受最高 10 万元购房补贴，新市民在哈购置首套商品房可享受 1 万元购房补贴；桂林提出在象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区购买新建商品房（含住宅、商业、办公）的，按成交合同额的 1% 发放消费券补贴购房者；衡阳提出在特定时期内购房可享受最高 50% 的契税补贴；金华市义乌县为特定企业的外来员工在 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间购买县域内首套商品住房给予 3 万元购房补贴；吉林省鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作，支持农民进城购房等。

表 1-1 2021 年第四季度部分城市出台购房补贴类政策一览

日期	地区	政策内容
10 月 10 日	哈尔滨市	1. 对与本地用人单位签订聘用合同或服务协议、缴纳 6 个月社保的，以及已自主创业的，年龄在 35 岁以下的各类人才，在哈购置首套商品房时即可享受购房补贴。 2. 购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准按照全日制博士生 10 万元、全日制硕士生 5 万元、全日制本科生 3 万元、大中专生（含技工院校）2 万元。对原籍不在当地，因工作或上学等各种原因来哈的新市民，在哈购置首套商品房时即可享受购房补贴，购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准为 1 万元。

10月18日	宁波市 奉化区	符合条件的特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才，申报时本人及其家庭在甬无房产的，安家补助分三年发放，年度发放金额依次为：特优人才为40万、30万、30万，领军人才为32万、24万、24万，拔尖人才为20万、15万、15万，高级人才为6万、4.5万、4.5万。
10月28日	湖南省	对于新购或租赁（自持）存量非住宅商品房单位和个人，可由市县按政策规定采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持。对于转让非住宅商品房的单位和个人，可适当降低相关交易费用。
11月1日	岳阳市	对国际顶尖人才、国家级、省级、市级产业领军人才，分别给予200万元、150万元、100万元和50万元安家补贴。
11月13日	长沙市	对符合相关条件并拥有博士、硕士、本科学位的海外人才，在长首次购房后（在2021年3月29日（含）以后购房，申请人必须是所购房屋权利人，购买该房之前本人、配偶及未成年子女均在长沙市域内没有任何商品住房交易记录），可分别申请6万元、3万元、2万元购房补贴。
12月3日	南通市 海安市	对全日制博士毕业生或正高级职称人才，按每平方米600元标准给予购房补贴。对全日制硕士毕业生或高级技师或副高级职称人才，按每平方米500元标准给予购房补贴。对全日制高校本科毕业生或技师，按每平方米400元标准给予购房补贴。对全日制大专（含技工院校）毕业生按每平方米300元标准给予购房补贴。
12月7日	东莞市	在首次获认定、评定为特色人才之日（含当日）起及之前的183日内，以本人（或其配偶、未成年子女）名义在我市首次购买首套商品住房，按如下标准在房产增值税普通发票价税合计金额内给予购房补贴：特级人才，最高1000万元，一、二、三、四类人才，最高分别为600万、400万、200万、100万元。
12月10日	晋江市	凡是医疗卫生单位、中小学校（含中职学校）、高校和国有企业引进的全日制博士，将给予一次性安家补助最高50万元。对于新引进的非医疗卫生单位、中小学校（含中职学校）、高校和国有企业全日制博士，将给予购房补贴最高100万元。
12月10日	桂林市	2021年12月1日至2021年12月31日期间，在桂林市象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区购买新建商品房（含住宅、商业、办公）的，按成交合同额的1%发放消费券补贴购房者（全额抵扣券，可于领券之日起至2022年3月31日前，在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等）。
12月10日	衡阳市	对2021年12月1日-2022年1月31日期间购买新建商品住房的，补贴

		所交契税的 50%。对 2022 年 2 月 1 日 - 3 月 31 日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的 30%。对 2022 年 4 月 1 日 - 5 月 31 日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的 15%。对 2021 年 12 月 1 日 - 2022 年 5 月 31 日期间购买地下车位的，补贴所交契税的 80%。
12 月 10 日	重庆市璧山区	于 2021 年 12 月 10 日至 2022 年 2 月 10 日举办为期 2 个月的购房优惠活动。活动期间，购买新建商品住房（限 1 套）、车位（不超过 2 个）、商服用房（不超过 5 个）和办公用房，以及购买二手住房（限 1 套），符合相应条件的，均可享受所缴纳契税同等金额的购房补助。
12 月 12 日	金华市义乌市	政策适用于上一年度武义县纳税双百民营制造类工业企业的外来员工在 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间购买县域内首套商品住房可享受一定标准购房补贴。购房补贴补助额度为 3 万元。
12 月 13 日	芜湖市	在芜湖市行政区域内的企业（不含驻芜央企、省属国有企业，城市合伙人单位根据相关规定执行）引进并于 2021 年 7 月 30 日后（含 7 月 30 日）迁入户籍的在职在岗、依法持续参加社会保险，在芜暂无自有住房的博士、35 岁以下的硕士、毕业 3 年内的全日制本科和专科（含中职、技工院校）毕业生在芜湖市区范围内购买首套普通商品住房，可以给予购房款最高 10% 的补贴。
12 月 20 日	吉林省	鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作，支持农民进城购房；长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策，提高进城农民购房补贴标准，有关支持政策有效期延长至 2022 年 6 月 30 日。
12 月 21 日	荆门市	居民购置非住宅类商品房补贴标准为，按照商品房买卖合同载明成交额的 1.5% 给予购房补贴，补贴金额最高不超过 5 万元。高校毕业生购商品房补贴标准为，博士研究生、硕士研究生、大学本科毕业生、专科毕业生一次性分别给予 10 万元、6 万元、4 万元、2 万元的购房补贴。
12 月 31 日	玉林市	1. 财政发放新市民购房补贴。购买 90 平方米（含）以下新建商品住房，每套补贴 6000 元；购买 90 平方米及以上新建商品房，每套补贴 1 万元。新市民购房补贴按照先购后补的原则发放。 2. 财政补贴 50% 契税。按购房所缴纳的契税为基数给予 50% 的补贴，契税补贴按照先缴后补的原则发放。
12 月 31 日	昆明市	对在昆创业且稳定经营 2 年以上或在昆就业且与用人单位（不含党政机关、事业单位和国有企业）签订 3 年以上劳动合同，并依法在昆缴纳社会保险满 2 年的全日制博士、硕士研究生，在昆首次购买商品住房且无自有住房的，

		分别给予 8 万元、5 万元的一次性购房补贴。
12 月 31 日	海南省	凡签约 8 年以上（含 8 年）的，在正式聘任后一次性发放安家费。具体标准为：三级医院“好院长”60 万元；二级医院“好院长”50 万元；三级医院、省级公共卫生机构“好医生”50 万元；二级医院、市县级公共卫生机构“好医生”40 万元。引进人才符合 A 类人才、B 类人才、C 类人才认定标准的，视具体情况另外奖励 20 万元安家费。

数据来源：中房研协整理

此外，进入四季度，重点城市第三批次集中供地陆续开启。相较第二批次，多个城市放宽了土地竞拍限制，典型代表如：南京取消“不得联合报名竞买、不得合作开发，严格限制股权转让”的要求，房企资质由二级或一级下调至三级及以上等；杭州不再限制房企最多报名 5 宗非竞品质地块，将溢价率上限由 15% 下调至 10%，恢复预勾地制度等；苏州将保证金要求由 50% 下调至 30%，首付款比例由 60% 下调至 50% 等；重庆取消竞品质、取消竞自持年限等；广州取消“限房价”规则，取消一个月内一次性付清总价的要求、允许分期支付等；合肥减少代建要求，部分地块下调起拍价、取消配建保障性租赁住房等。

2. 紧缩性政策聚焦强化房企资金监管和房地产市场秩序整治

紧缩性政策主要围绕强化房企资金监管、房地产市场秩序整治等方面展开，个别城市出台了升级“四限”类政策。具体来看：

在强化房企资金监管方面，典型代表有：成都、漳州、天津、湖州等地进一步明确商品房预售款监管有关事项，确保预收款资金合理合规使用；绵阳、镇江等地出台存量房交易资金监管办法，强化二手房交易资金监管；大连、上海等地出台住房租赁交易资金监管办法，将房企资金监管扩展至租赁领域。

在房地产市场秩序整治方面，典型代表有：合肥、赣州、天津、厦门、嘉兴、济南、山西、辽宁等多地陆续开展了房地产市场秩序专项整治行动；西安、武汉、大连、厦门、杭州等地进一步加强住房租赁行业规范等。

此外，东莞、三亚等地进一步完善二手房价格参考发布机制，泉州、厦门、洛阳等地严格商品房限购限售，也在不同程度上给予地方房地产市场压力。

土地篇

一、土地成交规模处于历史低位，同比降幅持续扩大

2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21590 万平方米，同比下降 15.5%，较 2019 年下降 16.4%。土地购置面积累计增速呈现“高开低走”曲线，具体来看，一季度因前期低基数影响，同比实现了两位数的高增长水平，年中增速快速回落至负值，四季度起降幅持续扩大，全年土地成交规模处于历史低位。

作为“供地两集中”新政落地的第一年，2021 年土地市场呈现“前热后冷”特征。首轮集中土拍市场热度高涨，竞价触顶地块频现；在土拍规则收紧，房企资金紧张、楼市走冷等因素叠加下，二轮集中土拍成交热度急转直下，房企拿地积极性大幅回落，各城市溢价率普遍回落，流拍和撤销出让地块明显增多；三轮土拍规则有所松绑，但在行业流动性危机背景下整体表现平淡，多城市地块以底价成交为主，国企、央企和地方城投托底迹象明显，民企参与度不足。

总体来看，2021 年土地市场表现不及预期，土地购置面积持续下滑的主要原因是：受制于市场投资和销售规模下行的影响、金融端制约以及更高的拿地资格要求，房企拿地盈利能力预期持续下降、现金流状况不断恶化，房企不得不缩减投资。展望 2022 年，房企整体的谨慎投资预期难以大幅扭转，投资复苏仍需要一定的传导时间。

(万平方米)

(%)

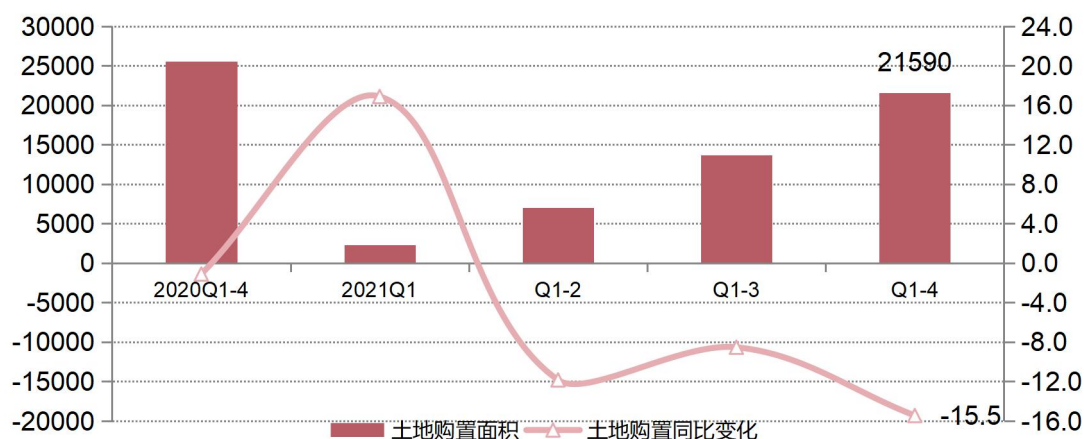


图 2-1 全国季度累计土地购置面积情况

数据来源：国家统计局

四季度内，受土地集中出让节奏影响，第二、第三批重点城市集中用地供应放量，当季土地购置规模环比提升至 7860 万平方米，较一季度和三季度分别增加 5559 万平方米和 1151 万平方米。但土地市场表现不及预期，部分房企的风险尚未解除，季度内土地出让节奏的加快和集中未对全国整体成交量形成明显拉动，土地购置面积较上年同期仍降 25.3%。

表 2-1 2020Q4—2021Q4 开发企业土地购置面积单季情况

单位：万平方米，%

2020Q4	2021Q1	Q2	Q3	Q4
--------	--------	----	----	----

	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比
全国	10525	49.4	1.5	2301	-78.1	16.9	4720	105.1	-21.3	6709	42.1	-4.8	7860	17.2	-25.3

数据来源：根据国家统计局数据整理

从月度数据看，四季度内购置面积同比增速依然处于下行通道，跌幅加速扩大。年末房企参拍门槛相对下降，部分城市土拍成交热度有所回升，但企业在资金有限的情况下，投资方向主要集中在重点城市，难以改变全国整体成交量下行的趋势。具体来看，12月土地购置面积为3303万平方米，同比降幅较11月扩大20.7个百分点，同比仍下降33.2%。土地购置的大幅缩减或对投资、新开工和未来销售市场形成拖累。

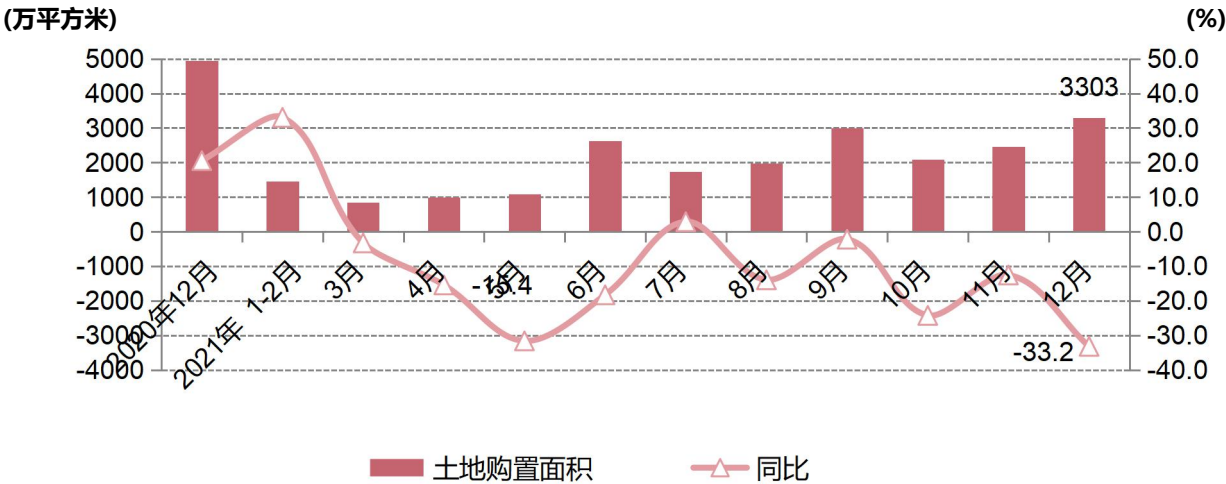


图 2-2 全国月度土地购置面积及同比情况

数据来源：根据国家统计局数据整理

二、土地成交价款和土地购置均价同比回升

2021年，房地产开发企业土地成交价款17756亿元，同比增长2.8%，较2019年增长20.7%。年内土地成交价款绝对值逐季走高，同比增速于三季度实现由负转正后继续攀升。单季度看，四季度土地成交价款8409亿元，同比增长5.7%，增幅较三季度小幅扩大0.8个百分点。

土地成交价款和购置面积指标走势差异鲜明，在土拍市场热度降温的同时，城市间热度分化进一步加剧，部分核心城市热度依旧较高，现金流稳健的房企依然在增加优质土储，进而扩大市场份额。

表 2- 2 2020Q4—2021Q4 全国土地成交价款单季情况

单位：亿元，%

	2020Q4			2021Q1			Q2			Q3			Q4		
	金额	环比	同比	金额	环比	同比	金额	环比	同比	金额	环比	同比	金额	环比	同比
全国	7953	50.6	21.9	809	-89.8	-17.3	2999	270.7	-2.0	5539	84.7	4.9	8409	51.8	5.7

数据来源：根据国家统计局数据整理

从月度走势来看，2021年单月土地成交价款增速延续震荡上扬趋势。其中受“集中供地”政策影响，6月、9月和11月集中供地的城市较多，与之相对应的单月土地成交价款也相对较高，同比也保持在较高

的水平。单月数据而言，12月土地成交价款为3237亿元，同比下降4.2%，增幅较上月和上年同期分别回落28.4和27.1个百分点。

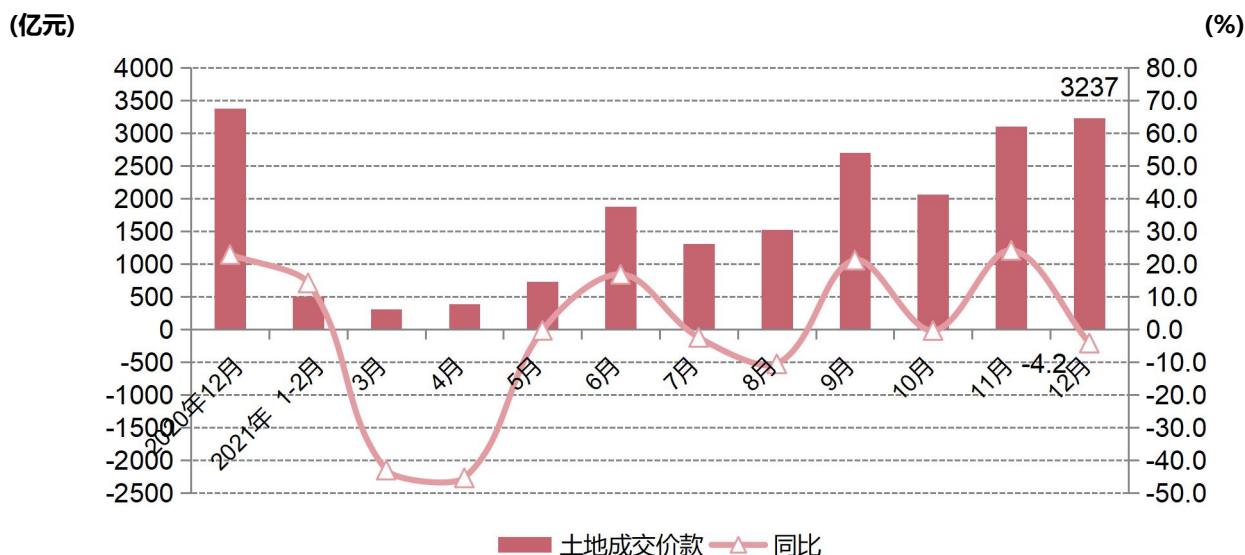


图 2-3 全国月度土地成交价款及同比情况

数据来源：根据国家统计局数据整理

2021年，全国房地产开发企业土地购置均价8224元/平方米，较三季度和上年同期分别上涨1416元/平方米和1462元/平方米。从同比数据来看，2021年起土地成交均价累计增速由负转正并呈现较快反弹趋势，四季度涨幅继续扩大至21.6%。四季度杭州、深圳、上海和无锡等城市加大了优质地块的供应，成交量占比有所增加，一定程度上拉高了土地成交均价。

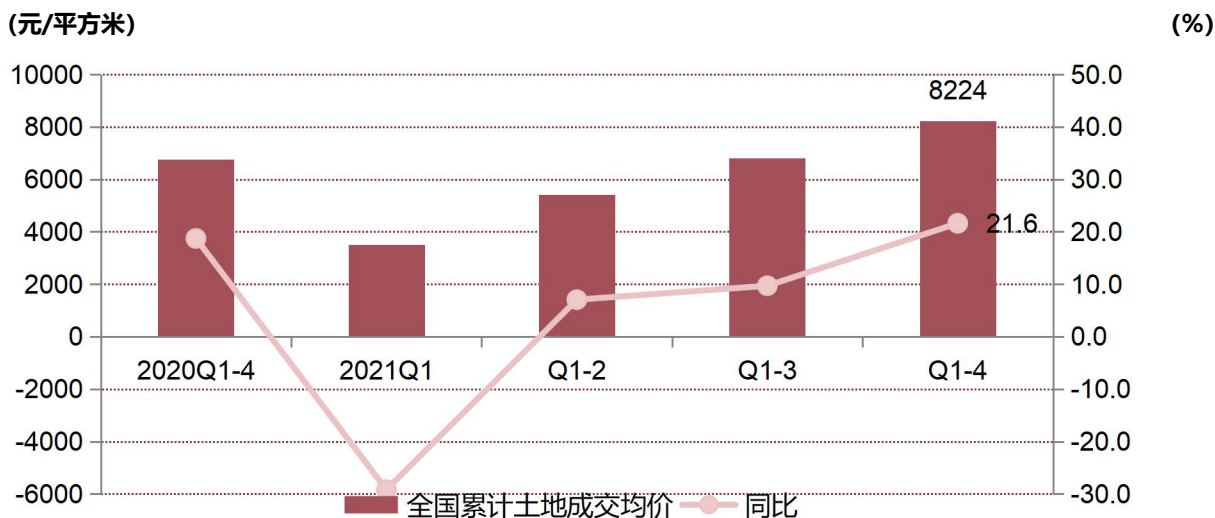


图 2-4 全国季度累计土地成交均价及同比情况

数据来源：根据国家统计局数据整理

市场篇

一、房地产开发投资累计增幅持续放缓，单月跌幅进一步扩大

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%，比 2019 年增长 14.5%，两年平均增长 7.0%。

全年房地产投资规模再创新高，但同比增速降至 2016 年以来最低值。从开发投资增速走势来看，同比增幅于一季度触顶后开始下行，上半年增速具备韧性并保持两位数的高增长水平，随着房地产调控政策的不断细化落地，以及土地购置和新开工指标的走弱，开发投资开始承压并加速回调，累计同比增幅逐月滑落至单位数增长区间。

展望 2022 年，虽然近期央行多次释放金融维稳信号，行业流动性紧张情况有所修复，但鉴于开发企业项目新开工和施工节奏放缓、建安工程投资减弱和土地购置持续走弱，投资增速回升难以支撑，预计投资复苏仍需要一定时间。

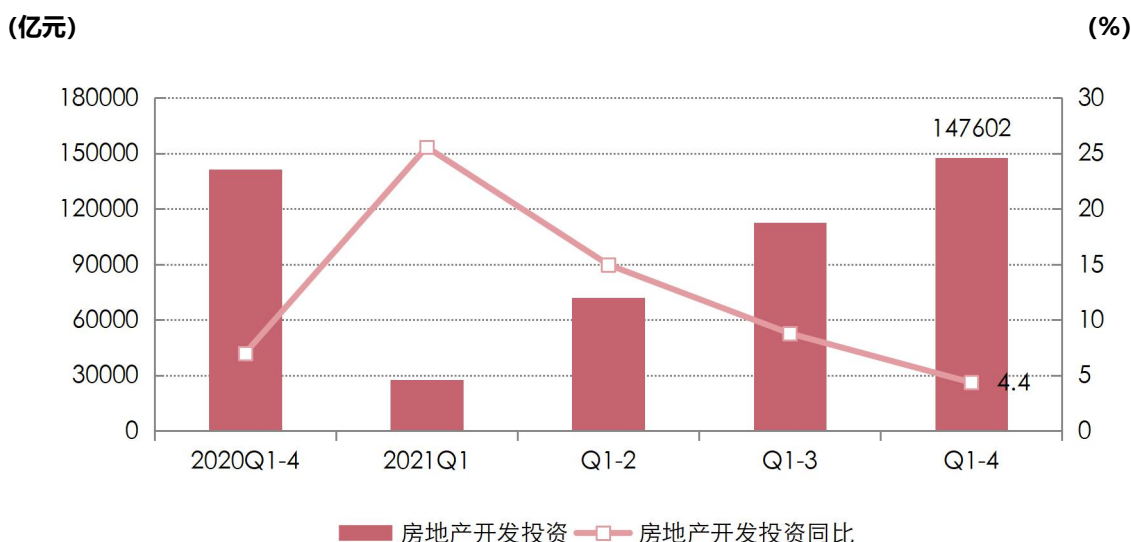


图 3-1 2020Q4-2021Q4 全国房地产开发季度累计投资情况

数据来源：国家统计局

从季度房地产开发投资看，同比增速自一季度触顶后逐季大幅回落至负增长区间，四季度投资跌幅进一步扩大。四季度在政策定向宽松已经确立的背景下，房企在开发投资方面仍存在一定压力，2022 年预计地方政府在因城施策的框架下将适当改善开发投资营商环境，对冲行业下行风险。具体来看，当季开发投资规模为 3.5 万亿元，同比下降 7.7%，增速较上季度和上年同期分别回落 6.9 和 18.7 个百分点。

分类市场看，住宅投资仍是房地产开发投资的主体，当季住宅开发投资完成额占同期房地产开发投资完成额的 75.0%，比重较上季度和上年同期分别收窄 0.9 个和扩大 1.5 个百分点；办公楼和商业用房开发投资完成额分别占同期房地产开发投资规模的 4.4% 和 8.6%。投资增速上看，当季住宅投资由正转负，办公楼和商业营业用房投资跌幅进一步扩大，办公楼跌势更明显。

表 3-1 2020Q4-2021Q4 房地产开发单季投资及增长情况

单位: 亿元, %

	2020Q4			2021Q1			Q2			Q3			Q4			较 2019 年同期
	数额	环比	同比	数额	环比	同比	数额	环比	同比	数额	环比	同比	数额	环比	同比	
房地产投资	37959	-6.7	11.0	27576	-27.4	25.6	44603	61.7	9.3	40389	-9.4	-0.8	35034	-13.3	-7.7	2.5
#住宅	27884	-7.7	11.9	20624	-26.0	28.8	33620	63.0	10.8	30662	-8.8	1.5	26267	-14.3	-5.8	5.4
#办公楼	2024	16.1	17.9	1190	-41.2	14.9	1720	44.5	1.7	1536	-10.7	-11.9	1528	-0.5	-24.5	-11.0
#商业用房	3528	-4.6	2.9	2397	-32.1	13.8	3657	52.6	-2.3	3369	-7.9	-8.9	3022	-10.3	-14.3	-11.9

数据来源: 根据国家统计局数据整理

单月数据来看, 投资同比增速自年初以来逐月回落, 9 月同比进入负增长区间后跌幅继续扩大, 带动累计数据增速持续下行。具体来看, 12 月开发投资额为 10288 亿元, 单月投资规模降至全年最低水平, 同比下降 13.9%, 降幅较上月扩大 9.6 个百分点。开发投资进入实质性下降阶段的背后是土拍市场遇冷、新开工力度减弱以及房企对未来销售及回款预期悲观。

(亿元)

(%)

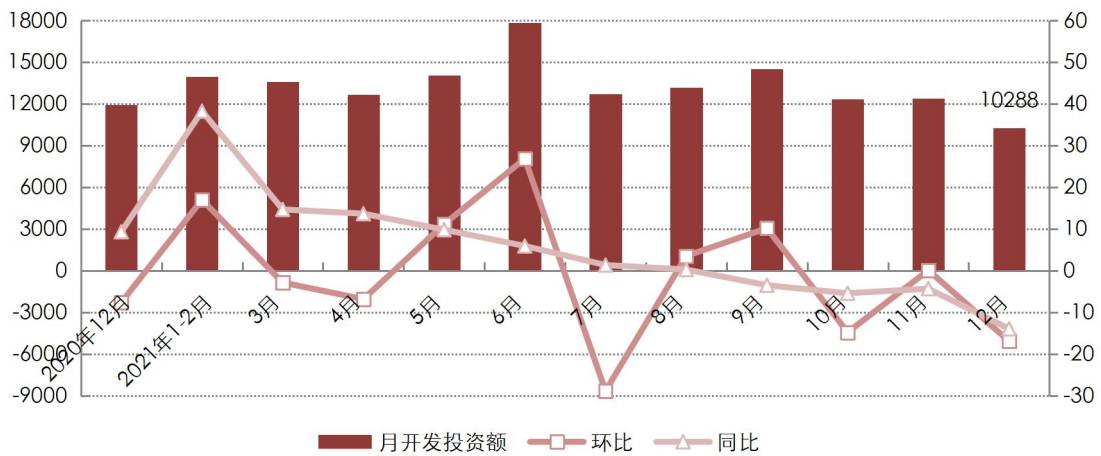


图 3-2 近一年各月房地产开发投资及增长情况

数据来源: 根据国家统计局数据整理

年内各区域开发投资增速皆呈现冲高回落走势。其中, 东、中、西三个地区依旧保持上涨, 中部地区以 8.2% 的增幅居首, 成为房地产投资的重要增长区域; 东部、西部分别增长 4.2%、2.2%; 东北地区下跌 0.8%, 跌幅略有收窄。

东部地区仍是支撑房地产投资的最大区域, 全年累计投资 77695 亿元, 占总投资比重为 52.6%, 高于其他三区域的总和; 西部和中部地区次之, 投资 33368 亿元和 31161 亿元; 而东北地区仅投资 5378 亿元。

(亿元)

(%)

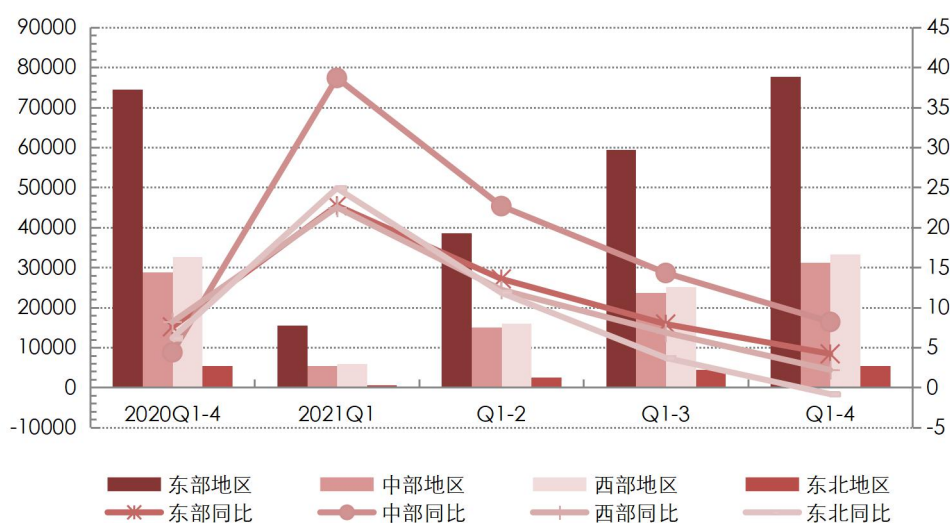


图 3-2 2020Q4-2021Q4 各区域季度累计房地产开发投资情况

数据来源：国家统计局

各区域单季投资同比自年初两位数高增长水平逐季滑落至负增长区间，四季度东部、中部、西部和东北地区增速分别较上季度回落了 5.1、9.4、8.4 和 11.6 个百分点，投资表现乏力。

从区域贡献占比看，当季东部地区投资额占总投资额的 52.3%，比重较上年同期提升 0.8 个百分点；中部地区占比 21.5%，比重较上年微增 0.1 个百分点；西部地区占比 23.5%，比重下降 0.6 个百分点；东北地区占比 2.7%，比重下降 0.3 个百分点。

表 3-2 2020Q4-2021Q4 各区域房地产开发单季投资及增长情况

单位：亿元，%

	2020Q4			2021Q1			Q2			Q3			Q4			较 2019 年同期
	数额	环比	同比	数额	环比	同比	数额	环比	同比	数额	环比	同比	数额	环比	同比	
东部地区	19541	-7.3	10.8	15603	-20.2	22.7	22941	47.0	8.1	20837	-9.2	-1.2	18314	-12.1	-6.3	3.9
#住宅	13801	-9.9	11.3	11353	-17.7	25.6	16863	48.5	9.2	15310	-9.2	-0.1	13110	-14.4	-5.0	5.7
中部地区	8132	-3.2	14.4	5432	-33.2	38.7	9621	77.1	15.2	8574	-10.9	2.1	7534	-12.1	-7.4	6.0
#住宅	6440	-2.6	14.8	4339	-32.6	42.0	7777	79.2	18.7	6998	-10.0	5.8	6134	-12.3	-4.8	9.4
西部地区	9136	-1.5	8.3	5955	-34.8	22.5	10026	68.4	6.9	9148	-8.8	-1.4	8239	-9.9	-9.8	-2.3
#住宅	6818	-0.6	10.7	4471	-34.4	25.6	7455	66.7	8.1	6941	-6.9	1.2	6283	-9.5	-7.8	2.0
东北地区	1150	-40.9	13.4	587	-49.0	24.9	2014	243.1	8.5	1830	-9.1	-6.0	947	-48.3	-17.7	-6.6
#住宅	824	-41.8	8.7	461	-44.1	26.6	1526	231.0	5.2	1412	-7.5	-0.2	741	-47.5	-10.1	-2.2

数据来源：根据国家统计局数据整理

单月数据方面，12 月各区域投资规模较 10 月明显降低。同比来看，东北地区增速于 12 月份由负转正，东中西三区域降幅超 10%，企业投资意愿明显减弱，新开工、土地购置的低迷是重要拖累项。

表 3- 3 2021 年各区域第四季度各月房地产开发投资情况

单位：亿元、%

	2021 年 10 月				11 月				12 月			
	投资额	环比	同比	较 2019 年同期	投资额	环比	同比	较 2019 年同期	投资额	环比	同比	较 2019 年同期
*东部地区	6521	-13.2	-2.5	9.9	6581	0.9	-2.8	6.9	5212	-20.8	-14.2	-6.0
*中部地区	2567	-14.8	-5.0	9.7	2480	-3.4	-6.1	8.8	2487	0.3	-10.9	0.0
*西部地区	2834	-13.9	-9.1	0.0	2996	5.7	-3.7	4.5	2409	-19.6	-17.2	-11.8
*东北地区	443	-36.1	-21.0	-8.8	325	-26.6	-20.9	-9.7	179	-44.9	0.6	6.5

数据来源：根据国家统计局数据整理

二、开发企业到位资金增速继续回落，国内贷款同比降幅扩大

2021 年，房地产开发企业到位资金 201132 亿元，比上年增长 4.2%；比 2019 年增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。其中，国内贷款 23296 亿元，比上年下降 12.7%；利用外资 107 亿元，下降 44.1%；自筹资金 65428 亿元，增长 3.2%；定金及预收款 73946 亿元，增长 11.1%；个人按揭贷款 32388 亿元，增长 8.0%。

房地产开发企业到位资金增速继续回落，累计增幅较 1-11 月回落 3.0 个百分点。其中，定金及预收款涨幅最大，但涨幅回调幅度也最明显，较上月收窄 5.9 个百分点；银行对企业放贷仍未放松，国内贷款同比继续负增长，降幅较上月扩大 1.9 个百分点；自筹资金虽然同比为正，但速度放缓。

从企业到位资金结构来看，定金及预收款和个人按揭贷款是企业主要的资金来源，占全部资金的 52.9%，比上年同期提升 2.9 个百分点；自筹资金占 32.5%，下降 0.3 个百分点；国内贷款占比为 11.6%，下降 2.2 个百分点。

为保持流动性合理充裕，2022 年初货币环境稳健偏宽松的基调基本确立。在降准一个月后，央行超量续做 MLF 并下调 MLF 与逆回购利率 10 个基点，显示了决策层稳增长的决心，在经济下行压力不减的情况下，后续降准降息仍有空间。随着 MLF 利率的下调，1 年期及 5 年期以上 LPR 也同步下降，信贷环境更加友好的背景下，有利于提振市场信心，激发市场主体融资需求，同时减轻购房者市场观望情绪，释放居民住房消费需求，维护房地产市场的健康发展和良性循环。

表 3- 4 2020Q4-2021Q4 房地产开发企业季度累计到位资金来源情况

单位：亿元、%

	2020Q4		2021 年 Q1		Q2		Q3		Q4		
	数额	同比	数额	同比	数额	同比	数额	同比	数额	同比	较 2019 年同期
开发企业到位资金	193115	8.1	47465	41.4	102898	23.5	151486	11.1	201132	4.2	12.6
#国内贷款	26676	5.7	7222	7.5	13465	-2.4	18770	-8.4	23296	-12.7	-7.7
#利用外资	192	9.1	11	-42.1	42	-8.7	59	-37.2	107	-44.3	-39.2

#自筹资金	63377	9.0	13015	21.0	30153	11.9	47212	6.1	65428	3.2	12.5
#其他资金	102871	8.2	27216	69.3	59238	39.2	85445	20.7	112302	9.2	18.2

数据来源：国家统计局

从四季度内开发企业资金来源的构成分析，国内贷款、自筹资金、其他资金占比分别为 9.1%、36.7%、54.1%，房企在“三道红线”压力下，销售回款依旧作为资金来源渠道的主要支撑。相较上年同期，各项资金来源占比中，除利用外资保持不变之外，国内贷款和其他资金占比下降了 1.8 和 1.5 个百分点；自筹资金提升了 3.4 个百分点。

表 3- 5 2020Q4—2021Q4 房地产开发企业单季到位资金来源情况

单位：亿元

		资金来源	#国内贷款	#利用外资	#自筹资金	#其他资金
2020Q4	金额	56739	6192	98	18892	31557
	比重	100.0%	10.9%	0.2%	33.3%	55.6%
	环比	7.0%	-7.5%	104.2%	7.7%	11.8%
	同比	18.1%	11.8%	36.1%	17.1%	20.0%
2021Q1	金额	47465	7222	11	13015	27216
	比重	100.0%	15.2%	0.0%	27.4%	57.3%
	环比	-16.3%	16.6%	-88.8%	-31.1%	-13.8%
	同比	41.4%	7.5%	-42.1%	21.0%	69.3%
Q2	金额	55433	6243	31	17138	32022
	比重	100.0%	11.3%	0.1%	30.9%	57.8%
	环比	16.8%	-13.6%	181.8%	31.7%	17.7%
	同比	52.5%	23.3%	34.8%	42.0%	66.9%
Q3	金额	48588	5305	17	17059	26207
	比重	100.0%	10.9%	0.0%	35.1%	53.9%
	环比	-12.3%	-15.0%	-45.2%	-0.5%	-18.2%
	同比	-8.4%	-20.7%	-64.6%	-2.8%	-7.2%
Q4	金额	49646	4526	48	18216	26856
	比重	100.0%	9.1%	0.1%	36.7%	54.1%
	环比	2.2%	-14.7%	182.4%	6.8%	2.5%
	同比	-12.5%	-26.9%	-51.0%	-3.6%	-14.9%

数据来源：根据国家统计局数据整理

单月数据方面，12 月房地产开发到位资金总量达 1.77 万亿元，当月增速为-19.3%，同比连续 6 月负增长，降幅较 11 月扩大 12.3 个百分点。其中国内贷款、自筹资金、个人按揭贷款、定金及预收款增速分别为-31.6%、-9.8%、-8.0%和-25.6%，分别较上月下滑 11、12、8.6 和 9.8 个百分点。同时新增居民中长

期贷款单月增速再次转负。国内贷款、预付款以及按揭贷款等分项指标的走弱，一方面表明当前房企整体信用环境依然趋紧，财务稳健的优质房企获得资金倾斜的概率更大；另一方面显示市场悲观预期没有迎来实质性改善，购房信心恢复仍需要时间。

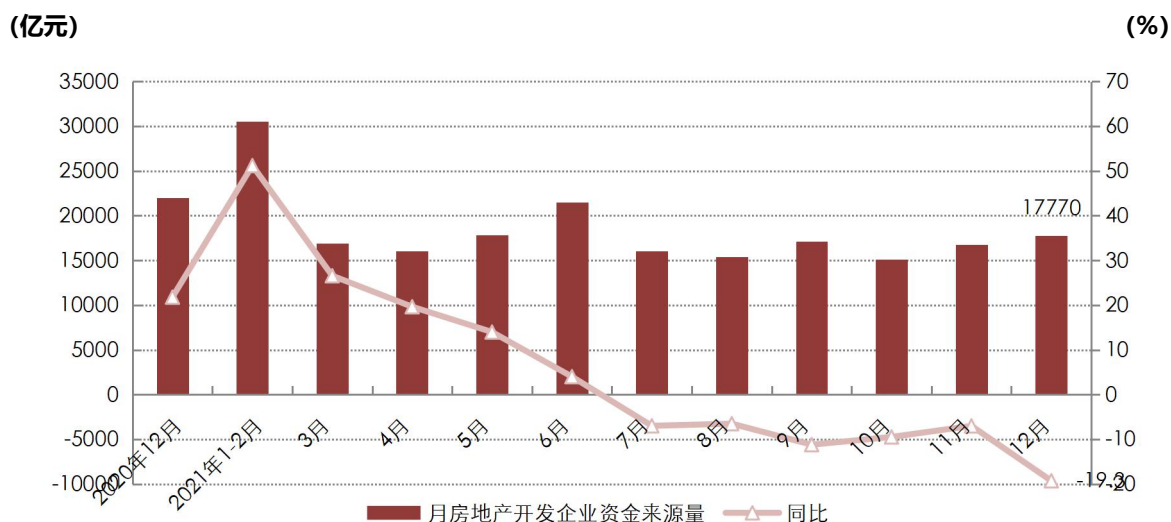


图 3-4 近一年各月房地产开发企业资金来源情况

数据来源：根据国家统计局数据整理

三、新开工面积承压继续回调，施工和竣工保持增长

2021年，房地产开发企业房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%。其中，住宅竣工面积73016万平方米，增长10.8%。从累计增速走势来看，房屋新开工面积与竣工面积剪刀差持续显现。

房屋新开工面积同比累计增速自年初持续滑落至负区间后，降幅不断扩大。一方面是企业拿地缩减一定程度影响了新开工节奏；另一方面预售资金监管和融资未明显放松，导致房企开工意愿和能力不强。房屋竣工方面，竣工面积同比增幅收窄但仍保持较高增速。年底在保交付压力以及业绩释放诉求下，房企重心转向加速存量竣工阶段，同时前两年的高开工数据带动了今年竣工的显著增长。

(万平方米) (%)

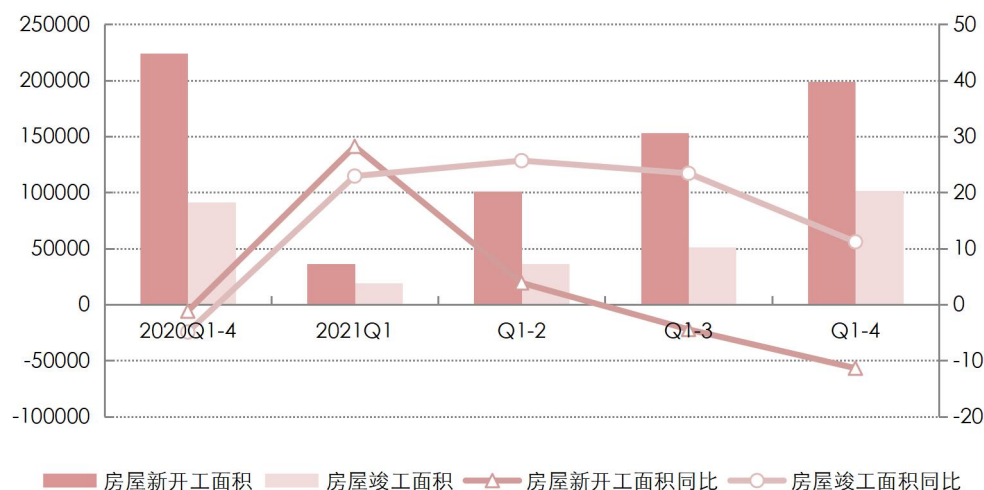


图 3-5 2020Q4-2021Q4 全国各季度累计商品房新开工、竣工面积建设情况

数据来源：国家统计局

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。

从施工面积累计同比增速走势看，房地产投资累计同比增速与施工面积增速之间存在明显的正相关关系，由于新开工的走弱及开发商资金面的紧张，施工数据承压回调，累计增幅进一步放缓。

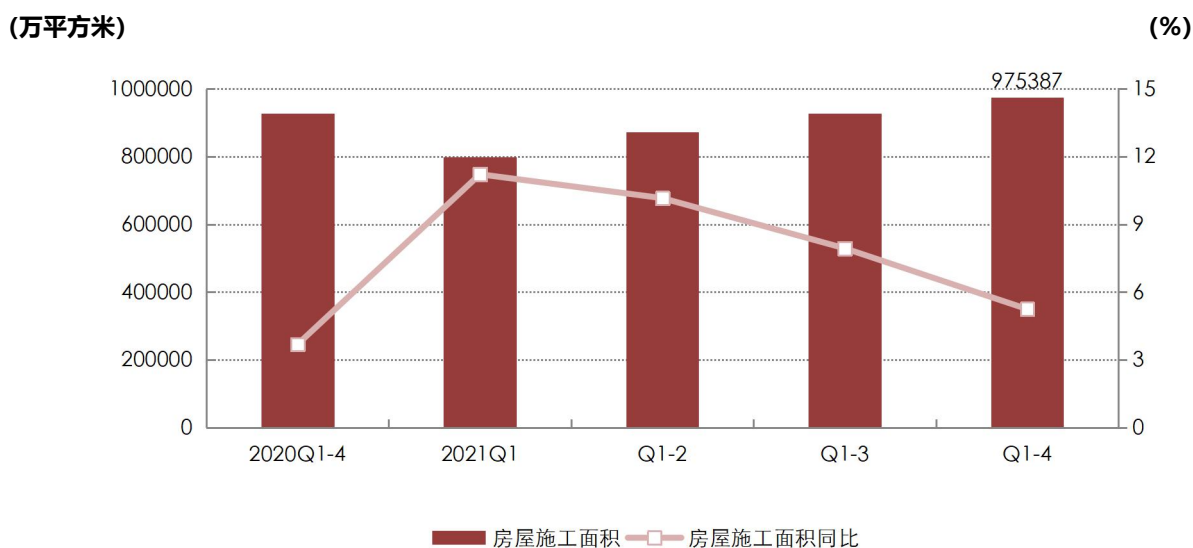


图 3-6 2020Q4-2021Q4 全国各季度累计商品房施工面积建设情况

数据来源：国家统计局

从季度内各月房屋建设情况看，新开工同比延续下降态势，连续三月出现负增长；竣工连续两月保持正增长。具体来看，12 月新开工面积为 1.6 亿平方米，同比下降 31.2%，降幅高于 11 月。12 月竣工面积

如期创新高，单月规模达 32658 万平方米，同比增 1.9%。

表 3-6 2021 年第四季度各月房屋建设情况

单位：万平方米，%

		10 月				11 月				12 月			
		面积	环比	同比	较 2019 年同期	面积	环比	同比	较 2019 年同期	面积	环比	同比	较 2019 年同期
新开工面积	全 国	13792	-20.9	-33.1	-30.8	16084	16.6	-21.0	-17.8	16075	-0.1	-31.2	-26.8
	#住 宅	10107	-19.8	-33.9	-30.9	11536	14.1	-22.4	-20.5	11362	-1.5	-33.1	-29.1
	#办公楼	298	-43.9	-47.7	-63.0	568	90.6	27.4	6.6	511	-10.0	-32.9	-30.6
	#商业用房	1100	-14.9	-26.6	-29.6	1058	-3.8	-36.0	-35.1	1170	10.6	-34.7	-35.1
竣工面积	全 国	6277	46.9	-20.6	-15.9	11464	82.6	15.4	19.0	32658	184.9	1.9	1.8
	#住 宅	4599	51.0	-21.3	-14.7	8167	77.6	13.2	20.1	23434	186.9	0.8	3.1
	#办公楼	189	78.3	-12.5	-35.7	366	93.7	37.1	13.3	1159	216.7	1.4	-26.0
	#商业用房	502	24.9	-28.6	-37.5	920	83.3	5.4	-19.7	2664	189.6	-6.4	-20.1

数据来源：根据国家统计局数据整理

四、商品房销售面积和销售金额依然再创历史新高，累计增速延续回落态势

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2021 年，房地产市场分化明显，从上半年的高增长到下半年深度回调。行业在全方位政策调控、疫情多发、部分大型房企债务违约等多重压力下，商品房销售面积和销售金额依然实现历史新高，也应注意到，同比增幅较 2020 年下调了 0.7 和 3.9 个百分点。月度累计同比增幅年初最高，此后逐月回调，12 月降至全年最低点，全年销售指标实现小幅正增长。

2021 年房地产业增加值比上年增长 5.2%，拉动整体经济增长 0.4 个百分点；新房市场销售额超过 18 万亿，新房开发进入平台期，未来几年总规律大概率会掉头朝下，但存量房交易、城市更新、资产运营、租赁保障、养老地产等方面正在逐步替代新房开发，成为新时期房地产经济的新内涵，发展空间巨大，从这个意义上看房地产业仍然是经济发展的支柱产业。2022 年房地产市场预期总体前低后缓，政策不再加码或逐步趋于合理正常，市场态势平稳，总体规模略有回调。

(万平方米)

(%)

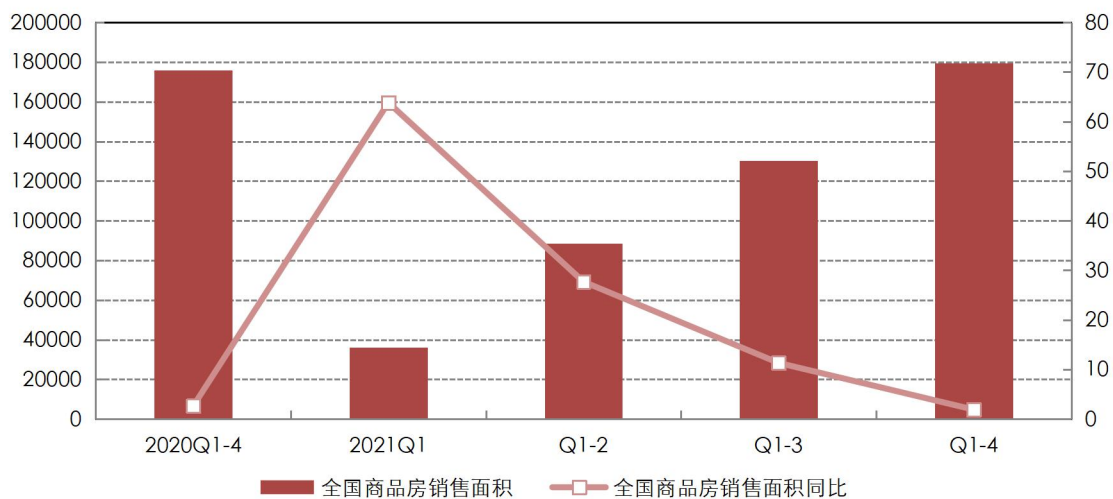


图 3-7 2020Q4-2021Q4 全国商品房季度累计销售面积及同比情况

数据来源：国家统计局

(亿元)

(%)

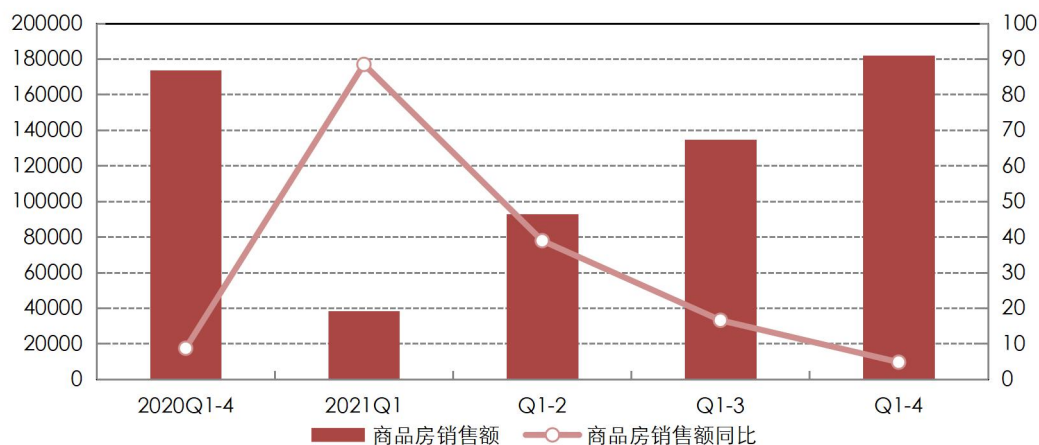


图 3-8 2020Q4-2021Q4 全国商品房季度累计销售金额及同比情况

数据来源：国家统计局

分类物业销售看,住宅销售面积和金额均保持上涨,涨幅回调幅度明显;办公楼销售面积同比涨幅高于住宅,涨幅略有收窄,销售金额跌幅有明显扩大;商业营业用两项指标持续负增长,跌幅不再扩大。

(%)

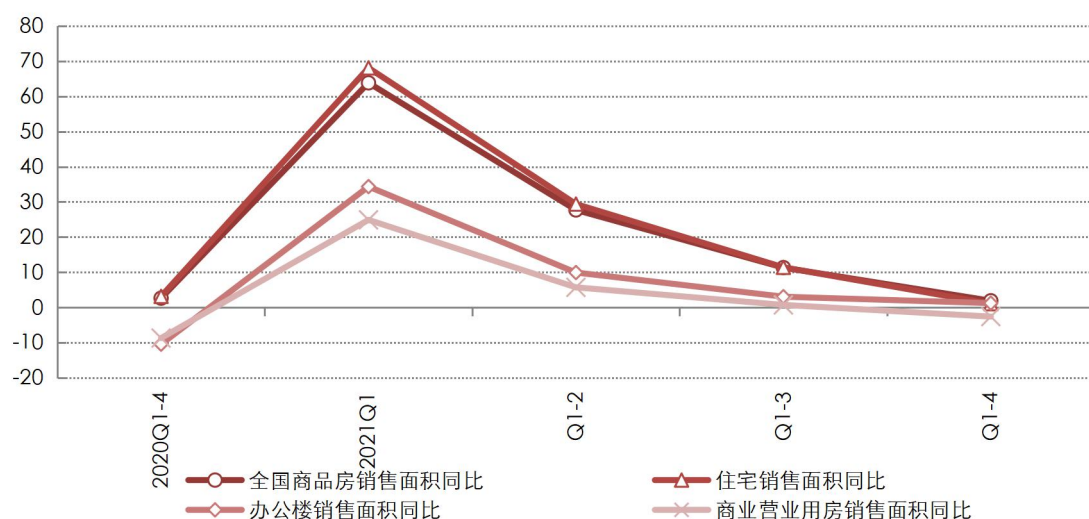


图 3-9 2020Q4-2021Q4 全国各物业季度累计销售面积同比情况

数据来源：国家统计局

从季度数据来看，商品房销售同比增速呈现出“触顶回落”态势，上半年市场成交热情高涨，销售面积与金额高速增长。三季度起，随着调控政策效果显现，暴雷房企数量增加引发行业系统风险担忧，需求逐渐观望，导致市场开始转向，三季度销售面积与金额同比由正转负，四季度延续下降趋势，但跌幅有所收窄。具体来看，四季度销售面积和金额下降 16.8%和 18.7%，较上季度分别回升了 4.3 和 4.6 个百分点。

值得注意的是，当季销售金额降幅高于销售面积，说明全国新建商品房市场平均价格有所滑落。根据全国商品房销售面积和销售金额估算，12 月商品房销售均价下降至 9512 元/平方米，环比再降 0.9%，较年初 1-2 月下降 14%，部分城市房价非理性上涨的局面受到遏制。

表 3-7 2020Q4-2021Q4 商品房单季销售情况

单位：万平方米，亿元，%

	2020Q4			2021Q1			Q2			Q3			Q4			较 2019 年同期
	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比	面积	环比	同比	
全国	59013	23.8	12.7	36007	-39.0	63.8	52628	46.2	11.0	41697	-20.8	-12.5	49101	17.8	-16.8	-6.3
#住宅	51264	20.6	12.7	32332	-36.9	68.1	46749	44.6	11.6	36351	-22.2	-14.5	41100	13.1	-19.8	-9.7
#办公楼	1144	27.1	4.1	575	-49.7	34.3	843	46.6	-2.2	839	-0.5	-6.8	1118	33.3	-2.3	1.7
#商业用房	3359	48.0	5.9	1525	-54.6	24.9	2343	53.6	-3.9	2104	-10.2	-7.3	3074	46.1	-8.5	-3.1
	金额	环比	同比	金额	环比	同比	金额	环比	同比	金额	环比	同比	金额	环比	同比	较 2019 年同期
全国	57966	18.9	20.2	38378	-33.8	88.5	54553	42.1	17.2	41864	-23.3	-14.1	47135	12.6	-18.7	-2.3
#住宅	51070	16.4	21.8	35055	-31.4	95.5	49578	41.4	18.9	37324	-24.7	-14.9	40773	9.2	-20.2	-2.8
#办公楼	1883	36.9	19.6	874	-53.6	44.0	1106	26.5	-6.4	1199	8.4	-12.8	1522	26.9	-19.2	-3.3

#商业用房	3486	37.8	2.0	1628	-53.3	25.8	2588	59.0	0.3	2221	-14.2	-12.2	3255	46.6	-6.6	-4.7
-------	------	------	-----	------	-------	------	------	------	-----	------	-------	-------	------	------	------	------

数据来源：国家统计局

单月数据来看，上半年市场表现是全年成交创新高的主要支撑，下半年各月商品房销售面积和金额均处于负增长区间，12月跌幅较上月有所扩大。一方面2020年下半年市场处于快速恢复期，单月基数较高；另一方面市场需求逐步透支、金融监管深化、部分企业暴雷等因素叠加，购房者和投资方观望情绪加重，楼市普遍销售遇冷。

具体来看，12月商品房销售面积21302万平方米，较上月增加41.2%，同比减少15.6%，较2019年12月减少6.0%；销售金额20263亿元，较上月增加39.9%，同比减少17.8%，较2019年12月减少2.2%，连续6个月位于负区间。

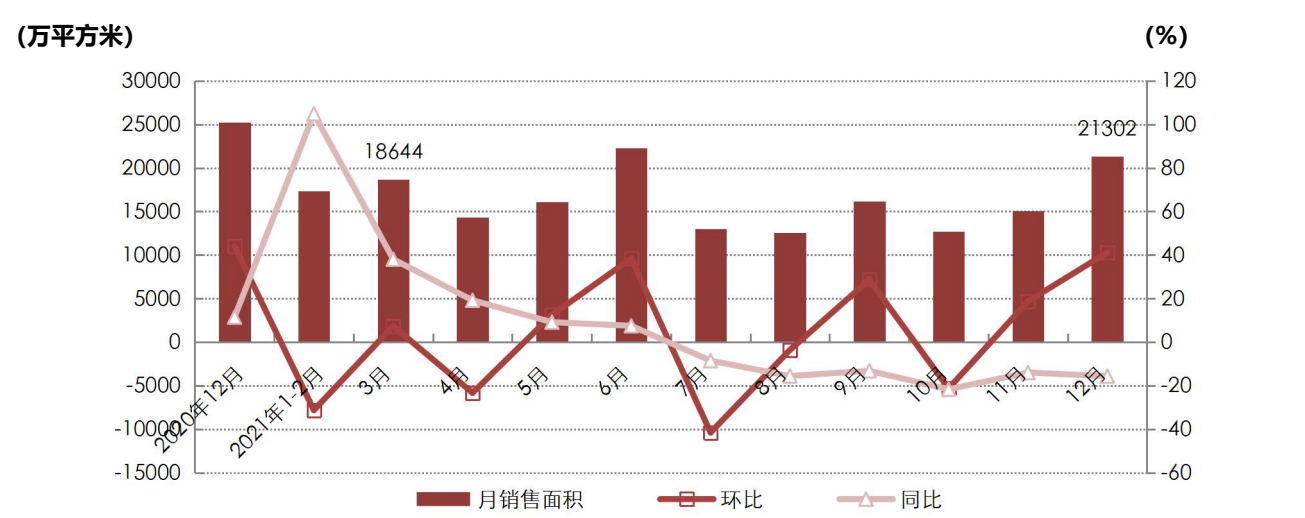


图 3-10 近一年各月商品房销售面积情况

数据来源：根据国家统计局数据整理

2021年，东部地区商品房销售面积73248万平方米，比上年增长2.7%；销售额103317亿元，增长8.0%。中部地区商品房销售面积51748万平方米，增长5.4%；销售额38157亿元，增长6.4%。西部地区商品房销售面积47819万平方米，下降1.7%；销售额35241亿元，下降2.8%。东北地区商品房销售面积6618万平方米，下降6.4%；销售额5215亿元，下降10.3%。

从各地区销售情况看，各地区两项指标同比增速均处于回调区间。其中，东部和中部地区销售面积和金额同比保持增长，西部和东北地区则出现量价齐跌。

(万平方米)

(%)

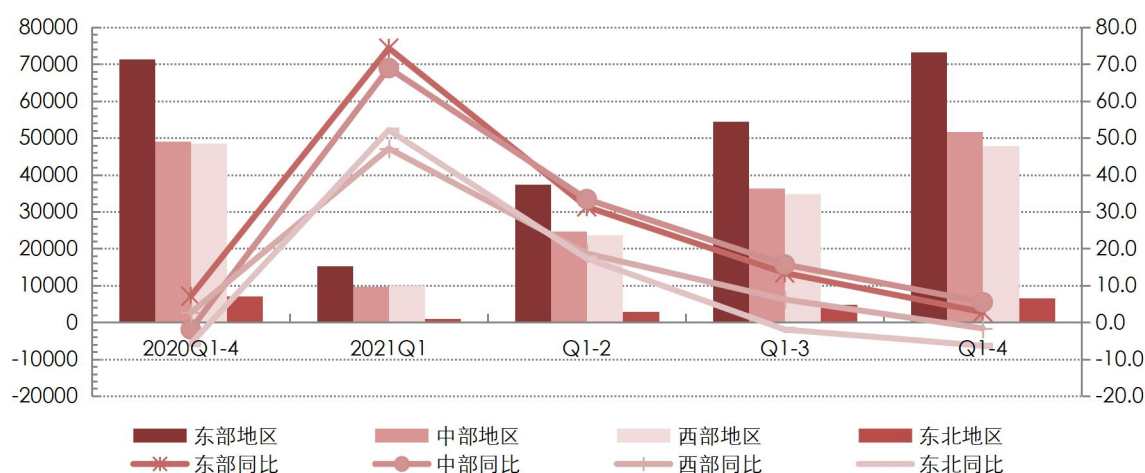


图 3- 11 2020Q4-2021Q4 各区域季度累计商品房销售面积情况

数据来源：国家统计局

季度内从商品房成交规模看，各区域销售面积情况不一。从同比增速来看，东、中、西部地区连续三月出现负增长，且降幅在 11 月出现短暂收窄之后，又重拾加速下行之势；东北地区同比逐月攀升至正增长区间。

表 3- 8 2021 年各区域第四季度各月商品房销售面积情况

单位：万平方米、%

	10 月				11 月				12 月			
	面积	环比	同比	较 2019 年同期	面积	环比	同比	较 2019 年同期	面积	环比	同比	较 2019 年同期
*东部地区	4933	-24.6	-23.6	-8.3	5618	13.9	-19.0	-6.0	8204	46.0	-16.7	-0.1
*中部地区	3822	-18.4	-16.8	-7.8	4525	18.4	-8.9	1.0	7021	55.2	-12.9	-7.6
*西部地区	3457	-18.6	-22.6	-8.6	4355	26.0	-10.6	-2.2	5304	21.8	-19.7	-14.1
*东北地区	497	-25.6	-29.2	-35.1	591	18.9	-22.7	-20.4	774	31.0	3.2	15.4

数据来源：根据国家统计局数据整理

五、70 大中城市新房及二手房价格指数综合环比减速下跌，同比涨幅持续回落

表 3-9 2021 年第四季度新建商品住宅价格指数（环比及同比）走势

城市	环比			同比			城市	环比			同比		
	10 月	11 月	12 月	10 月	11 月	12 月		10 月	11 月	12 月	10 月	11 月	12 月
北京	100.6	100.3	100	104.9	105.4	105.1	唐山	99.3	99.7	100.2	99.1	98.6	98.3
天津	99.5	99.4	99.3	104	103	102.4	秦皇岛	99.2	99.6	99	97.8	97.3	96.3
石家庄	98.9	98.8	99.1	100.8	99.2	98.5	包头	99.7	99.5	99.4	101.2	101	100.2

太原	99.7	99.5	99.1	97.9	97.7	97.1	丹东	100.2	99.8	99.6	103.7	102.7	101.7
呼和浩特	99.5	99.5	100	100.1	99.3	99.1	锦州	100.3	99.5	99.8	104.6	103.7	103.2
沈阳	99.7	99.6	99.5	103.1	102.8	102.7	吉林	99.7	99.6	100.1	101.8	101.7	102.2
大连	99.8	99.8	99.6	105.5	105.3	104.7	牡丹江	99.5	99.5	99.3	98.7	98.5	98.5
长春	100.1	99.7	99.7	100.9	100.9	101	无锡	100	99.7	99.5	104.6	104.4	104.2
哈尔滨	99.7	99.3	99.2	98.7	98.3	98.2	扬州	99.7	99.8	99.6	104.5	104.3	103.9
上海	100.1	100.2	100.4	103.8	104	104.2	徐州	99.6	99.2	99.9	106	105.1	104.2
南京	100	99.5	100.3	104.5	103.9	104.1	温州	100	99.9	100.3	103.4	103.7	104
杭州	100.4	100.5	100.5	103.9	104.7	105.5	金华	99.8	99.7	99.9	105.2	104.8	104.1
宁波	99.9	99.7	99.6	103.7	103.5	103.3	蚌埠	99.8	99.7	99.8	102.2	101.7	101.3
合肥	99.9	99.7	100.2	104.9	104	103.5	安庆	99.9	99.8	100	99.6	99.1	98.7
福州	99.8	99.6	100.1	105.1	104.2	103.4	泉州	99.9	99.5	99.2	105.7	105	103.7
厦门	100.2	99.4	100.2	105.4	104.3	103.9	九江	99.6	99.6	99.5	102.6	102.5	101.8
南昌	99.7	99.6	99.9	101.2	101.2	100.6	赣州	99.7	99.9	100.4	102.9	102.3	102.5
济南	99.6	99.5	100	105.2	105	105.1	烟台	99.5	99.7	99.7	101.8	101.3	100.9
青岛	99.8	99.7	99.9	105	104.7	104.4	济宁	99.9	99.6	99.5	107.6	105.9	104.9
郑州	99.5	99.4	99.3	102.6	102.4	101.9	洛阳	100.2	99.8	99.3	103.9	103.5	102.8
武汉	99.6	99.2	99.7	105.3	104.3	103.7	平顶山	100.3	99.6	99.9	103	102.1	101.7
长沙	100.2	100.2	100.3	107.1	107.5	107.5	宜昌	99.7	99.8	99.6	103.2	102.6	102.2
广州	99.7	99.4	99.4	107.9	106.3	105	襄阳	99.8	99.3	99	103.5	102.3	101.1
深圳	99.8	100	99.9	103.4	103.4	103.3	岳阳	99.3	100.3	99.6	97.6	98	97.6
南宁	99.5	99.9	99.8	102.1	102.1	101.7	常德	99.5	99.8	99.7	97.7	97.8	97.5
海口	100	99.5	99.7	105.4	104.5	104	惠州	98.9	99.8	99.5	101.2	100.9	100.5
重庆	100	99.8	100.3	108	108	107.9	湛江	99.3	99.6	98.9	101.4	100.6	99.6
成都	99.4	99.8	99.6	102.8	102.6	102.4	韶关	99.4	100.1	99.7	100.9	101.4	100.9
贵阳	99.6	98.9	99.5	102.9	101.1	100.2	桂林	99.3	99.5	100.4	100	99.8	99.9
昆明	99.2	100	99.8	100	99.8	99.4	北海	99.7	99.5	99.4	98.8	98.5	98.4
西安	100.4	100.2	99.5	107.4	107.4	106.3	三亚	100.8	100.7	100.2	105.1	105.3	105
兰州	99.9	99.6	99.6	104.5	103.5	102.6	泸州	99.1	99.3	100	97.3	96.7	96.8
西宁	99.7	99.5	99	106.6	105.5	103.7	南充	99.5	99.3	99.3	98.7	98.4	97.8
银川	100.6	100.3	99.6	107.9	107.7	106.7	遵义	99.4	99.5	100.1	101.2	100.3	100.4
乌鲁木齐	99.7	99.5	99.6	103.3	102.6	102.8	大理	99.1	99	99.6	96.8	95.8	95.7

数据来源：国家统计局

四季度内，70 个大中城市新建商品住宅价格环比上涨数量有所增加，10-12 月上涨城市数量分别为 13 个、9 个和 15 个；同比上涨数量持续减少，10-12 月上涨城市数量分别为 56 个、54 个和 53 个。环比来看，3 个月 70 城新房价格延续了下降趋势，但跌幅有所收窄，10-12 月环比综合平均下跌 0.25%、0.33% 和 0.28%；同比来看，3 个月综合平均涨幅继续放缓，12 月涨幅为 1.98%，较 10 月和 11 月分别收窄了 0.83 和 0.43 个百分点。

分能级而言，从当季环比数据来看，一线城市房价平均指数进入下跌区间后跌幅略有扩大，二三线城市房价延续下跌态势。其中，一线城市3个月环比指数算数平均值分别为0.05%，-0.03%，-0.07%；二线城市分别为-0.21%，-0.37%，-0.27%；三线城市分别为-0.33%，-0.34%，-0.32%。从同比来看，各线城市房价平均涨幅呈现持续放缓态势。其中，一线城市3个月同比指数算数平均值分别为5.00%，4.78%，4.40%；二线城市分别为3.74%，3.26%，2.85%；三线城市分别为1.81%，1.36%，0.93%。

具体到各城市表现，12月新房房价环比上涨的城市中，杭州以0.5%的涨幅位列第一，其次为上海、赣州和桂林环，比涨幅为0.4%；环比下跌的城市中，湛江跌幅居首，下降1.1%。同比来看，上涨的城市中，重庆、长沙涨幅居前，分别上涨7.9%、7.5%，其次银川、西安涨幅分别6.7%、6.3%；同比下降的城市中，大理下降4.3%，跌幅居首，其次秦皇岛、泸州下降3.7%和3.2%。

从二手房数据来看，四季度70个大中城市二手住宅价格环比上涨城市回落至个位数。10-12月上漲城市分别为4个、3个和6个，环比指数算数平均值分别为-0.32%，-0.37%，-0.36%。一线城市价格环比止跌回升，二三线城市仍处于负增长区间，房价下跌压力显现。其中，一线城市各月二手房综合环比分别为-0.42%，-0.25%，0.13%；二线城市分别为-0.28%，-0.37%，-0.32%；三线城市分别为-0.35%，-0.39%，-0.45%。同比来看，10-12月价格同比上涨城市数量分别为47个、45个、43个，同比指数算数平均值分别为1.98%，1.47%，0.97%。各层级城市同比涨幅继续回调，其中，一线城市各月二手房综合同比分别为6.65%，5.85%，5.35%；二线城市分别为2.50%，2.00%，1.55%；三线城市分别为0.99%，0.49%，-0.04%。

六、国房景气指数持续回落

2021年10月、11月和12月国房景气指数分别为100.62、100.51和100.36。行业景气指数季度内持续回落。

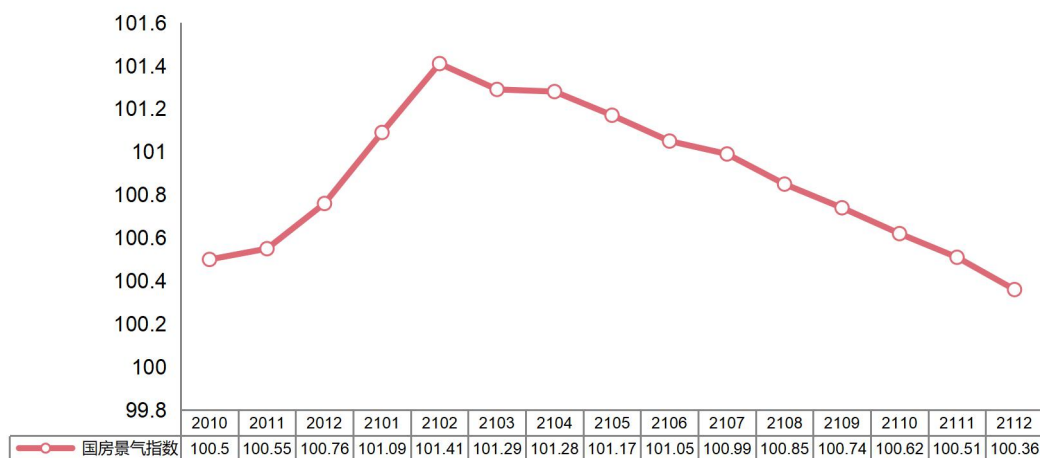


图 3 - 12 近一年国房景气指数走势

数据来源：国家统计局

城市篇

本篇研究的重点城市共 28 座³：北京、上海、广州、深圳、重庆、杭州、宁波、无锡、福州、厦门、佛山、东莞、南京、苏州、常州、徐州、合肥、郑州、武汉、长沙、济南、青岛、南宁、成都、西安、昆明、长春、大连。

其中二手住宅部分研究的重点城市共 13 座：北京、上海、广州、深圳、天津、青岛、南京、武汉、郑州、重庆、成都、厦门、合肥。

一、商品住宅供应量跌幅明显

2021 年四季度，监测的 28 个重点城市商品住宅新增供应面积 5585 万平方米，较上季度减少 15.1%，较上年同期减少 32.8%，较 2019 年四季度减少 31.1%。其中一线城市供应面积总量 1059 万平方米，较上季度增加 28.2%，较上年同期减少 13.4%，较 2019 年四季度增加 19.3%；二、三线城市供应面积总量 4526 万平方米，较上季度减少 19.3%，较上年同期减少 36.1%，较 2019 年四季度减少 37.3%。四季度各月供应量逐月上涨，12 月供应 2377 万平方米，为本年最高单月；各月供应量均明显低于上年同期水平，11 月、12 月同比跌幅超过三成。

(万平方米)

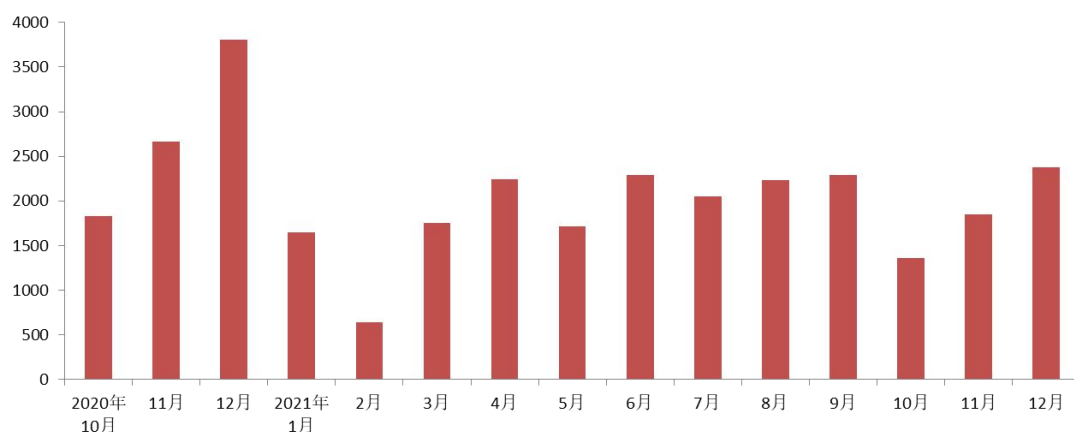


图 4-1 28 城市月度商品住宅供应情况

数据来源：CRIC

具体城市来看，成都供应量领先于其他城市，供应面积 557 万平方米，其次武汉为 412 万平方米，广州、杭州、青岛长沙在 330—363 万平方米之间，共计 11 座城市供应面积超过 200 万平方米。与上季度相比，8 座城市供应量增加，深圳供应量翻倍，涨幅达 110.3%，广州上涨 66.7%，长沙、厦门涨幅在四成上下；19 座城市供应减少，长春下滑 65.5%，佛山、宁波、常州、西安、苏州跌幅在四到六成之间。与去

³注：本季度重庆商品住宅供应、成交和库存数据缺失，对应研究内容历史数据中剔除重庆数据。

年同期相比，仅济南、厦门、上海供应增加，成都与上年同期持平；23 座城市供应减少，昆明、佛山跌幅超过七成，苏州、南宁跌幅超过六成。

表 4-1 2021 年四季度城市商品住宅供应面积排行榜

单位：万平方米，%

排序	城市	供应面积	环比	同比	与 2019 年同期比	排序	城市	供应面积	环比	同比	与 2019 年同期比
1	成都	557	8.8	0.0	6.5	15	济南	155	-9.9	50.5	101.3
2	武汉	412	-7.4	-39.3	-50.4	16	苏州	147	-41.9	-64.5	-49.8
3	长沙	363	40.2	-26.2	-20.0	17	无锡	134	-29.8	-42.7	-18.8
4	青岛	349	-6.2	-35.7	-44.8	18	宁波	120	-50.0	-55.9	-35.8
5	杭州	340	-36.9	-27.7	-25.4	19	佛山	112	-54.1	-70.4	-69.6
6	广州	330	66.7	-19.1	57.1	20	合肥	111	-5.9	-38.3	-39.0
7	南京	277	16.9	-11.2	9.5	21	昆明	108	-34.9	-72.0	-79.6
8	上海	271	-22.3	5.9	49.7	22	长春	100	-65.5	-7.4	-59.7
9	深圳	265	110.3	-13.1	18.3	23	厦门	99	37.5	32.0	115.2
10	徐州	233	-5.7	-35.3	-38.8	24	常州	97	-43.3	-42.3	-54.7
11	西安	208	-42.5	-30.2	-42.4	25	南宁	88	-31.3	-61.6	-74.0
12	北京	193	26.1	-24.3	-29.6	26	大连	85	-5.6	-22.7	-15.8
13	郑州	180	1.7	-43.2	-48.0	27	福州	81	-30.2	-26.4	-14.7
14	东莞	170	-18.7	-40.8	23.2	28	重庆	—	—	—	—

数据来源：CRIC.

注：重庆数据暂缺。

二、商品住宅成交量减少，一线城市环比上涨

2021 年四季度，监测的 28 个重点城市商品住宅成交面积总量 5498 万平方米，较上季度减少 8.9%，比上年同期减少 28.9%，比 2019 年四季度减少 19.4%。其中一线城市成交总量 950 万平方米，较上季度增加 12.3%，同比减少 15.2%，比 2019 年四季度增加 32.3%；二、三线城市成交总量 4548 万平方米，较上季度减少 12.4%，同比减少 30.1%，比 2019 年四季度减少 20.1%。季度内各月成交量均低于上年同期水平，11 月、12 月跌幅在三成上下。

(万平方米)

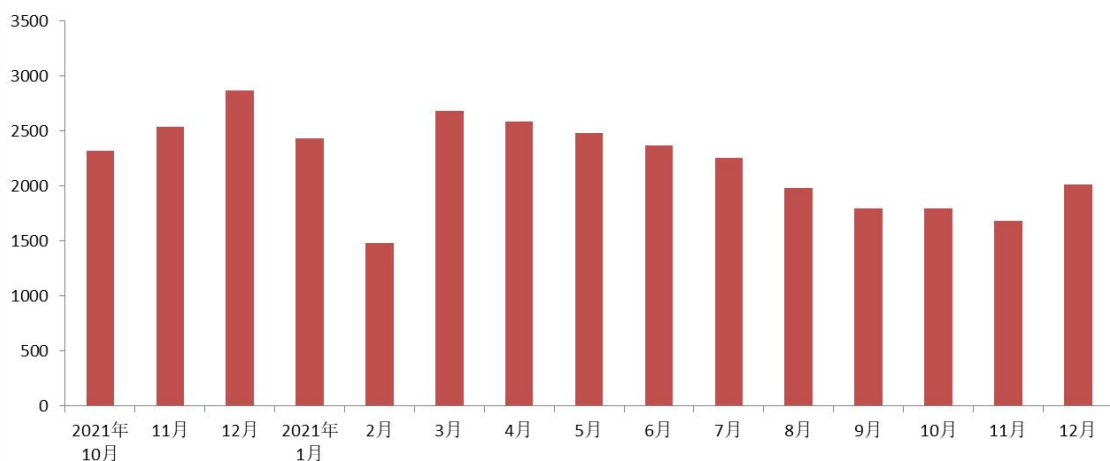


图 4-2 28 城市月度商品住宅成交情况

数据来源: CRIC.

具体城市来看,四季度仅武汉成交量超过 400 万平方米,成都、杭州、广州、青岛、长沙在 300 万—365 万平方米之间,徐州、佛山、上海、西安、北京在 220 万—281 万平方米之间,其他城市均在 200 万平方米以下。与上季度相比,10 座城市成交量增加,徐州涨幅达 131.1%,其次广州涨幅超过三成;南京与上季度持平;16 座城市成交量减少,常州、宁波、无锡跌幅较大,分别减少 52.1%、45.1%、43.4%,其他城市跌幅均不超过三成。与上年同期相比,仅成都、北京小幅上涨,涨幅分别为 6.4%、3.7%;25 座城市成交量减少,东莞、昆明、大连跌幅超过五成,有 12 座城市跌幅在 30%—43%之间。

表 4-2 2021 年四季度城市商品住宅成交面积排行榜

单位: 万平方米, %

排序	城市	成交面积	环比	同比	与 2019 年同期比	排序	城市	成交面积	环比	同比	与 2019 年同期比
1	武汉	426	-12.7	-38.4	-40.4	15	苏州	174	-23.3	-23.7	-32.8
2	成都	365	-28.3	6.4	-5.7	16	合肥	167	-14.4	-38.1	-23.4
3	杭州	353	-18.7	-6.4	8.6	17	长春	160	-7.5	-20.0	-25.2
4	广州	323	30.8	-22.4	35.7	18	深圳	156	15.6	-17.5	19.1
5	青岛	319	-15.2	-30.7	-22.6	19	昆明	149	17.3	-54.8	-64.7
6	长沙	301	7.5	-32.4	40.7	20	南宁	143	11.7	-40.7	-63.0
7	徐州	282	131.1	-35.8	15.1	21	宁波	118	-45.1	-40.4	-33.3
8	佛山	281	7.7	-34.3	-13.8	22	东莞	104	-9.6	-57.4	-40.9
9	上海	248	2.5	-17.1	29.2	23	福州	95	-21.5	-5.0	17.3
10	西安	224	-17.0	-31.7	-23.0	24	无锡	90	-43.4	-38.8	-54.8
11	北京	223	0.5	3.7	42.0	25	大连	82	-24.1	-51.5	-51.5
12	南京	198	0.0	-27.2	-34.7	26	常州	80	-52.1	-42.4	-48.7
13	济南	194	-25.1	-9.3	26.0	27	厦门	56	-26.3	-34.1	75.0
14	郑州	187	1.6	-28.4	-23.4	28	重庆	—	—	—	—

数据来源：CRIC。

注：重庆数据暂缺。

三、商品住宅库存增加，东部地区三线城市库存同比增幅明显，东北地区城市消化周期过长

四季度末，监测的 28 个重点城市⁴商品住宅库存共计 25751 万平方米，较三季度末增加 1520 万平方米，较上年末增加 239 万平方米。季度内，商品住宅库存总量逐月增加，11 月增幅明显。从城市层面看，青岛库存面积最大，达到 2605 万平方米，武汉也超过 2000 万平方米；合肥库存面积最小，为 307 万平方米。与去年同期相比，17 座城市库存增加，常州、南京、宁波、东莞涨幅在三到四成之间；10 座城市库存减少，杭州、合肥去化明显，同比减少四成左右，上海同比跌幅超过三成。

消化周期上，10 座城市消化周期低于 12 个月，其中杭州、上海、合肥不足 6 个月；17 座城市消化周期在 12 个月及以上，大连高达 54.2 个月，长春、青岛、成都、常州、昆明均超过 20 个月。

(万平方米)



图 4-3 28 城市月度库存变化情况

数据来源：CRIC。

表 4-3 2021 年四季度末各城市商品住宅库存及消化周期

单位：万平方米，月

城市	库存	同比	消化周期	同比
青岛	2605	5%	25.1	56%
武汉	2081	14%	18.3	127%
成都	1830	-5%	24.1	28%
佛山	1580	-3%	17.3	58%

⁴本季末重庆、大连数据暂缺，本节中排除重庆、大连数据进行对比。

长春	1544	6%	28.3	32%
大连	1460	3%	54.2	107%
北京	1352	-4%	19	25%
广州	1348	6%	12	45%
郑州	1218	24%	18.6	100%
昆明	1198	9%	20.7	106%
长沙	1073	6%	11	53%
苏州	1072	-8%	19.5	28%
徐州	980	4%	11.3	106%
南宁	819	18%	17.5	124%
南京	816	33%	11.7	66%
西安	704	1%	10.2	55%
济南	660	-11%	9.6	-1%
杭州	650	-42%	5.5	-35%
东莞	597	39%	17	211%
无锡	546	6%	17.5	67%
常州	535	32%	21.7	148%
深圳	524	8%	10.3	33%
上海	476	-31%	5.5	-22%
福州	470	-8%	15.8	6%
宁波	390	33%	10.3	131%
厦门	376	-9%	19.6	36%
合肥	307	-38%	5.7	0.30%

数据来源：CRIC。

注：大连数据暂缺。

四、土地成交总量环比回升，较上年同期量跌价涨⁵

2021 年四季度，监测的 28 个重点城市土地成交面积 6596 万平方米，较上季度增加 85.6%，同比减少 19.2%；成交总金额 10292 亿元，较上季度增加 99.3%，同比增加 13.6%；土地成交均价 15602 元/平方米，较上季度上涨 7.4%，同比上涨 40.6%。

四季度多个重点城市⁶完成了第三批集中供地，供地规则较上一轮供地有所放松，对保证金比例、首付款比例、开发商资质等方面进行了调整，房企参拍门槛相对下降，流拍地块数量减少，市场热度有所回升。企业在资金有限的情况下，投资方向主要集中需求更充足的一、二线核心城市。

⁵ 本篇仅包含招拍挂市场中住宅、商办及综合用地。

⁶ 22 个集中供地的重点城市包括：北京、上海、广州、深圳、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡。其中沈阳、天津不在本文监测城市范围内。

(万平方米)

(元/平方米)

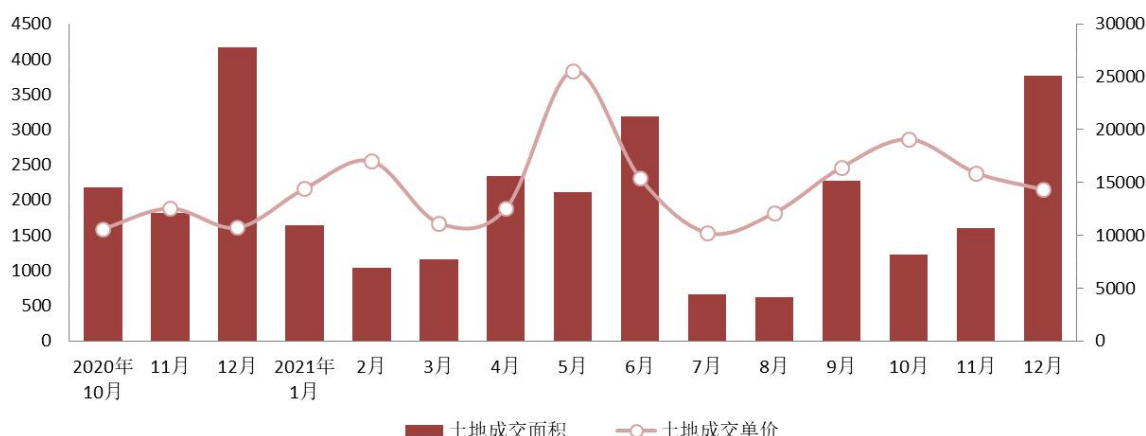


图 4-4 28 城市月度土地成交情况

数据来源：CRIC.

具体城市来看，四季度各城市间土地成交面积分化明显，重庆成交 631.72 万平方米领先于其他城市，徐州、上海、武汉、长沙在 490 万—540 万平方米区间，成都超过 400 万平方米；9 座城市成交面积在 84 万平方以下。与上年同期相比，13 座城市成交面积增加，东莞、北京、上海、苏州、杭州、合肥涨幅均超过 100%，常州涨幅超五成，另 6 座城市涨幅比超过两成；15 座城市成交面积减少，昆明跌幅领先，同比减少 93.2%，长春、大连，厦门、佛山、南宁跌幅在 64%-82%之间。

成交金额方面，位列前十的城市均超过 400 亿元，其中上海以 1213.10 亿元领先于其他城市，杭州也突破千亿元，北京、武汉超过 800 亿元，成都、广州、常州超过 500 亿元。与上年同期相比，13 座城市成交总金额增加，杭州涨幅高达 506.1%，其次北京上涨 243.3%，常州、苏州、西安、上海涨幅超过 100%；15 座城市成交总金额减少，昆明跌幅领先，同比减少 94.4%，长春、南宁跌幅超过八成，佛山、大连跌幅超过七成。

受集中供地时间节点的影响，单个城市数据与上年同期相比涨跌幅较为明显。本文监测部分城市虽然不在集中供地试点城市范围内，也采取了集中出让的供地方式。

表 4-4 2021 年四季度城市土地成交面积和金额排行榜

单位：万平方米，亿元，%

排序	城市	成交面积	同比	排序	城市	成交总价	同比
1	重庆	631.72	-46.3	1	上海	1213.10	104.5
2	徐州	537.77	0.7	2	杭州	1020.28	506.1
3	上海	534.90	137.6	3	北京	896.56	243.3
4	武汉	523.00	13.3	4	武汉	849.34	19.2
5	长沙	496.61	5.8	5	成都	535.03	-8.0
6	成都	413.37	-25.1	6	广州	511.49	-37.5

7	济南	393.34	10.1	7	常州	510.02	150.8
8	西安	375.59	1.0	8	西安	463.94	110.3
9	常州	342.74	51.7	9	重庆	427.56	-28.7
10	青岛	266.68	-5.0	10	苏州	411.61	125.4
11	杭州	257.90	115.2	11	深圳	387.48	-39.0
12	郑州	250.78	-29.7	12	长沙	342.27	41.6
13	苏州	193.82	116.4	13	南京	332.88	-36.1
14	南京	185.46	-35.3	14	济南	325.10	-0.4
15	宁波	174.11	-12.2	15	无锡	279.49	45.6
16	北京	151.03	145.5	16	徐州	269.88	48.9
17	广州	130.00	-50.8	17	厦门	264.33	73.8
18	无锡	121.29	16.1	18	郑州	252.94	-8.2
19	合肥	116.96	102.8	19	宁波	205.27	-38.8
20	长春	83.54	-81.6	20	青岛	188.88	3.2
21	南宁	79.45	-64.1	21	福州	162.03	-9.0
22	福州	59.05	-17.2	22	合肥	148.27	91.4
23	大连	53.82	-77.5	23	佛山	84.95	-71.5
24	东莞	50.91	174.4	24	东莞	51.80	-16.4
25	深圳	49.34	-59.7	25	南宁	45.33	-81.2
26	厦门	45.81	-68.9	26	大连	44.74	-71.0
27	昆明	39.23	-93.2	27	长春	43.85	-82.1
28	佛山	38.10	-66.7	28	昆明	23.08	-94.4

数据来源：CRIC.

五、二手住宅成交量环比跌幅收窄，同比跌幅近四成

2021年四季度，监测的13个重点城市成交面积总量2281万平方米，较上季度减少15.3%，比上年同期减少39.3%，比2019年四季度减少19.7%。其中一线城市成交总量935万平方米，较上季度减少18.4%，同比减少48.2%，比2019年四季度减少18.8%；二线城市成交总量1346万平方米，较上季度减少13.0%，同比减少31.0%，比2019年四季度减少20.4%。随着调控政策边际改善，叠加信贷政策适度放宽，本季度内10月成交量最低，逐月上升。

(万平方米)

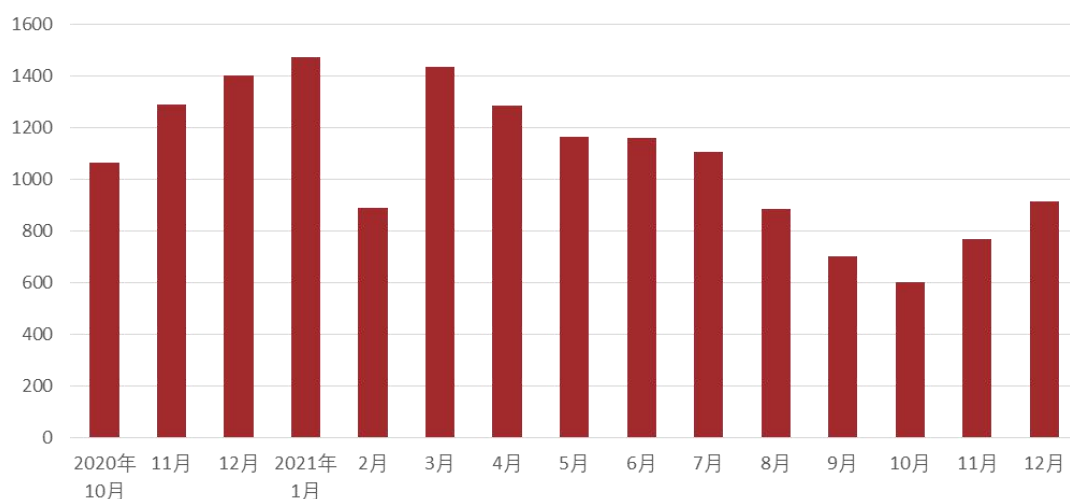


图 4-5 13 城市月度二手住宅成交情况

数据来源: CRIC.

具体城市来看,四季度上海位列成交量第一,成交面积为 378 万平方米,其次北京成交 332 万平方米,天津、重庆超过 200 万平方米,武汉、成都、南京、广州成交量分布在 167 万—187 万平方米之间,其余城市均不超过 99 万平方米。与上季度相比,成都成交量近翻倍,其余 12 座城市成交量均有所减少,青岛减少 44.0%,跌幅居首,其次武汉、北京、广州跌幅超过 20%;深圳环比减少 1.4%,跌幅最小。与上年同期相比,成都成交量翻倍,其余 12 座城市成交量同比均呈现下跌,青岛较上年同期下降 68.2%,跌幅位列第一,其次为深圳,同比下降 60.8%,其余城市同比跌幅分布在 13%-55%之间。与 2019 年四季度相比,郑州、北京、天津成交量增加,郑州较 2019 年同期增加 11.2%,涨幅位列第一,其余 10 座城市成交量减少,深圳较 2019 年同期下降 72.1%,跌幅居首。

表 4-5 2021 年四季度二手住宅成交面积排行榜

单位: 万平方米, %

排序	城市	成交面积	环比	同比	与 2019 年同期比	排序	城市	成交面积	环比	同比	与 2019 年同期比
1	上海	378	-15.2%	-54.4%	-6.7%	8	广州	167	-21.0%	-52.6%	-25.5%
2	北京	332	-22.9%	-30.2%	6.7%	9	郑州	98	-15.8%	-16.6%	11.2%
3	天津	254	-17.2%	-13.4%	0.8%	10	合肥	93	-13.4%	-50.8%	-19.7%
4	重庆	248	-16.3%	-35.9%	-13.3%	11	厦门	62	-4.4%	-40.9%	-16.6%
5	武汉	187	-29.9%	-49.5%	-32.4%	12	深圳	59	-1.4%	-60.8%	-72.1%
6	成都	182	99.2%	107.9%	-27.0%	13	青岛	45	-44.0%	-68.2%	-61.5%
7	南京	178	-18.0%	-31.8%	-23.8%						

数据来源: CRIC.

企业篇

本篇选择的典型企业为万科集团、恒大地产、绿地集团、保利发展、碧桂园、中海地产、雅居乐地产、龙湖地产、绿城中国、富力地产、金地集团、华润置地、远洋地产、世茂房地产、招商蛇口，共 15 家。

一、典型房企拿地规模下滑，投资区域向一二线城市集中

1、企业拿地热情继续下滑，新增土储规模探底

2021 年四季度，15 家典型房企新增土地储备建筑面积约为 1492 万平方米，同比下降 74.53%，环比下降 47.68%，与 2019 年同期相比下降 73.24%。四季度房地产政策环境紧中趋稳，并迎来边际改善，12 月中共中央政治局会议和中央经济工作会议重磅定调，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。央行、银保监会发声，支持优质房企兼并困难房企优质项目，支持首套房、改善型住房贷款需求等，房地产维稳导向进一步明确。第四季度中包含了较多城市的第二、三批土地集中出让，土拍政策方面，第二批集中供地中，多城土拍规则升级，多城土地市场降温，第三批集中供地中，南京、苏州、杭州等热门城市供地规则有所放松，房企参拍门槛相对下降，在央企、国企以及地方城投公司的积极参与下，流拍地块数量有所降低。四季度两批集中供地与首轮集中供地形成鲜明对比，经过较长时间的监管收紧，叠加销售回款下降，资金链承压的房企拿地积极性明显下降，典型房企新增土地储备建筑面积同环比均有大幅下滑。

分城市能级来看，15 家典型房企在一线城市的新增土储建筑面积比三季度增加 58.03%，在二线城市的新增土储建面减少 4.79%，在三线及其他城市的新增土储建面减少 80.97%。从典型房企在各能级城市新增土储建面占比来看，二线城市占比达到 59.64%，较三季度提升 28.66 个百分点，一线城市占比 15.70%，较三季度提升 10.97 个百分点，三线及其他城市占比下降。总体而言，四季度典型房企投资区域在向一二线城市集中，这类城市刚需及改善型需求都比较充足，有利于保障房企项目去化，增强资金的流动性。

(万平方米)

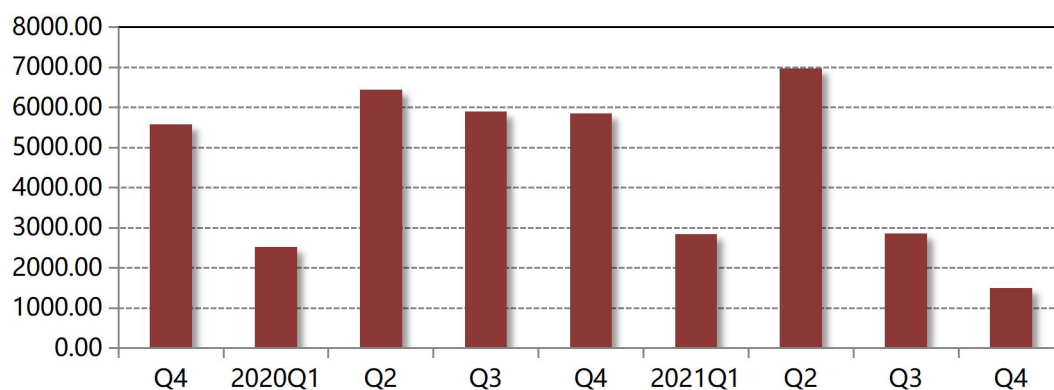


图 5-1 2019Q4-2021Q4 各季度典型企业新增土地储备建筑面积

数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

从典型房企新增土储的情况来看，与上季度相比，除龙湖、招商蛇口和富力，其他典型房企新增土储量大幅减少。与 2020 年四季度相比，除龙湖、绿城新增土地储备面积保持增长外，其他典型房企新增土储面积有明显下滑，世茂和雅居乐停止拿地。土地市场热度延续了三季度的降温之势，多数典型企业在资金承压、利润收窄、投资周期等多因素作用下，拿地意愿受抑制，新增土地储备建筑面积同环比均有大幅下滑，而龙湖财务指标优异、融资成本低、债务风险小，四季度保持了拿地力度积极补充土储。

表 5- 1 2021 年四季度典型企业新增土地储备建筑面积排行

单位：万平方米

排名	企业	2021Q4 拿地建面	同比
1	龙湖集团	372.71	15.86%
2	保利发展	370.1	-59.36%
3	华润置地	153.96	-58.17%
4	招商蛇口	140.23	-55.70%
5	碧桂园	129.58	-93.91%
6	绿城中国	98.74	15.34%
7	中海地产	81.39	-78.14%
8	绿地控股	59.43	-82.44%
9	富力地产	50.53	-82.62%
10	万科地产	21.32	-97.79%
11	远洋集团	7.81	-96.25%
12	金地集团	6.76	-98.43%
13	中国恒大	0.03	-99.99%
14	世茂集团	-	-
15	雅居乐	-	-100.00%

数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

2、价格：典型房企优化投资结构，平均楼板价走高

四季度，15 家典型房企新增土地购置金额为 1771.87 亿元，同比下降 46.84%，环比下降 12.10%，与 2019 年同期相比，下降 21.17%。第二批集中土拍中，地块流拍数量较多，成交溢价率降低，第三批集中土拍中，部分城市土拍政策有所放松，央企、国企以及地方城投公司“托底拿地”，地块流拍情况得到缓解但成交溢价率继续回落，典型房企整体投资力度减弱，新增土地购置金额同环比皆有明显下滑。价格方面，四季度 15 家典型房企拿地平均楼板价为 11871.04 元/平方米，价格较去年同期上涨 108.73%，较上季度上涨 68.02%，较 2019 年同期上涨 194.60%。四季度房地产市场仍低温运行，销售规模增速继续探底，叠加个别企业债务违约事件影响，土地市场热度下降，典型房企优化投资结构，扩大一二线城市布局，拿地平均楼板价较上季度明显上涨。

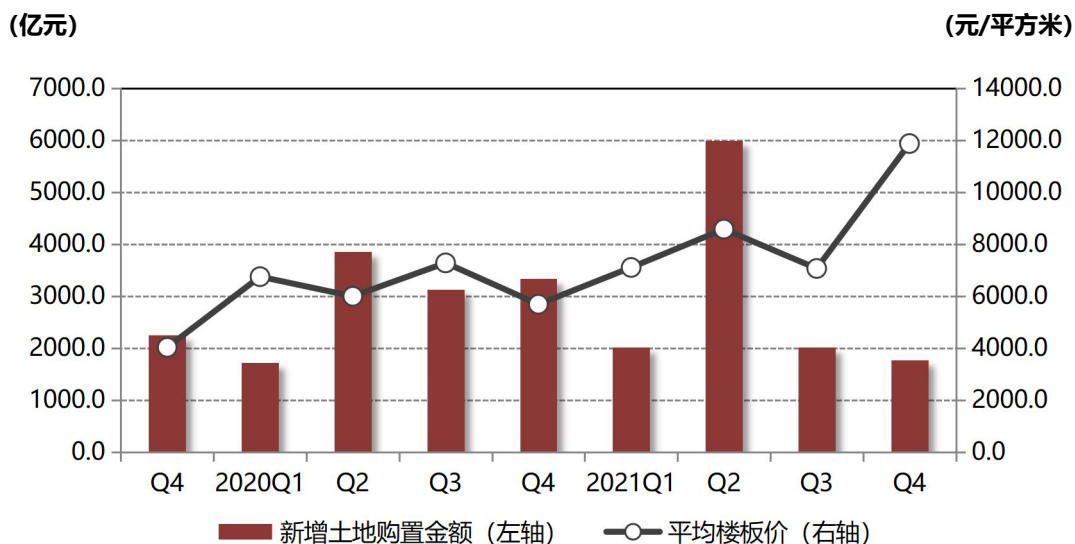


图 5- 22019Q4-2021Q4 各季度典型企业土地购置金额及均价

数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

从房企的土地储备购置金额来看，典型房企四季度的投资谨慎，除龙湖和绿城购地金额同比上涨，其他房企投资力度明显减弱，世茂和雅居乐四季度停止拿地，恒大也在继续降低土地市场参与度。第一批集中供地中，规模房企、区域深耕型房企均表现积极，而在四季度第二、三批集中供地中，民企投资力度大幅下降，国企和地方平台公司成为拿地的主要力量，一方面是受到“三道红线”等金融监管政策的影响，房企融资现金流收缩，资金压力下投资意愿减弱，另一方面第二、三批集中供地中各城市对拿地自有资金的审核加强，拿地门槛提升。典型房企中，龙湖财务情况优异，投资预算充足，四季度购地资金达 350 亿元，碧桂园、万科、绿地等典型房企在四季度投资力度继续减弱。

从各家房企的拿地楼面均价来看，四季度保利、华润和金地拿地楼板价超过 20000 元/平方米；而碧桂园、绿地和恒大的拿地平均楼板价不足 5000 元/平方米。从同比来看，仅碧桂园拿地成本下降，12 家企业拿地成本上升。相比于上季度，四季度热点城市优质地块供应增多，有国资背景的房企拿地实力强，频频在土地市场出手，带动成交楼板价结构性上涨。

表 5- 2 2021 年四季度典型企业新增土地储备购置金额排行

单位：亿元、元/平方米

排名	企业	购置金额	同比	楼板价	同比
1	保利发展	408	-33.01%	11028	64.82%
2	龙湖集团	350	33.02%	9400	14.82%
3	华润置地	308	-11.00%	20034	112.74%
4	招商蛇口	236	-40.51%	16848	34.31%
5	中海地产	181	-54.65%	22203	107.49%
6	绿城中国	144	79.71%	14542	55.81%

7	富力地产	59	-75.39%	11676	41.56%
8	碧桂园	25	-95.95%	1912	-33.56%
9	绿地控股	21	-74.21%	3513	46.93%
10	金地集团	15	-96.27%	21953	137.56%
11	万科地产	13	-97.78%	6002	0.18%
12	远洋集团	12	-93.06%	15420	85.18%
13	中国恒大	0.01	-99.97%	1875	47.52%
14	世茂集团	0	-	-	-
15	雅居乐	0	-100.00%	0	-100.00%

二、百强房企销售业绩负增长，规模房企目标完成情况不及历史同期

1、业绩：百强房企全年累计业绩同比降低 3.5%

2021 年 12 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 9940.1 亿元，单月业绩同比降低 35.2%，较 11 月环比增长 32.4%。从累计业绩来看，年内百强房企累计业绩增速持续放缓，截至 12 月末累计销售操盘金额较 2020 年同比降低 3.5%，规模房企销售增速罕见出现负增长。

全年来看，2021 年中国房地产行业的企业整体销售，表现为先扬后抑的走势。一季度，市场购房情绪延续了去年末以来的热度，企业销售规模较去年和 2019 年同期提升显著。二季度之后企业销售增速持续放缓，特别是下半年市场降温明显，行业百强房企单月业绩增速自 7 月由正转负以来，延续下跌趋势且降幅不断扩大。

表 5-3：2021 年 1-12 月百强房企业绩表现及同比变动

单位：亿元

销售金额	2021 年 12 月	单月同比	单月环比	2021 年 1-12 月	累计同比
操盘口径	9940.1	-35.2%	32.4%	110805.3	-3.5%
全口径	11223.1	-34.7%	32.8%	126534.4	-3.0%
权益口径	7729.6	-38.1%	34.8%	88767.4	-6.0%

操盘口径	2019 年	2020 年	2021 年	2020 同比	2021 同比
第一季度	18546.8	14819.9	27117.0	-20.1%	83.0%
第二季度	26913.4	30152.9	34404.1	12.0%	14.1%
第三季度	24166.9	31053.6	24064.7	28.5%	-22.5%
第四季度	31771.8	38813.0	25219.5	22.2%	-35.0%

数据来源：CRIC

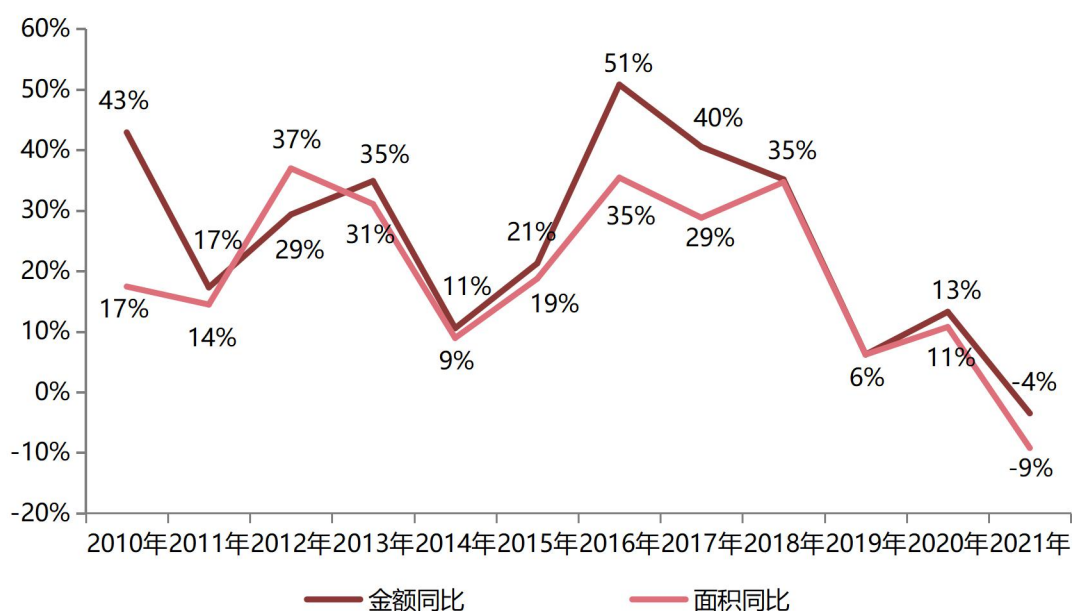


图 5-3：2010-2021 年行业规模房企销售业绩增速变动情况

注：2011-2014 年为行业 TOP50 房企数据，2014 年至今为行业 TOP100 房企数据

数据来源：CRIC

2、门槛：TOP30 房企保持规模优势，百强门槛 200.3 亿元

2021 年，百强房企在各梯队销售门槛继续提升的同时，规模增速也呈现一定的分化，行业竞争加剧。其中，行业龙头房企继续稳健增长、保持规模优势，TOP10 房企销售操盘金额门槛达到 2879.5 亿元，同比增幅达 19.8%，较 2019 年增长 42%。TOP20 和 TOP30 房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升 9.2% 和 2.5%，实现规模稳定提升。

而 TOP50 房企销售操盘金额门槛则较去年同期同比下降 14.9% 至 570.6 亿元，与其他梯队房企出现一定程度的分化。截至 12 月末 TOP100 和 TOP200 房企的销售操盘金额门槛均同比降低至 200.3 亿元和 55.1 亿元，规模房企分化加剧。此外，从千亿房企数量来看，2021 年全口径千亿房企数量与去年持平，保持在 43 家。

(亿元)

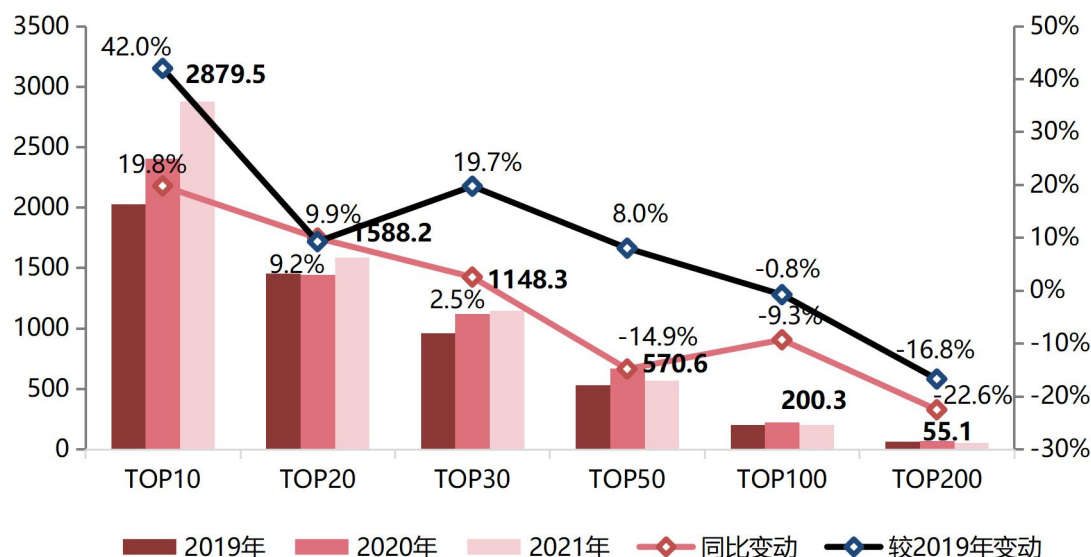


图 5-4: 2021 年 TOP200 房企销售操盘金额入榜门槛及变动

数据来源: CRIC

3、企业表现：年内累计业绩负增长的企业数量增加

2021 年，百强房企整体表现不及去年同期，年内累计业绩同比降低的企业数量增加。具体来看，截至 12 月末近四成百强房企累计业绩同比降低，销售规模负增长的企业数量较 2020 年有明显提升。单月业绩来看，12 月逾八成百强房企单月业绩同比降低，其中逾六成房企同比降幅大于 30%，20 家房企单月业绩同环比双降。

但 2021 年也有部分规模房企业绩表现相对突出，如绿城、华润、招商、金地、建发、龙光、滨江等年内均实现了较高的累计业绩同比增长。此外，碧桂园今年在三个口径榜单中都继续保持在行业第一的位置。

(家)

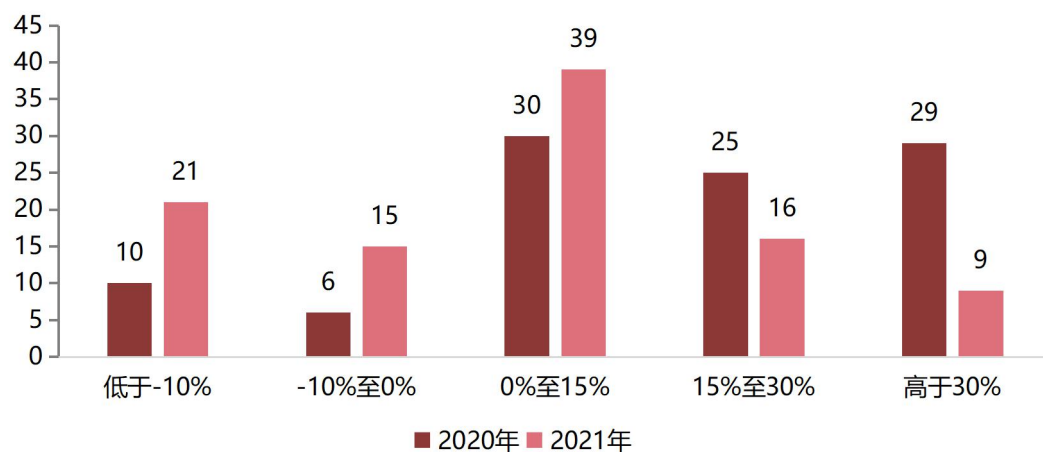


图 5-5：2021 年 1-12 月百强房企累计业绩增速分布及变动

数据来源：CRIC

4、目标：规模房企整体目标完成情况远不及历史同期

2021 年，规模房企整体的目标完成情况远不及历史同期，规模房企平均目标完成率不到 90%，明显低于近年 105%以上的平均水平。在披露年度业绩目标的部分规模房企中，截至 12 月末有逾八成房企未完成全年业绩目标。但绿城、华润、金地、滨江等房企仍超额完成全年目标。可见，即使年内规模房企已对业绩增长保持了谨慎预期，并适度调降了销售目标，在下半年市场大幅降温、企业业绩持续萎缩的影响下，多数企业的业绩压力仍然较大。

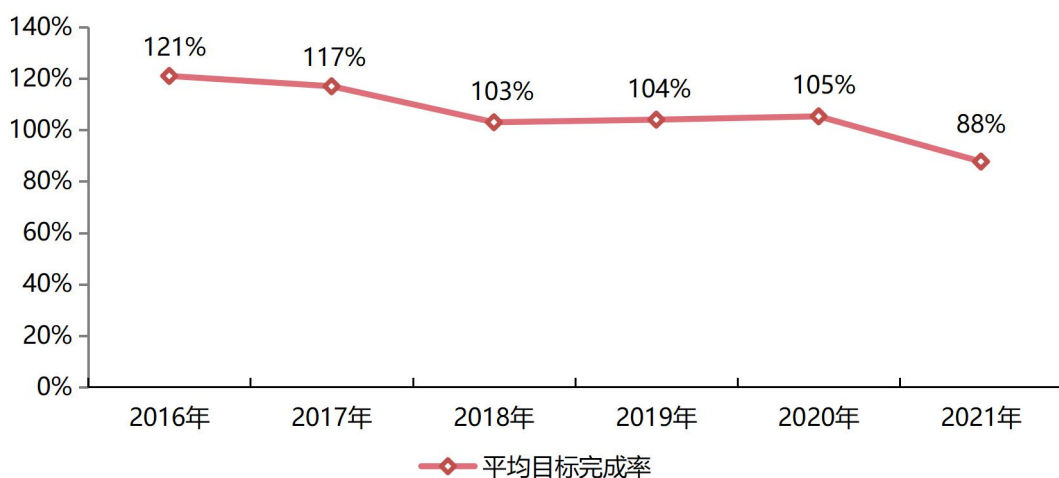


图 5-6：2016-2021 年规模房企业绩目标完成情况

注：统计范围为部分提出全年业绩目标的房企

数据来源：CRIC、企业公告

5、企业展望：延续谨慎的投资预期，降本增效、防范风险

展望 2022 年，在“房住不炒”政策主基调以及保障房地产行业有序、健康发展的预期下，政策、融资、信贷等将得到边际改善。企业层面，2022 年规模房企整体的业绩预期将更为谨慎，但预计全年仍会有一定规模的房企面临负增长困境。投资方面，短期内谨慎投资预期难以大幅扭转，投资力度修复仍需要 3-6 个月。融资方面，行业融资管控趋于常态化，短期内企业偿债压力仍然较大。同时，新常态下规模房企整体经营逻辑将加速向“以销定投”转变，更好地平衡财务杠杆、提升运营管控效率，防范风险、降本增效。此外，在当前行业盘整期，回归产品、加强产品力打造、提高产品适销性，也应是企业的关注重点。

数据篇

一、主要经济指标统计数据

表 6-1 2021 年主要经济指标统计数据

指标	绝对量	同比增长 (%)
国内生产总值 (亿元)	1143670	8.1
第一产业 (亿元)	83086	7.1
第二产业 (亿元)	450904	8.2
第三产业 (亿元)	609680	8.2
猪牛羊禽肉 (万吨)	8887	16.3
其中:猪肉 (万吨)	5296	28.8
规模以上工业增加值		9.6
发电量 (亿千瓦时)	81122	8.1
生铁 (万吨)	86857	-4.3
粗钢 (万吨)	103279	-3.0
钢材 (万吨)	133667	0.6
水泥 (万吨)	236281	-1.2
汽车 (万辆)	2652.8	4.8
其中:轿车 (万辆)	976.5	5.7
固定资产投资 (不含农户) (亿元)	544547	4.9
房地产开发投资 (亿元)	147602	4.4
社会消费品零售总额 (亿元)	440823	12.5
进出口总额 (亿元)	391009	21.4
广义货币 (M2) 余额 (万亿元)	238.29	9.0
城镇居民人均可支配收入 (元/人)	47412	7.1
公共财政收入 (亿元)		
国有土地使用权出让收入 (亿元)		

数据来源:国家统计局。

二、房地产相关主要指标统计数据

表 6-2 2021 年 7 月—2021 年 12 月全国房地产主要指标运行情况 (单月)

	指标	07	08	09	10	11	12
投资	固定资产投资额 (亿元)	46633	44380	50914	47996	48259	50465
	同比增幅 (%)	-2.1	-10.6	-11.8	2.6	196.6	160.8
	房地产开发投资额 (亿元)	12716	13165	14508	12366	12380	10288
	同比增幅 (%)	1.4	0.3	-3.5	-5.4	-4.3	-13.9
	#商品住宅开发投资额 (亿元)	9736	9991	10935	9421	9260	7586
	同比增幅 (%)	4.3	2.2	-1.6	-3.2	-2.9	-11.9
建设	房屋新开工面积 (万平方米)	17660	16554	17442	13792	16084	16075

	同比增幅 (%)	-21.5	-16.8	-13.5	-33.1	-21.0	-31.2
	房屋竣工面积(万平方米)	5301	4957	4274	6277	11464	32658
	同比增幅 (%)	25.7	28.5	1.0	-20.6	15.4	1.9
	#住宅竣工面积(万平方米)	3871	3646	3045	4599	8167	23434
	同比增幅 (%)	28.8	29.6	-1.7	-21.3	13.2	0.8
销售	全国商品房销售面积 (万平方米)	13013	12545	16139	12709	15090	21302
	同比增幅 (%)	-8.5	-15.6	-13.2	-21.7	-14.0	-15.6
	#住宅销售面积 (万平方米)	11517	11009	13825	10987	12737	17376
	同比增幅 (%)	-9.5	-17.6	-15.8	-24.1	-16.3	-19.4
	全国商品房销售额 (亿元)	13499	12617	15748	12390	14482	20263
	同比增幅 (%)	-7.1	-18.7	-15.8	-22.6	-16.3	-17.8
	#住宅销售额 (亿元)	12114	11315	13895	10945	12695	17133
	同比增幅 (%)	-7.2	-19.7	-16.9	-24.1	-17.2	-19.6
指数	国房景气指数	101.00	100.86	100.75	100.62	100.51	100.36

数据来源：国家统计局。

表 6-3 2021 年各季度全国房地产主要指标运行情况 (单季)

	指标	Q1	Q2	Q3	Q4
投资	固定资产投资额 (亿元)	95994	159906	141927	146720
	同比增幅 (%)	25.6	-19.0	-8.4	78.1
	房地产开发投资额 (亿元)	27576	44603	40389	35034
	同比增幅 (%)	25.6	9.3	-0.8	-7.7
	#商品住宅开发投资额 (亿元)	20624	33620	30662	26267
	同比增幅 (%)	28.8	10.8	1.5	-5.8
	#办公楼开发投资额 (亿元)	1190	1720	1536	1528
	同比增幅 (%)	14.9	1.7	-11.9	-24.5
	#商业营业用房开发投资额 (亿元)	2397	3657	3369	3022
	同比增幅 (%)	13.8	-2.3	-8.9	-14.3
到位资金	国内贷款 (亿元)	7222	6243	5305	4526
	同比增幅 (%)	7.5	-11.8	-20.7	-26.9
	利用外资 (亿元)	11	31	17	48
	同比增幅 (%)	-41.0	14.6	-64.6	-51.0
	自筹资金 (亿元)	13015	17138	17059	18216
	同比增幅 (%)	21.0	5.9	-2.8	-3.6
	定金及预收款 (亿元)	17759	21866	17064	17257
	同比增幅 (%)	86.1	29.1	-8.6	-19.4
	个人按揭贷款 (亿元)	7843	8512	7769	8264
	同比增幅 (%)	50.0	10.9	-9.5	0.9
土地	土地购置面积 (万平方米)	2301	4720	6709	7860

	同比增幅 (%)	16.9	-21.3	-4.8	-25.3
	土地成交价款 (亿元)	809	2999	5539	8409
	同比增幅 (%)	-17.3	-1.9	4.9	5.7
销售	全国商品房销售面积 (万平方米)	36007	52628	41697	49101
	同比增幅 (%)	63.8	11.0	-12.5	-16.8
	#全国商品住宅销售面积 (万平方米)	32332	46749	36351	41100
	同比增幅 (%)	68.1	11.6	-14.5	-19.8
	全国商品房销售额 (亿元)	38378	54553	41864	47135
	同比增幅 (%)	88.5	17.2	-14.1	-18.7
	#全国商品住宅销售额 (亿元)	35055	49578	37324	40773
	同比增幅 (%)	95.5	18.9	-14.9	-20.2
	全国商品房销售均价 (元/平方米)	10658	10366	10040	9600
	同比增幅 (%)	15.0	5.7	-1.8	-2.3
	#全国商品住宅销售均价 (元/平方米)	10842	10605	10268	9920
	同比增幅 (%)	16.3	6.5	-0.5	-0.4
	#全国办公楼销售均价 (元/平方米)	15200	13120	14291	13614
	同比增幅 (%)	7.2	-4.3	-6.5	-17.3
	#全国商业用房销售均价 (元/平方米)	10675	11046	10556	10589
	同比增幅 (%)	0.7	4.4	-5.2	2.0
施工	全国商品房累计施工面积 (万平方米)	798394	873251	928065	975387
	同比增幅 (%)	11.2	10.2	7.9	5.2
	#全国商品住宅累计施工面积 (万平方米)	563125	617480	656884	690319
	同比增幅 (%)	11.6	10.5	8.2	5.3
	#办公楼累计施工面积 (万平方米)	32326	34256	35993	37730
	同比增幅 (%)	6.1	4.4	2.5	1.7
	#商业营业用房累计施工面积 (万平方米)	77887	83296	87465	90677
新开工	商品房新开工面积 (万平方米)	36163	65125	51656	45951
	同比增幅 (%)	28.2	-6.1	-17.4	-28.6
	#商品住宅新开工面积 (万平方米)	27057	48458	37859	33005
	同比增幅 (%)	30.1	-4.6	-17.0	-30.0
	#办公楼新开工面积 (万平方米)	863	1562	1422	1377
	同比增幅 (%)	7.0	-23.6	-27.9	-22.6
	#商业营业用房新开工面积 (万平方米)	2530	4447	3801	3328
	同比增幅 (%)	7.2	-21.0	-25.1	-32.7
竣工	商品房竣工面积 (万平方米)	19122	17359	14532	50399
	同比增幅 (%)	22.9	28.8	18.1	1.0
	#商品住宅竣工面积 (万平方米)	13888	12366	10562	36200
	同比增幅 (%)	27.1	26.8	18.4	-0.3

#办公楼竣工面积（万平方米）	641	604	417	1714
同比增幅（%）	4.6	45.2	7.8	5.4
#商业营业用房竣工面积（万平方米）	1764	1638	1230	4086
同比增幅（%）	-2.1	27.9	10.2	-7.6

注：施工面积为季度累计值

数据来源：国家统计局。

三、中国房地产企业销售排行榜

表 6-4 2021 年房企销售金额和销售面积 TOP200

排名	公司名称	操盘金额 (亿元)	排名	公司名称	操盘面积 (万平方米)
1	碧桂园	7208.6	1	碧桂园	8411.7
2	万科地产	6122.8	2	中国恒大	5337.1
3	融创中国	5677.2	3	融创中国	3972.5
4	保利发展	4899.7	4	万科地产	3752.9
5	中国恒大	4356.3	5	保利发展	3037.2
6	中海地产	3524.5	6	绿地控股	2205.9
7	绿城中国	3509.4	7	新城控股	1803.1
8	华润置地	2950.0	8	中海地产	1776.7
9	招商蛇口	2892.0	9	金科集团	1636.7
10	金地集团	2879.5	10	绿城中国	1526.6
11	绿地控股	2757.9	11	龙湖集团	1517.7
12	龙湖集团	2608.6	12	华润置地	1512.0
13	旭辉集团	2175.8	13	建业集团	1429.2
14	世茂集团	2160.7	14	金地集团	1362.1
15	中国金茂	2034.0	15	中南置地	1351.8
16	新城控股	1848.6	16	招商蛇口	1345.0
17	中南置地	1824.1	17	旭辉集团	1275.2
18	建发房产	1656.1	18	世茂集团	1227.5
19	阳光城	1617.5	19	中国金茂	1198.9
20	龙光集团	1588.2	20	美的置业	1136.6
21	金科集团	1497.8	21	荣盛发展	1092.9
22	滨江集团	1478.4	22	中梁控股	1053.9
23	美的置业	1295.3	23	阳光城	1011.0
24	中国铁建	1256.6	24	富力地产	934.8
25	融信集团	1254.4	25	龙光集团	934.2

26	中梁控股	1237.0	26	奥园集团	920.6
27	荣盛发展	1230.3	27	中国铁建	875.8
28	富力地产	1182.6	28	建发房产	799.7
29	华发股份	1172.5	29	佳兆业	781.6
30	正荣集团	1148.3	30	祥生集团	779.8
31	越秀地产	1147.4	31	雅居乐	738.6
32	远洋集团	1088.1	32	正荣集团	667.6
33	雅居乐	1056.5	33	远洋集团	602.1
34	佳兆业	1047.4	34	海伦堡	574.4
35	祥生集团	1045.3	35	融信集团	570.1
36	建业集团	1004.0	36	中骏集团	550.3
37	奥园集团	981.6	37	阳光大地	543.7
38	卓越集团	939.2	38	宝龙地产	528.7
39	中骏集团	877.6	39	卓越集团	495.3
40	宝龙地产	835.0	40	时代中国	465.9
41	时代中国	827.3	41	华发股份	446.4
42	合景泰富	745.2	42	金辉集团	444.5
43	首开股份	696.2	43	越秀地产	417.9
44	禹洲集团	688.8	44	正商集团	399.2
45	金辉集团	670.4	45	禹洲集团	397.4
46	路劲集团	664.6	46	合景泰富	394.7
47	海伦堡	663.1	47	新力地产	376.5
48	仁恒置地	621.8	48	力高集团	373.1
49	中粮大悦城	577.7	49	路劲集团	367.3
50	新力地产	570.6	50	敏捷集团	365.1
51	大华集团	559.9	51	东原地产	324.3
52	华侨城	551.9	52	当代置业	313.1
53	敏捷集团	517.3	53	滨江集团	302.4
54	电建地产	516.5	54	石榴集团	282.9
55	德信地产	495.4	55	保利置业	273.9
56	保利置业	493.7	56	大华集团	271.1
57	俊发地产	487.2	57	朗诗绿色地产	266.6
58	新希望地产	485.6	58	华侨城	266.4
59	华宇集团	474.5	59	俊发地产	264.6
60	朗诗绿色地产	464.5	60	中交房地产	262.9
61	中交房地产	452.9	61	电建地产	258.2
62	首创置业	426.4	62	大唐地产	256.8
63	东原地产	420.8	63	龙记泰信	247.9

64	联发集团	407.4	64	弘阳地产	246.6
65	石榴集团	407.0	65	佳源国际	245.1
66	星河地产	406.3	66	华宇集团	241.4
67	合生创展	395.2	67	联发集团	240.4
68	金隅集团	388.4	68	首开股份	239.0
69	弘阳地产	382.1	69	中粮大悦城	236.1
70	正商集团	371.3	70	邦泰集团	228.0
71	力高集团	348.7	71	万达集团	225.4
72	国贸地产	342.1	72	德信地产	220.2
73	阳光大地	325.1	73	领地集团	218.8
74	佳源国际	322.7	74	花样年	218.0
75	当代置业	317.2	75	新希望地产	216.1
76	花样年	301.0	76	中昂集团	209.9
77	万达集团	300.8	77	隆基泰和	195.1
78	金融街	295.3	78	仁恒置地	194.0
79	大家房产	282.9	79	信友集团	192.7
80	珠江投资	280.0	80	首创置业	179.8
81	荣安地产	271.6	81	云星集团	174.9
82	大发地产	268.3	82	康桥地产	172.4
83	中冶置业	261.2	83	三盛集团	171.4
84	三盛集团	255.2	84	华南城	166.1
85	大唐地产	252.6	85	星河地产	164.5
86	康桥地产	252.5	86	大发地产	161.2
87	伟星房产	249.8	87	上坤集团	160.3
88	瑞安房地产	243.2	88	伟星房产	157.6
89	新湖中宝	233.4	89	武汉城建	153.1
90	中昂集团	228.8	90	金融街	149.6
91	景瑞地产	225.6	91	光明地产	145.1
92	华鸿嘉信	224.4	92	中冶置业	143.9
93	上坤集团	220.3	93	大家房产	143.7
94	信达地产	219.5	94	金隅集团	143.1
95	领地集团	215.8	95	实地集团	136.3
96	北京建工	211.2	96	国贸地产	135.8
97	隆基泰和	207.6	97	金成集团	134.7
98	邦泰集团	200.9	98	华鸿嘉信	131.1
99	鑫苑中国	200.5	99	昌建地产	126.1
100	金成集团	200.3	100	麒龙集团	124.1
101	龙记泰信	199.9	101	景瑞地产	123.4

102	银城国际	199.6	102	中建信和	122.0
103	光明地产	199.4	103	中天城投	121.2
104	中旅地产	195.9	104	新怡和集团	113.5
105	星河湾	192.0	105	合生创展	109.7
106	中天美好集团	189.9	106	荣安地产	106.7
107	海信地产	188.9	107	中天美好集团	106.1
108	武汉城建	187.9	108	鑫苑中国	105.1
109	香港置地	185.2	109	祥源地产	103.4
110	新世界中国	182.8	110	和昌集团	103.1
111	众安房产	178.8	111	中奥地产	102.8
112	和昌集团	178.7	112	国瑞集团	102.6
113	葛洲坝	178.3	113	澳海集团	101.2
114	城建发展	169.4	114	北辰实业	100.1
115	象屿集团	169.3	115	海宁鸿翔	100.0
116	北辰实业	168.7	116	华远地产	99.8
117	五矿地产控股	167.6	117	五矿地产控股	99.7
118	海宁鸿翔	162.3	118	港龙中国	99.7
119	京投发展	160.6	119	珠江投资	97.9
120	九龙仓	159.4	120	新湖中宝	95.5
121	港龙中国	153.8	121	海信地产	94.1
122	陆家嘴	151.4	122	中渝置地	93.1
123	天健集团	146.8	123	儒辰集团	92.6
124	复地集团	145.2	124	鲁商发展	87.9
125	大名城	143.8	125	信达地产	87.7
126	信友集团	141.6	126	华地集团	87.2
127	深铁置业	140.8	127	九颂山河集团	85.9
128	上海建工	140.6	128	银城国际	85.5
129	中天城投	140.5	129	中建东孚	80.3
130	中建东孚	139.7	130	大名城	78.9
131	雅戈尔	137.2	131	方圆地产	78.8
132	上海城投	135.7	132	绿都地产	77.8
133	国瑞集团	132.3	133	金为集团	76.8
134	云星集团	130.9	134	中旅地产	75.9
135	宝能集团	130.8	135	香港置地	74.9
136	华南城	129.5	136	复地集团	74.5
137	鲁商发展	128.2	137	东方今典	74.3
138	保亿置业	127.2	138	象屿集团	72.3
139	祥源地产	124.2	139	众安房产	71.1
140	南山控股	124.2	140	广西中鼎	69.0
141	中建智地	121.6	141	星联集团	67.9

142	中建信和	117.5	142	荣和集团	67.5
143	天安投资	113.8	143	和喜安筑	66.0
144	方圆地产	112.8	144	明发集团	65.0
145	华远地产	111.9	145	星河湾	64.1
146	凯德置地	110.0	146	大都投资	63.9
147	实地集团	109.1	147	邦泰控股	63.7
148	中奥地产	108.3	148	同信地产	63.1
149	深业集团	107.6	149	浩创集团	61.8
150	绿都地产	106.9	150	永威置业	61.5
151	银丰投资	103.1	151	三巽集团	61.2
152	君一控股	102.7	152	正黄集团	58.9
153	昌建地产	102.4	153	天誉置业	58.0
154	万华投资	98.8	154	鸿基地产	57.9
155	天阳地产	98.1	155	中建智地	57.7
156	海岸集团	96.5	156	新世界中国	56.9
157	苏宁置业	94.6	157	天一仁和	55.1
158	上海地产	90.9	158	天安投资	53.2
159	京基集团	90.5	159	世纪金源	52.9
160	天誉置业	90.0	160	雅戈尔	52.2
161	苏州高新	89.3	161	上海城投	52.0
162	湖北联投	89.1	162	城建发展	50.9
163	永威置业	89.1	163	北京建工	50.7
164	长江实业	88.7	164	湖北联投	50.4
165	九颂山河集团	87.1	165	九龙仓	50.3
166	华地集团	86.4	166	宋都集团	49.8
167	宏祥房地产	86.3	167	葛洲坝	49.2
168	儒辰集团	86.3	168	君一控股	49.0
169	鸿荣源	83.0	169	宝能集团	48.8
170	恒丰地产	81.4	170	京投发展	48.4
171	宋都集团	81.0	171	广西兴进	47.3
172	吉宝置业	78.6	172	安徽置地	46.4
173	上海城建	76.1	173	瑞安房地产	46.3
174	德商置业	75.7	174	凯德置地	44.9
175	格力地产	74.9	175	天阳地产	44.1
176	安徽置地	73.8	176	保亿置业	43.1
177	澳海集团	73.6	177	美好未来	42.9
178	恒盛地产	72.8	178	大众置业	41.9
179	信城不动产	71.7	179	上海建工	41.6
180	上港集团	70.9	180	合能地产	41.6
181	中环投资	69.7	181	南益地产	40.7

182	荣和集团	68.2	182	万华投资	40.5
183	天一仁和	67.9	183	上海地产	40.1
184	中华企业	67.7	184	南山控股	39.0
185	金为集团	66.8	185	亿达中国	38.7
186	中洲控股	66.7	186	中洲控股	38.6
187	天恒置业	66.7	187	银丰投资	38.5
188	深圳颐安集团	63.3	188	上海城建	38.1
189	星联集团	61.9	189	天地源	38.0
190	正黄集团	61.0	190	德商置业	38.0
191	建屋集团	61.0	191	联泰地产	37.7
192	天地源	60.8	192	长江实业	37.3
193	新怡和集团	60.2	193	东亚新华	35.8
194	美好未来	59.4	194	天健集团	35.6
195	文一地产	59.3	195	苏宁置业	35.3
196	新鸿基	58.3	196	亚新集团	35.2
197	鸿基地产	57.6	197	鸿坤集团	34.7
198	明发集团	57.4	198	陆家嘴	34.5
199	勤诚达	55.9	199	深业集团	34.1
200	广宇集团	55.1	200	恒盛地产	32.7

数据来源：克而瑞研究中心。

表 6- 5 2021 年房企销售全口径金额和权益金额 TOP200

排名	公司名称	全口径金额 (亿元)	排名	公司名称	权益金额 (亿元)
1	碧桂园	7588.2	1	碧桂园	5571.8
2	万科地产	6203.0	2	中国恒大	4184.7
3	融创中国	5976.0	3	万科地产	4032.0
4	保利发展	5385.0	4	保利发展	3716.1
5	中国恒大	4400.3	5	融创中国	3610.1
6	中海地产	3710.0	6	中海地产	3466.7
7	招商蛇口	3268.1	7	绿地控股	2612.7
8	华润置地	3158.0	8	华润置地	2174.0
9	绿地控股	2903.0	9	招商蛇口	2043.0
10	龙湖集团	2900.9	10	龙湖集团	2029.4
11	金地集团	2865.3	11	世茂集团	1889.2
12	世茂集团	2698.9	12	金地集团	1775.3
13	绿城中国	2665.9	13	新城控股	1723.3
14	旭辉集团	2472.5	14	中国金茂	1625.6

15	中国金茂	2356.0	15	旭辉集团	1458.8
16	新城控股	2340.0	16	绿城中国	1448.8
17	中南置地	1965.3	17	龙光集团	1402.0
18	金科集团	1872.6	18	金科集团	1347.2
19	阳光城	1838.1	19	建发房产	1345.1
20	中梁控股	1718.1	20	阳光城	1293.7
21	建发房产	1711.3	21	中南置地	1219.5
22	滨江集团	1691.3	22	荣盛发展	1204.4
23	龙光集团	1671.0	23	中梁控股	1202.7
24	融信集团	1555.2	24	越秀地产	1155.0
25	正荣集团	1456.6	25	中国铁建	1057.3
26	中国铁建	1428.8	26	富力地产	1042.5
27	雅居乐	1390.1	27	融信集团	1006.3
28	美的置业	1370.0	28	佳兆业	975.1
29	远洋集团	1360.1	29	雅居乐	951.6
30	荣盛发展	1295.0	30	美的置业	912.4
31	卓越集团	1250.3	31	远洋集团	884.0
32	华发股份	1218.9	32	滨江集团	871.5
33	奥园集团	1210.3	33	奥园集团	849.2
34	富力地产	1201.9	34	时代中国	832.0
35	祥生集团	1197.5	35	卓越集团	830.5
36	佳兆业	1196.7	36	祥生集团	803.4
37	越秀地产	1182.0	37	华发股份	801.3
38	首开股份	1180.0	38	正荣集团	791.7
39	新希望地产	1059.1	39	中骏集团	764.4
40	禹洲集团	1050.2	40	宝龙地产	759.2
41	中骏集团	1045.1	41	首开股份	713.9
42	合景泰富	1038.4	42	路劲集团	699.7
43	宝龙地产	1012.3	43	金辉集团	664.5
44	中交房地产	979.7	44	海伦堡	659.3
45	金辉集团	947.2	45	禹洲集团	656.3
46	时代中国	945.0	46	合景泰富	652.7
47	电建地产	875.7	47	华侨城	611.4
48	弘阳地产	872.2	48	中交房地产	534.0
49	海伦堡	857.3	49	新希望地产	530.1
50	华侨城	849.1	50	敏捷集团	524.8
51	新力地产	815.1	51	大华集团	523.1
52	华宇集团	760.4	52	保利置业	481.9

53	路劲集团	760.2	53	俊发地产	477.9
54	仁恒置地	755.4	54	建业集团	453.6
55	德信地产	739.8	55	电建地产	453.0
56	中粮大悦城	719.1	56	联发集团	447.5
57	武汉城建	609.0	57	新力地产	423.9
58	建业集团	605.2	58	华宇集团	397.5
59	联发集团	598.3	59	星河地产	393.5
60	保利置业	566.0	60	首创置业	387.9
61	大华集团	559.9	61	合生创展	387.3
62	东原地产	553.7	62	中粮大悦城	379.8
63	首创置业	546.2	63	金隅集团	378.2
64	城建发展	542.0	64	弘阳地产	364.2
65	敏捷集团	540.8	65	正商集团	357.3
66	俊发地产	510.3	66	德信地产	337.3
67	大唐地产	505.8	67	东原地产	328.5
68	荣安地产	480.1	68	石榴集团	325.8
69	力高集团	470.1	69	武汉城建	323.5
70	花样年	465.9	70	仁恒置地	314.3
71	星河地产	420.3	71	金融街	314.1
72	大家房产	419.8	72	阳光大地	311.8
73	石榴集团	419.3	73	荣安地产	311.1
74	国贸地产	406.0	74	花样年	296.2
75	合生创展	395.2	75	信达地产	282.2
76	金隅集团	388.4	76	国贸地产	280.8
77	信达地产	385.6	77	珠江投资	276.3
78	大发地产	375.6	78	伟星房产	273.9
79	佳源国际	366.7	79	万达集团	272.2
80	正商集团	364.0	80	佳源国际	267.7
81	当代置业	360.5	81	大家房产	233.0
82	万达集团	358.1	82	中冶置业	226.1
83	金融街	345.1	83	光明地产	215.3
84	三盛集团	338.1	84	三盛集团	214.3
85	阳光大地	325.1	85	城建发展	214.2
86	光明地产	313.1	86	中旅地产	211.6
87	华鸿嘉信	312.0	87	隆基泰和	209.8
88	伟星房产	304.3	88	大唐地产	208.9
89	港龙中国	300.4	89	力高集团	208.1
90	中天美好集团	299.5	90	香港置地	204.4

91	众安房产	287.8	91	当代置业	202.7
92	珠江投资	280.0	92	中天美好集团	200.2
93	景瑞地产	269.9	93	邦泰集团	191.3
94	中冶置业	265.1	94	鑫苑中国	185.7
95	中奥地产	264.9	95	华鸿嘉信	185.2
96	银城国际	261.2	96	瑞安房地产	181.1
97	新湖中宝	259.3	97	众安房产	179.8
98	领地集团	251.2	98	领地集团	173.6
99	上坤集团	248.4	99	康桥地产	170.5
100	方圆地产	246.7	100	和昌集团	167.3
101	瑞安房地产	243.2	101	五矿地产控股	167.2
102	香港置地	240.5	102	景瑞地产	161.4
103	鑫苑中国	240.3	103	象屿集团	161.0
104	五矿地产控股	239.3	104	九龙仓	159.0
105	朗诗绿色地产	238.7	105	葛洲坝	158.8
106	绿都地产	237.4	106	港龙中国	158.7
107	康桥地产	235.8	107	大发地产	151.1
108	北京建工	233.1	108	北辰实业	150.5
109	中旅地产	228.3	109	南山控股	147.2
110	隆基泰和	224.8	110	天健集团	146.8
111	南山控股	214.4	111	上海建工	143.7
112	天阳地产	209.2	112	大名城	142.9
113	和昌集团	208.2	113	星河湾	142.3
114	葛洲坝	207.4	114	新世界中国	142.0
115	九龙仓	206.0	115	深铁置业	140.8
116	保亿置业	203.8	116	朗诗绿色地产	138.7
117	邦泰集团	202.0	117	方圆地产	135.9
118	九颂山河集团	198.6	118	中奥地产	135.3
119	海宁鸿翔	197.7	119	国瑞集团	135.2
120	金成集团	196.0	120	上海城投	135.1
121	海信地产	188.9	121	云星集团	135.0
122	新世界中国	182.8	122	复地集团	131.0
123	宋都集团	182.2	123	上坤集团	130.0
124	中建东孚	172.1	124	宝能集团	129.6
125	君一控股	170.3	125	华南城	129.5
126	北辰实业	169.8	126	信友集团	128.5
127	象屿集团	169.3	127	北京建工	127.7
128	京投发展	160.6	128	绿都地产	127.4
129	星河湾	154.3	129	银城国际	126.0

130	云星集团	154.3	130	金成集团	124.5
131	复地集团	153.3	131	京投发展	122.8
132	雅戈尔	152.7	132	海信地产	121.0
133	陆家嘴	151.4	133	中建智地	118.9
134	昌建地产	151.1	134	雅戈尔	116.0
135	国瑞集团	150.7	135	中建东孚	115.5
136	上海建工	150.3	136	鲁商发展	115.4
137	大名城	148.7	137	宋都集团	112.1
138	德商置业	148.7	138	君一控股	111.8
139	天健集团	146.8	139	新湖中宝	111.5
140	上海城投	145.1	140	凯德置地	110.0
141	信友集团	143.4	141	祥源地产	109.0
142	深铁置业	140.8	142	陆家嘴	109.0
143	苏州高新	131.4	143	深业集团	105.8
144	宝能集团	130.8	144	实地集团	105.7
145	华南城	129.5	145	九颂山河集团	105.7
146	鲁商发展	128.2	146	中建信和	101.0
147	中建智地	126.9	147	万华投资	98.8
148	祥源地产	124.2	148	保亿置业	98.1
149	天安投资	122.4	149	华远地产	96.7
150	中亿基业	120.6	150	海岸集团	96.5
151	华远地产	120.2	151	中天城投	94.5
152	中建信和	117.5	152	上海地产	90.9
153	实地集团	115.0	153	京基集团	90.5
154	世纪金源	113.6	154	湖北联投	89.1
155	龙记泰信	111.8	155	天阳地产	86.9
156	长江实业	110.8	156	中昂集团	86.7
157	凯德置地	110.0	157	宏祥房地产	86.3
158	深业集团	107.6	158	银丰投资	84.9
159	中信泰富	104.5	159	天誉置业	84.9
160	银丰投资	103.1	160	鸿荣源	83.0
161	恒基兆业	101.8	161	恒丰地产	81.4
162	华地集团	101.0	162	华地集团	80.4
163	中昂集团	99.9	163	海宁鸿翔	79.1
164	儒辰集团	99.2	164	吉宝置业	78.6
165	万华投资	98.8	165	苏宁置业	77.6
166	海岸集团	96.5	166	龙记泰信	76.9
167	苏宁置业	94.6	167	上海城建	76.1
168	中天城投	94.5	168	昌建地产	75.7
169	上海地产	90.9	169	格力地产	74.9

170	京基集团	90.5	170	勤诚达	72.6
171	天誉置业	90.0	171	长江实业	72.0
172	勤诚达	89.4	172	信城不动产	71.7
173	湖北联投	89.1	173	上港集团	70.9
174	宏祥房地产	86.3	174	安徽置地	70.6
175	鸿荣源	83.0	175	中环投资	69.7
176	恒丰地产	81.4	176	澳海集团	68.2
177	吉宝置业	78.6	177	天恒置业	66.7
178	三巽集团	78.5	178	荣和集团	66.7
179	上海城建	76.1	179	天安投资	66.1
180	永威置业	75.9	180	德商置业	65.1
181	安徽置地	75.7	181	天一仁和	64.1
182	格力地产	74.9	182	深圳颐安集团	63.9
183	澳海集团	73.6	183	文一地产	63.2
184	恒盛地产	72.8	184	新怡和集团	62.0
185	中垠地产	72.2	185	建屋集团	61.0
186	信城不动产	71.7	186	美好未来	59.3
187	上港集团	70.9	187	中洲控股	59.1
188	中洲控股	70.4	188	正黄集团	58.6
189	中环投资	69.7	189	世纪金源	58.4
190	天一仁和	68.1	190	鸿基地产	57.6
191	荣和集团	68.1	191	中亿基业	56.7
192	中华企业	67.7	192	永威置业	56.7
193	天恒置业	66.7	193	新鸿基	56.0
194	文一地产	66.2	194	星联集团	55.9
195	深圳颐安集团	65.9	195	明发集团	55.9
196	广宇集团	64.3	196	苏州高新	55.2
197	大都投资	63.9	197	麒龙集团	54.7
198	星联集团	62.2	198	恒基兆业	54.0
199	新怡和集团	62.0	199	中渝置地	53.9
200	东亚新华	61.2	200	三巽集团	53.3

数据来源：克而瑞研究中心。

表目录

表 1-1: 2021 年第四季度部分城市出台购房补贴类政策一览	11
表 2-1: 2020Q4—2021Q4 开发企业土地购置面积单季情况	15
表 2-2: 2020Q4—2021Q4 全国土地成交价款单季情况	16
表 3-1: 2020Q4—2021Q4 房地产开发投资增长情况	19
表 3-2: 2020Q4—2021Q4 区域房地产开发投资及增长情况	20
表 3-3: 2021 年四季度各月房地产开发投资情况	21
表 3-4: 2020Q4—2021Q4 房地产开发企业季度累计到位资金来源情况	22
表 3-5: 2020Q4—2021Q4 房地产开发企业资金来源情况	24
表 3-6: 2021 年四季度各月房屋建设情况	25
表 3-7: 2020Q4—2021Q4 商品房销售情况	28
表 3-8: 2021 年四季度各月商品房销售面积情况	29
表 3-9: 2020Q4—2021Q4 新建商品住宅价格指数（环比及同比）走势	30
表 4-1: 2021 年四季度城市商品住宅供应面积排行榜	33
表 4-2: 2021 年四季度城市商品住宅成交面积排行榜	34
表 4-3: 2021 年四季度末城市商品住宅库存及消化周期	35
表 4-4: 2021 年四季度城市土地成交面积和金额排行榜	37
表 4-5: 2021 年四季度二手住宅成交面积排行榜	39
表 5-1: 2021 年四季度典型企业新增土地储备建筑面积排行	41
表 5-2: 2021 年四季度典型企业新增土地储备购置金额排行	42
表 5-3: 2021 年百强房企业绩表现及同比变动	43
表 6-1: 2021 年主要经济指标数据	47
表 6-2: 2021 年 7 月—2021 年 12 月全国房地产主要指标运行情况（单月）	47
表 6-3: 2021 年各季度全国房地产主要指标运行情况	48
表 6-4: 2021 年房企销售金额和销售面积 TOP200	50

图目录

图 1- 1：2021 年地方楼市调控类政策一览	11
图 2- 1：全国季度累计土地购置面积情况	15
图 2- 2：全国月度土地购置面积及同比情况	16
图 2- 3：全国月度土地成交价款及同比情况	17
图 2- 4：全国季度累计土地成交均价变化情况	17
图 3- 1：2020Q4- 2021Q4 全国房地产开发季度累计投资情况	18
图 3- 2：近一年各月房地产开发投资及增长情况	19
图 3- 3：2020Q4- 2021Q4 区域季度累计房地产开发投资情况	20
图 3- 4：近一年各月房地产开发企业资金来源情况	21
图 3- 5：2020Q4- 2021Q4 全国各季度累计商品房新开工、竣工面积建设情况	24
图 3- 6：2020Q4- 2021Q4 全国各季度累计商品房施工面积建设情况	25
图 3- 7：2020Q4- 2021Q4 全国商品房季度累计销售金额情况	26
图 3- 8：2020Q4- 2021Q4 全国商品房季度累计销售面积情况	26
图 3- 9：2020Q4- 2021Q4 各物业季度累计销售面积同比情况	28
图 3- 10：近一年各月商品房销售面积情况	29
图 3- 11：2020Q4- 2021Q4 区域季度累计商品房销售面积情况	29
图 3- 12：近一年国房景气指数走势	31
图 4- 1：28 城市月度商品住宅供应情况	32
图 4- 2：28 城市月度商品住宅成交情况	34
图 4- 3：28 城市商品住宅库存及消化周期	35
图 4- 4：28 城市月度土地成交情况	37
图 4- 5：13 城市二手住宅成交情况	37
图 5- 1：2019Q4- 2021Q4 各季度典型企业新增土地储备建筑面积	40
图 5- 2：2019Q4- 2021Q4 各季度典型企业土地购置金额及均价	42
图 5- 3：2010-2021 年行业规模房企销售业绩增速变动情况	43
图 5- 4：2021 年 TOP200 房企销售操盘金额入榜门槛及变动	45
图 5- 5：2021 年 1-12 月百强房企累计业绩增速分布及变动	46
图 5- 6：2016-2021 年规模房企业绩目标完成情况	46