

当前全国房地产市场形势分析与未来展望

林波

克而瑞研究中心 总经理

2023年5月

一、当前房地产行业整体表现

中央政治局会议定调延续积极，首提推进超特大城市城中村改造

表：近3年中央政治局会议关于房地产表态

| 时间 | 内容 |
|------------|--|
| 2023/4/28 | 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。 |
| 2022/12/16 | （中央经济工作会议）确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。 |
| 2022/12/6 | 未提及房地产 |
| 2022/7/28 | 要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。 |
| 2022/4/29 | 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。 |
| 2021/12/6 | 要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，促进房地产业健康发展和良性循环。 |
| 2021/7/30 | 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。 |
| 2021/4/30 | 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。 |

促需求、保交楼、新模式等提法基本不变，定调延续积极宽松

促需求：支持刚性和改善性住房需求。

保交楼：做好保交楼、保民生、保稳定工作。

新模式：推动建立房地产业发展新模式。

城中村改造和保障房建设或将发力

城中村改造：在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。

保障房：规划建设保障性住房。

前4月超100省市放松政策，深沪杭庐等核心城市均有调整

放松限购

- **杭州**：钱塘区、钱塘区放宽限购，外地户籍1个月社保即可购房。下调落户门槛。
- **合肥**：家有老人、多孩可买3套房。外地户口持居住证可买1套房。
- **长沙**：生育2孩以上家庭增加1套购房指标。大专及以上学历、中级及以上技术人才落户并缴纳个税即可购房。
- **武汉**：二环外不限购政策默认延期。限购区增加1套指标，非限购区住房不算在内，非户籍限购区首套“承诺办”。
- **厦门**：厦门户籍单身可买2套，二孩以上家庭可买3套。

放松限贷

- **合肥**：非限购区首套首付20%、二套30%起。
- **湖南**：13个非限购市州首付比下限均降至首套20%、二套30%；限购市长沙市首套30%、二套降至40%。
- **东莞**：首套房最低首付比例30%，二套房且贷款已结清的执行首套房贷款政策，购买二套房且贷款未结清的首付比例30%。
- **南宁**：住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁，已有部分银行在执行。
- **雄安新区**：首套房最低首付比20%、二套30%，首套房认定只看公积金不看商贷。

放松限价

- **深圳**：二手房指导价不取消，但仅作参考，不影响银行放贷。
- **无锡**：给予企业在价格申报上一定自主性，高品质项目价格备案更灵活。
- **丽水**：取证后满1年未售罄房源，可申请10%价格调整。
- **江门**：现售或网签低于10%项目网签价格可以不低于备案价80%。

放松限售

- **郑州**：金水等4区限售时限调整为网签、契税缴纳、不动产登记任一满1年。
- **惠州**：惠州市商品住房限售年限由取得不动产权证满3年缩短为满1年方可转让。
- **扬州**：在市区新购买改善性住房的，其原有住房取得不动产权证书即可上市交易。
- **常州**：将取消房2年的限售期限，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易。
- **厦门**：由取得不动产权证后限售2年改为网签之日起2年。

放松公积金

- **上海**：多子女家庭最高贷款限额上浮20%。
- **广州**：二孩及以上家庭住房公积金贷款最高额度上浮30%。
- **南京**：支持提取住房公积金支付购房首付款。
- **兰州**：借款人年龄与贷款期限之和可延长至法定退休年龄后5年。
- **杭州**：临安区公积金贷款首套房最低首付比由60%降为40%。

财税托市

- **南昌**：博士、硕士、985本科购房可领6-10万补贴。高新区人才在此基础上再享100-800元/平方米的区级补贴和50%契税补贴。
- **哈尔滨**：二孩、三孩家庭在主城区购房享受1.5、2万购房补贴，大中专及以上毕业生购房补贴3-10万，非哈市户籍购房补贴1万，个人购新房补贴总价1%，农民购新房补贴3万。

消费基础设施纳入公募REITS，发改委支持民间投资项目发行REITs

- 3月24日，发改委发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》，提出认真做好项目前期培育，支持消费基础设施发行基础设施REITs；其中更是优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。
- 4月19日，国家发展改革委在新闻发布会中表示，支持符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提升投资积极性。

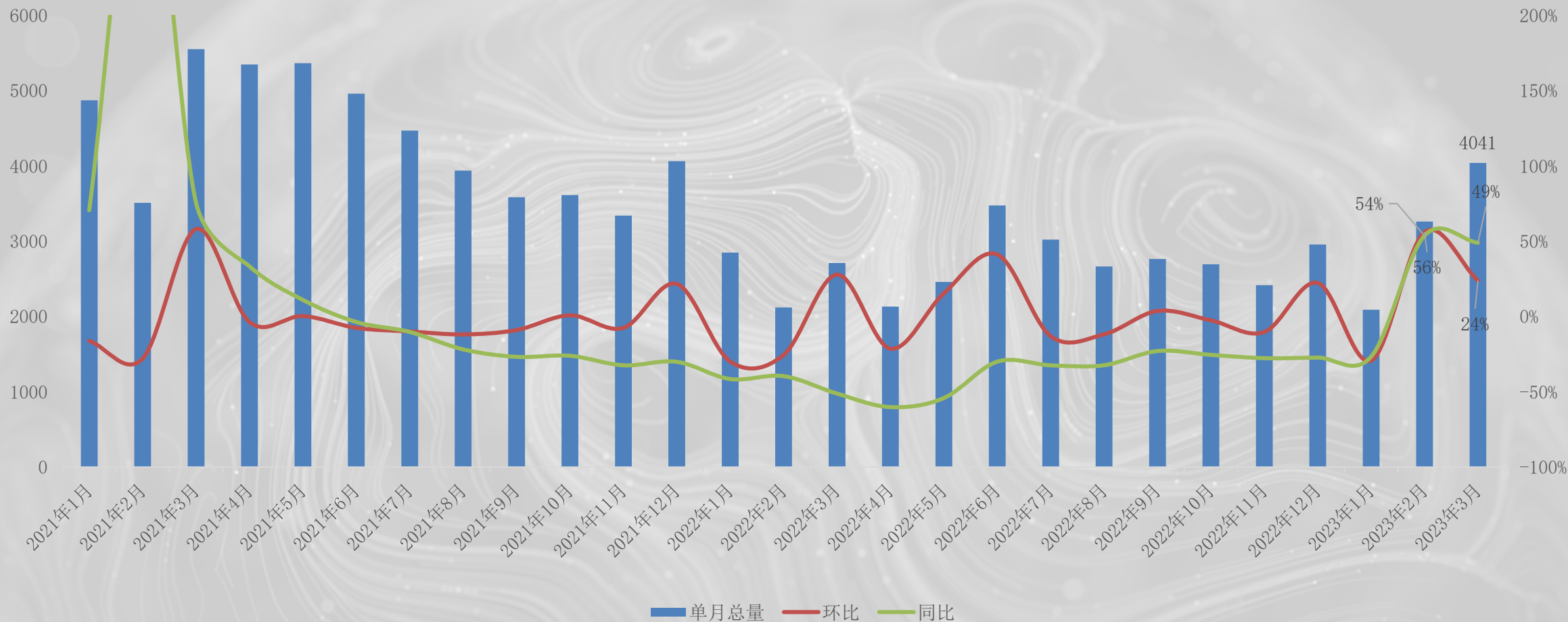
表：近期重要房地产融资相关政策

| 时间 | 机构 | 通知&会议 | 详情 |
|---------|---------|---|---|
| 2023年4月 | 国家发展改革委 | 《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》 | 《通知》从六方面提出了具体工作要求。一是认真做好项目前期培育。二是合理把握项目发行条件。三是切实提高申报推荐效率。四是充分发挥专家和专业机构作用。五是用好回收资金促进有效投资。六是切实加强运营管理。 |
| 2023年4月 | 人民银行 | 央行货币政策委员会召开2023年第一季度例会 | 有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。引导平台企业金融业务规范健康发展，提升平台企业金融活动常态化监管水平。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。 |
| 2023年4月 | 国家发展改革委 | 4月新闻发布会 | 推动金融机构按市场化原则，加大对民间投资项目的信贷支持。鼓励民间资本通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置等方式盘活自身资产，支持符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提升投资积极性。 |
| 2023年4月 | 深交所 | 北京市2023年基础设施REITs产业发展大会 | 深交所副总经理李鸣钟表示，深交所将坚持发展与规范并重，加强市场培育，完善市场功能，夯实制度基础，深化生态建设，全力推动REITs市场高质量扩容，走好中国特色的REITs市场发展之路，推动REITs市场服务实体经济能力迈上新台阶。 |

数据来源：企业公告、CRIC整理

百城成交热度延续，同环比涨幅较上月略有回落

图:2021年-2023年3月全国百城商品住宅成交面积(单位:万平方米)



数据来源: CRIC中国房地产决策咨询系统

4月供应5年同期最低，一线同环比“腰斩”、仅郑榕显著放量

表: 2023年4月全国30个重点城市商品住宅供应面积 (单位: 万平方米)

| 能级 | 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 前4月 | 累计同比 | 能级 | 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 前4月 | 累计同比 |
|-----|-----------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 一线 | 北京 | 9 | -90% | -95% | 160 | -40% | 三四线 | 郑州 | 42 | 63% | 75% | 97 | -7% |
| | 上海 | 49 | -49% | / | 225 | -18% | | 南京 | 36 | -45% | -70% | 159 | -19% |
| | 广州 | 70 | -32% | -45% | 221 | -3% | | 宁波 | 32 | -24% | 23% | 108 | 5% |
| | 深圳 | 64 | 8% | 96% | 161 | 161% | | 东莞 | 31 | -16% | -13% | 89 | -2% |
| | 合计 | 192 | -45% | -42% | 766 | -8% | | 南宁 | 20 | -70% | -56% | 122 | 46% |
| 二三线 | 成都 | 199 | -21% | 94% | 585 | 85% | | 无锡 | 20 | -18% | -35% | 70 | -28% |
| | 杭州 | 80 | -31% | 7% | 326 | 34% | | 福州 | 20 | 52% | 53% | 59 | 39% |
| | 武汉 | 76 | -50% | -25% | 289 | -2% | | 嘉兴 | 15 | -63% | 119% | 65.9 | 51% |
| | 苏州 | 66 | -25% | 160% | 188 | 49% | | 昆明 | 14 | -57% | -63% | 61 | -54% |
| | 合肥 | 65 | -13% | -3% | 208 | 35% | | 长春 | 13 | -62% | 4245% | 63 | 168% |
| | 长沙 | 61 | 12% | -21% | 157 | -33% | | 徐州 | 12 | -57% | -53% | 62 | -32% |
| | 天津 | 60 | -50% | -39% | 267 | 47% | | 常州 | 10 | -51% | -86% | 61 | -51% |
| | 青岛 | 55 | -25% | -20% | 178 | -22% | | 大连 | 8 | -24% | -70% | 40 | -54% |
| | 济南 | 52 | -24% | 11% | 169 | -2% | | 厦门 | 8 | -78% | 15% | 54 | 39% |
| | 佛山 | 50 | -42% | -31% | 179 | 2% | | 合计 | 1141 | -33% | -13% | 4004 | 6% |
| | 西安 | 50 | -29% | 3% | 179 | 1% | 总计 | 1333 | -35% | -19% | 4770 | 3% | |
| | 重庆 | 48 | -29% | -28% | 166 | -23% | | | | | | | |

数据来源: CRIC中国房地产决策咨询系统

4月成交环比降27%与2月相当，前期率先回暖二三线跌幅皆近腰斩

表: 2023年5月全国30个重点城市商品住宅成交面积 (单位: 万平方米)

| 能级 | 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 前4月 | 累计同比 | 能级 | 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 前4月 | 累计同比 |
|-----|-----------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 一线 | 北京 | 78 | 8% | 42% | 234 | 19% | 二三线 | 苏州 | 55 | -27% | 42% | 207 | 18% |
| | 上海 | 83 | -17% | 7.51 | 336 | 22% | | 重庆 | 47 | -40% | -7% | 251 | 16% |
| | 广州 | 83 | -25% | 25% | 309 | 27% | | 南宁 | 35 | -48% | 43% | 178 | 84% |
| | 深圳 | 46 | 10% | 48% | 136 | 8% | | 无锡 | 33 | -27% | 57% | 114 | 21% |
| | 合计 | 290 | -11% | 79% | 1015 | 21% | | 长春 | 32 | -49% | / | 159 | 146% |
| 二三线 | 成都 | 159 | 14% | 27% | 498 | 0% | | 宁波 | 30 | -39% | 17% | 135 | 13% |
| | 杭州 | 113 | -23% | 60% | 444 | 111% | | 昆明 | 27 | -46% | -10% | 147 | 3% |
| | 天津 | 88 | -42% | 39% | 401 | 88% | | 东莞 | 26 | -32% | 14% | 110 | 46% |
| | 西安 | 85 | 10% | 54% | 272 | 15% | | 常州 | 22 | -38% | -7% | 103 | 8% |
| | 武汉 | 82 | -48% | 35% | 437 | 52% | | 厦门 | 22 | -30% | 50% | 75 | 35% |
| | 济南 | 71 | -17% | 101% | 276 | 50% | | 福州 | 18 | -12% | 7% | 70 | 1% |
| | 青岛 | 70 | -48% | -3% | 328 | 14% | | 大连 | 12 | -48% | -54% | 69 | -13% |
| | 南京 | 65 | -30% | 17% | 260 | -12% | | 嘉兴 | 9 | -15% | -10% | 34.1 | -18% |
| | 郑州 | 63 | -12% | 37% | 234 | 40% | | 徐州 | 8 | -77% | 10% | 92 | 35% |
| | 佛山 | 62 | -39% | 54% | 274 | 23% | | 合计 | 1352 | -30% | 31% | 5624 | 28% |
| | 合肥 | 60 | -9% | 42% | 209 | 23% | 总计 | 1642 | -27% | 37% | 6639 | 27% | |
| | 长沙 | 59 | -33% | 7% | 247 | 9% | | | | | | | |

数据来源: CRIC中国房地产决策咨询系统

4月去化率降8pcts至39%，汉郑津等前期回暖城市热度都显著下降

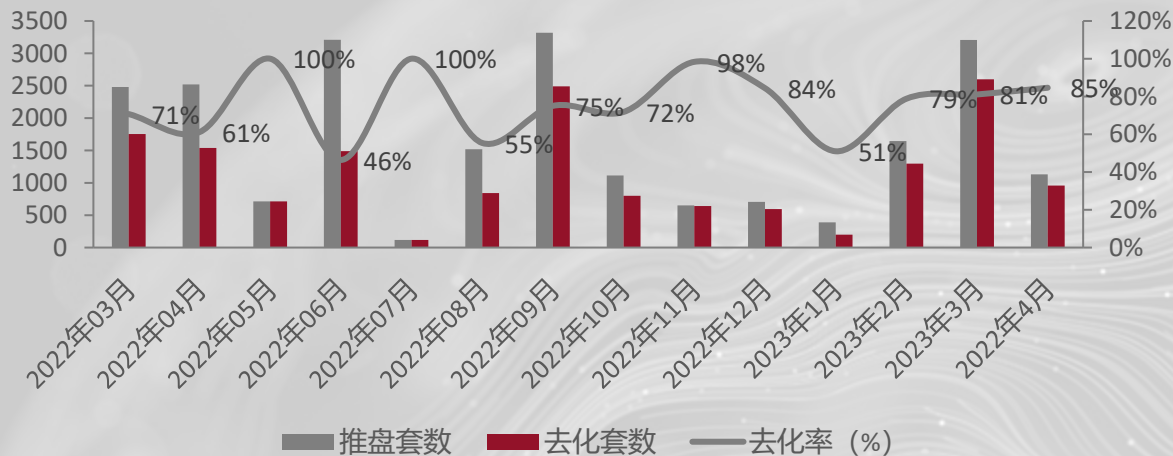
表：2023年4月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

| 城市 | 2023年4月 | 2023年3月 | 环比 | 2023年2月 | 较2023年2月变动情况 |
|----|---------|---------|---------|---------|--------------|
| 北京 | 85% | 80% | 5pcts | 79% | 6pcts |
| 上海 | 79% | 84% | -5pcts | 71% | 8pcts |
| 广州 | 18% | 16% | 2pcts | 24% | -6pcts |
| 深圳 | 29% | 45% | -16pcts | 6% | 23pcts |
| 成都 | 74% | 71% | 3pcts | 64% | 10pcts |
| 合肥 | 73% | 86% | -13pcts | 61% | 12pcts |
| 漳州 | 71% | 87% | -16pcts | / | / |
| 苏州 | 65% | 74% | -9pcts | 100% | -35pcts |
| 杭州 | 62% | 58% | 4pcts | 80% | -18pcts |
| 长沙 | 59% | 68% | -9pcts | 53% | 6pcts |
| 东莞 | 53% | 50% | 3pcts | 31% | 22pcts |
| 西安 | 47% | 64% | -17pcts | 75% | -28pcts |
| 济南 | 40% | 45% | -5pcts | 34% | 6pcts |
| 厦门 | 38% | 59% | -21pcts | 70% | -32pcts |
| 青岛 | 32% | 38% | -6pcts | / | / |
| 天津 | 31% | 46% | -15pcts | 27% | 4pcts |
| 重庆 | 31% | 26% | 5pcts | 32% | -1pcts |
| 宁波 | 26% | 44% | -18pcts | 39% | -13pcts |
| 无锡 | 21% | 20% | 1pcts | 20% | 1pcts |
| 南京 | 19% | 20% | -1pcts | 24% | -5pcts |
| 常州 | 19% | 10% | 9pcts | 14% | 5pcts |
| 郑州 | 16% | 29% | -13pcts | 13% | 3pcts |
| 佛山 | 15% | 13% | 2pcts | 18% | -3pcts |
| 武汉 | 14% | 26% | -12pcts | 32% | -18pcts |
| 嘉兴 | 13% | 51% | -38pcts | 33% | -20pcts |
| 珠海 | 12% | 11% | 1pcts | 19% | -7pcts |
| 徐州 | 6% | 49% | -43pcts | 44% | -38pcts |

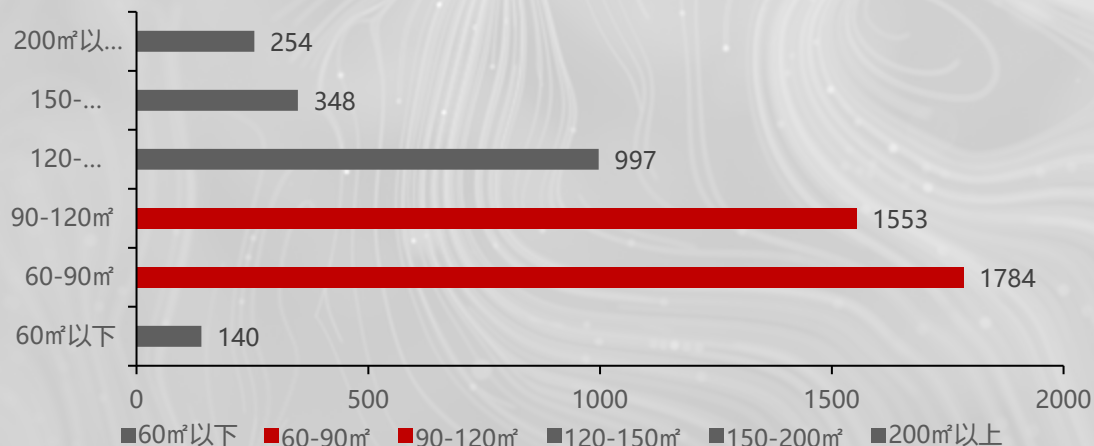
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

典型城市：北京刚需延续、深圳中高端去化上升

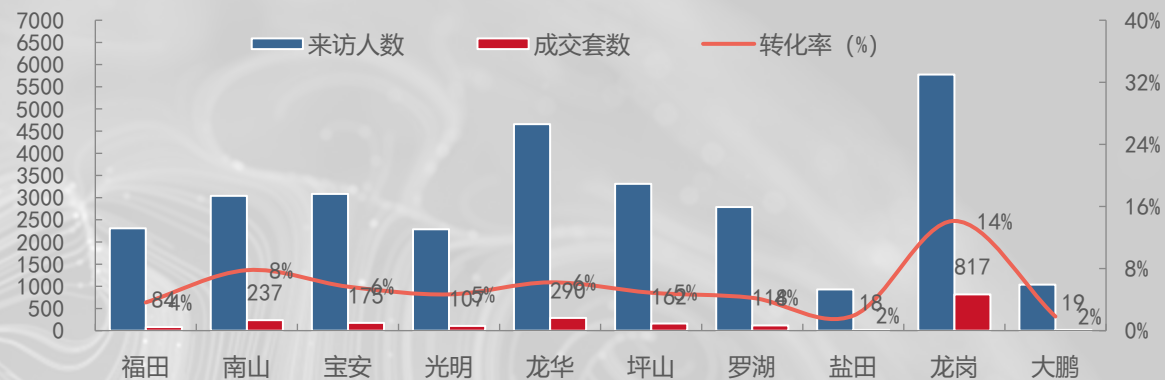
图：2023年4月北京商品住宅开盘去化率



图：2023年4月北京商品住宅市场成交面积结构



2023年4月深圳各区市场来访情况



表：深圳各区3-4月来访及去化表现

| 区域 | 来访 (组) | | 认购 (套) | | 转化率 | |
|------|--------|--------|--------|-------|-----|-------|
| | 3月 | 4月 | 3月 | 4月 | 3月 | 4月 |
| 福田区 | 2098 | 2308 ↑ | 86 | 84 | 4% | 4% |
| 南山区 | 1793 | 3040 ↑ | 68 | 237 ↑ | 4% | 8% ↑ |
| 宝安区 | 4013 | 3085 ↓ | 160 | 175 ↑ | 4% | 6% ↑ |
| 光明区 | 4817 | 2288 ↓ | 615 | 107 ↓ | 13% | 5% ↓ |
| 龙华区 | 6335 | 4656 ↓ | 325 | 290 ↓ | 5% | 6% ↑ |
| 坪山区 | 4005 | 3313 ↓ | 250 | 162 ↓ | 6% | 5% ↓ |
| 罗湖区 | 3828 | 2787 ↓ | 156 | 118 ↓ | 4% | 4% |
| 盐田区 | 1464 | 930 ↓ | 72 | 18 ↓ | 5% | 2% ↓ |
| 龙岗区 | 6748 | 5777 ↓ | 720 | 817 ↑ | 11% | 14% ↑ |
| 大鹏新区 | 2320 | 1040 ↓ | 124 | 19 ↓ | 5% | 2% ↓ |

典型城市：成都改善回归，杭州供给约束但温度保持

成都2023年1-4月各面积段商品住宅成交占比情况

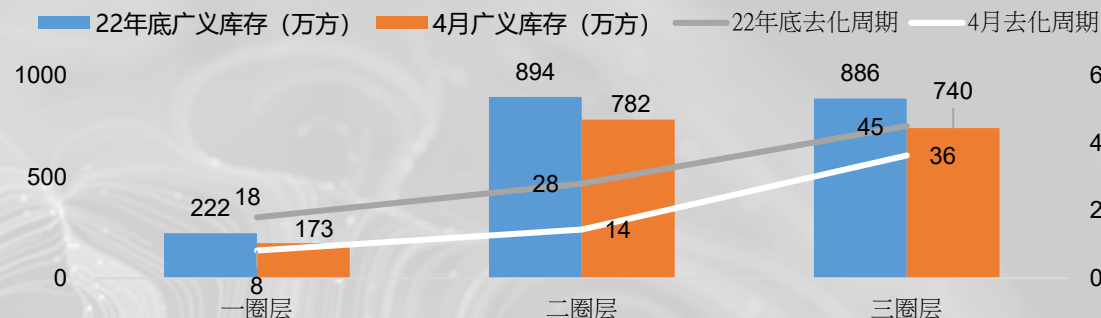
| 时间 | 90m²以下 | 90-100m² | 100-120m² | 120-140m² | 140-160m² | 160-180m² | 180m²以上 |
|----------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 2023年01月 | 5% | 4% | 15% | 27% | 20% | 9% | 19% |
| 2023年02月 | 5% | 5% | 18% | 28% | 19% | 8% | 16% |
| 2023年03月 | 4% | 5% | 25% | 28% | 18% | 8% | 12% |
| 2023年04月 | 3% | 5% | 22% | 27% | 20% | 9% | 14% |

成都2023年4月成交面积TOP10项目基本情况（单位：平方米，套，元/平方米）

| 项目 | 区域 | 板块 | 成交面积 | 成交套数 | 成交均价 |
|------------------|------|---------|--------|------|-------|
| 恒大天府半岛 | 天府新区 | 锦江生态带板块 | 102748 | 783 | 7027 |
| 华润置地未来之城 | 龙泉驿区 | 东安湖板块 | 40617 | 246 | 18651 |
| 麓湖生态城 | 天府新区 | 麓湖板块 | 40046 | 157 | 38694 |
| 建发观唐映月 | 天府新区 | 麓湖板块 | 38900 | 220 | 27732 |
| 龙湖天府云河颂 | 天府新区 | 麓山板块 | 28084 | 197 | 28103 |
| 川师TOD锦江府 | 锦江区 | 琉璃场板块 | 26500 | 170 | 29447 |
| 中海新川华府 | 高新南区 | 新川板块 | 26299 | 194 | 30657 |
| 高投贤悦府 | 高新南区 | 新川板块 | 24660 | 233 | 24209 |
| 华润置地锦江悦府 | 锦江区 | 包江桥板块 | 24506 | 170 | 31461 |
| 中粮保利天府时区(昌公堰TOD) | 天府新区 | 麓湖板块 | 23868 | 135 | 27806 |

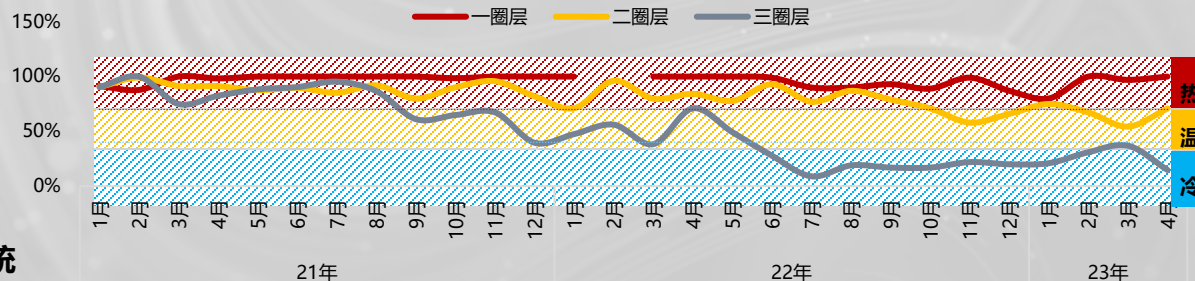
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

杭州市各圈层商品住宅广义库存及去化周期



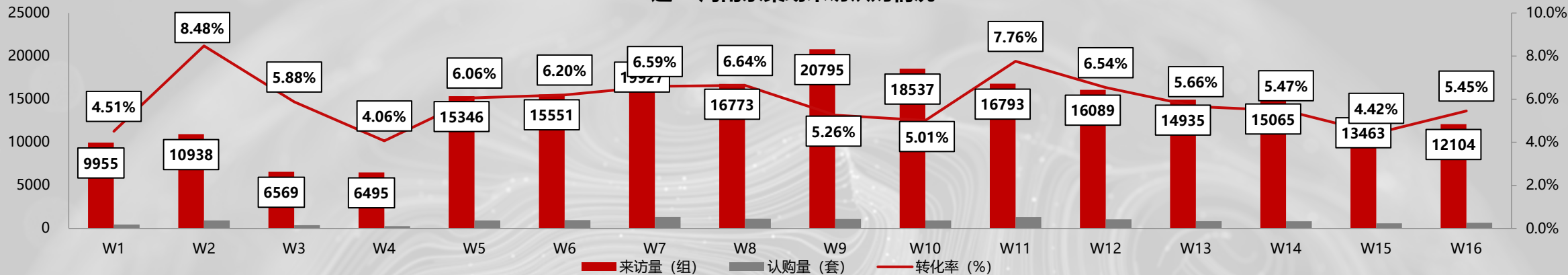
| 供地节奏 | 一圈层 (万m²) | 二圈层 (万m²) | 三圈层 (万m²) |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 22年一批次土地 | 10.7% | 65.2% | 24.1% |
| 22年二批次土地 | 12.8% | 55.4% | 31.8% |
| 22年三批次土地 | 23.0% | 77.0% | / |
| 22年四批次供地 | 39.9% | / | 60.1% |
| 22年五批次供地 | 27.7% | 72.3% | / |
| 合计 | 13.6% | 62.9% | 23.5% |
| 23年一批次土地 | 12.8% | 69.1% | 18.1% |
| 23年二批次土地 | 6.2% | 85.3% | 8.6% |
| 23年二批次土地 | / | 58.3% | 41.7% |

近24个月杭州月度分圈层推盘去化率走势



典型城市：南京、武汉、天津、重庆等来访、认购回落，刚需集中释放至尾声

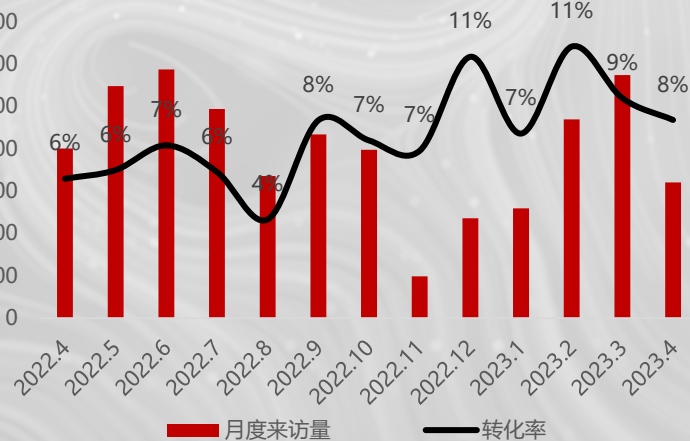
近16周南京案场来访认购情况



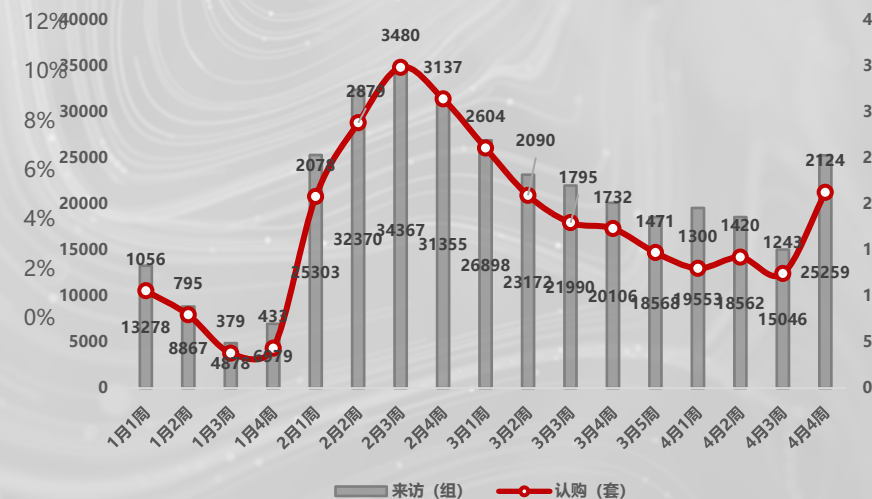
图：武汉新房月度单盘平均来访量走势



重庆中心城区近12个月来访量及去转化率



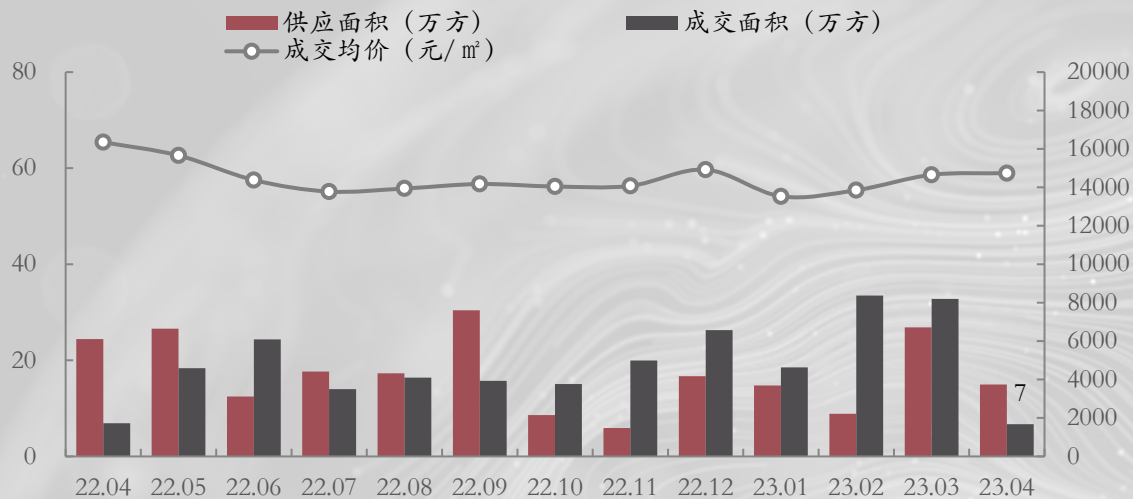
天津2023年1-4月逐周新房访购走势



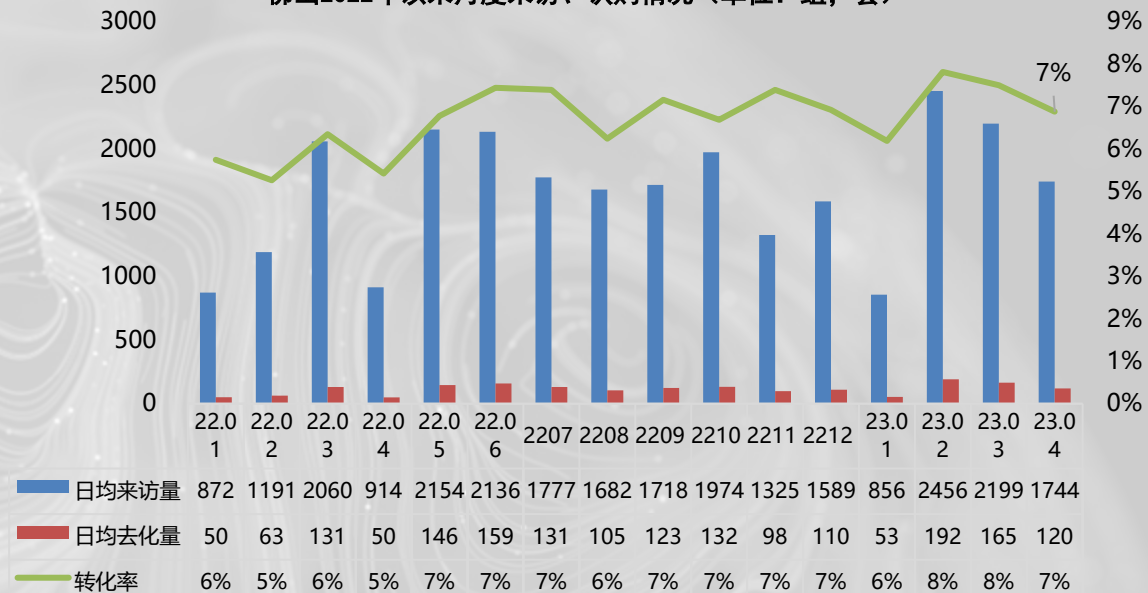
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

典型城市：徐州返乡置业、佛山、东莞等短期外溢需求减弱，市场回归弱势

图：近1年徐州市区商品住宅供求走势



佛山2022年以来月度来访、认购情况 (单位: 组, 套)



东莞来访认购环比呈下滑态势，客户观望情绪持浓

表：东莞4月周度来访、认购环比变化

| 周度 | 新房来访量环比 | 新房认购量环比 |
|-----------|---------|--------------------------------------|
| 4.03-4.09 | 3% | 94% <small>异动：受松山湖项目开盘“日光”影响</small> |
| 4.10-4.16 | -22% | -49% |
| 4.17-4.23 | -10% | -7% |

东莞折扣新盘去化仍低迷

表：东莞4月典型项目开盘去化情况

| 项目 | 区域/板块 | 户型 | 推售套数 | 去化率 | 成交均价 | 折扣 |
|-----------|-------|----------|------|-----|-------|----------------|
| 大中阳光壹号 | 滨海厚街 | 130-140㎡ | 115 | 63% | 33300 | 冻资99*开盘99 |
| 珑远万江翠珑湾 | 城区万江 | 94-115㎡ | 88 | 16% | 35000 | 94折 |
| 鸿荣源熙园山院 | 临深凤岗 | 85-116㎡ | 120 | 15% | 32000 | 9折 |
| 莞月松湖 | 东部东坑 | 79-97㎡ | 137 | 9% | 23000 | 单价减1000, 装修款半价 |
| 龙湖金地天曜城三期 | 松山湖茶山 | 118-139㎡ | 94 | 9% | 24100 | 92折 |

五一市场：成交备案日均较4月降幅达64%，认购面积环比腰斩

表：五一假期44个重点城市商品住宅成交备案面积及其变化（单位：万平方米）

| 能级 | 城市 | 2023年五一假期 | 2023年五一假期日均较2023年4月日均 | 同比 | 较2021年五一假期 | 较2019年五一假期 |
|-----|-------|-----------|-----------------------|------|------------|------------|
| 一线 | 北京 | 1.40 | -91% | -65% | -14% | -42% |
| | 广州 | 9.59 | -23% | / | -26% | 55% |
| | 深圳 | 2.83 | -50% | 43% | 0% | 6% |
| | 合计 | 13.81 | -59% | 133% | -21% | 22% |
| 二线 | 武汉 | 8.02 | -45% | -4% | -56% | -38% |
| | 青岛 | 6.74 | -56% | -1% | 11% | -11% |
| | 南京 | 2.89 | -70% | 8% | -74% | -44% |
| | 苏州 | 2.50 | -75% | 21% | -60% | -46% |
| | 福州 | 1.03 | -62% | -32% | -63% | 32% |
| | 成都 | 0.24 | -99% | -85% | -82% | -96% |
| | 合计 | 21.41 | -76% | -7% | -53% | -42% |
| 三四线 | 佛山 | 6.55 | -31% | -3% | -66% | -55% |
| | 温州 | 5.12 | -45% | 150% | -59% | 216% |
| | 茂名 | 4.65 | -11% | 59% | 144% | 699% |
| | 江门 | 4.34 | -42% | 10% | / | / |
| | 汕头 | 3.79 | -2% | 42% | / | 45% |
| | 东莞 | 2.85 | -34% | / | 428% | -20% |
| | 湛江 | 2.02 | -62% | / | / | -19% |
| | 烟台 | 1.81 | -59% | 38% | / | / |
| | 韶关 | 1.59 | 62% | 137% | / | / |
| | 清远 | 1.42 | -71% | -9% | 0% | / |
| | 肇庆 | 1.35 | -71% | -39% | -43% | / |
| | 漯河 | 1.16 | -69% | -40% | / | / |
| | 广安 | 1.09 | -26% | 152% | / | / |
| | 阳江 | 0.91 | -72% | -15% | / | / |
| | 南充 | 0.87 | -44% | -24% | -55% | / |
| | 东营 | 0.52 | -82% | 23% | 15% | -74% |
| | 齐齐哈尔 | 0.48 | 4% | 229% | 56% | / |
| | 泰安 | 0.47 | -92% | / | -61% | -85% |
| | 宝鸡 | 0.47 | -83% | 127% | 30% | / |
| | 揭阳 | 0.28 | -77% | -94% | / | / |
| 惠州 | 0.27 | -89% | 46% | 225% | -90% | |
| 曲阜 | 0.24 | -55% | 35% | -31% | / | |
| 合计 | 43.62 | -53% | 20% | -5% | 19% | |
| 总计 | 78.85 | -64% | 21% | -28% | -7% | |

表：2023年五一假期26个重点监测城市认购面积及其变化（单位：万平方米）

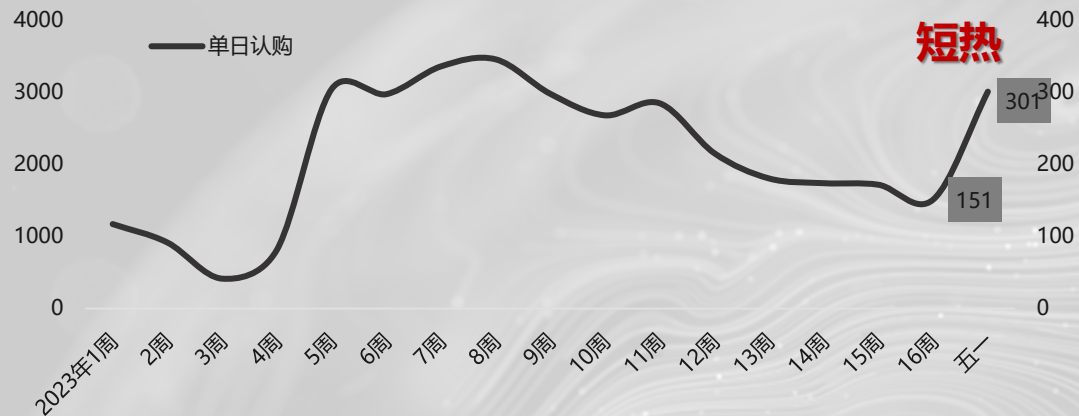
| 能级 | 城市 | 2023年五一假期 | 环比 | 同比 | 能级 | 城市 | 2023年五一假期 | 环比 | 同比 |
|-----|----|-----------|------|------|----|--------|-----------|------|------|
| 一线 | 北京 | 8.99 | -35% | -5% | 二线 | 济南 | 3.74 | -79% | 185% |
| | 深圳 | 4.40 | -61% | 175% | | 南京 | 3.02 | -78% | -24% |
| | 合计 | 13.39 | -47% | 21% | | 厦门 | 2.60 | -37% | 45% |
| 二线 | 武汉 | 27.67 | 37% | 20% | 长春 | 1.80 | -78% | 50% | |
| | 成都 | 18.45 | -67% | 55% | 福州 | 1.63 | -57% | -18% | |
| | 郑州 | 13.46 | 39% | 3% | 合计 | 141.60 | -47% | 40% | |
| | 重庆 | 10.50 | -31% | 0% | 洛阳 | 2.46 | 34% | -28% | |
| | 合肥 | 10.23 | -30% | 508% | 开封 | 1.50 | 15% | 95% | |
| | 苏州 | 8.78 | -50% | 165% | 常州 | 1.35 | -68% | 11% | |
| | 昆明 | 8.11 | 15% | 153% | 泉州 | 1.03 | -37% | -64% | |
| | 杭州 | 7.80 | -77% | 427% | 镇江 | 0.98 | -76% | -32% | |
| | 宁波 | 6.98 | -42% | 141% | 漳州 | 0.35 | -86% | -44% | |
| | 天津 | 6.30 | -10% | -23% | 扬州 | 0.31 | -87% | / | |
| 三四线 | 青岛 | 5.68 | -73% | -36% | 合计 | 7.98 | -56% | -23% | |
| | 南宁 | 4.85 | -19% | 80% | 总计 | 162.97 | -48% | 33% | |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

注：因篇幅原因，省去了部分三四线城市

五一市场：郑州、武汉购房补贴刺激、昆明以价换量带动短期来访认购回温

图：郑州2023年周度单日认购情况（单位：万平方米）

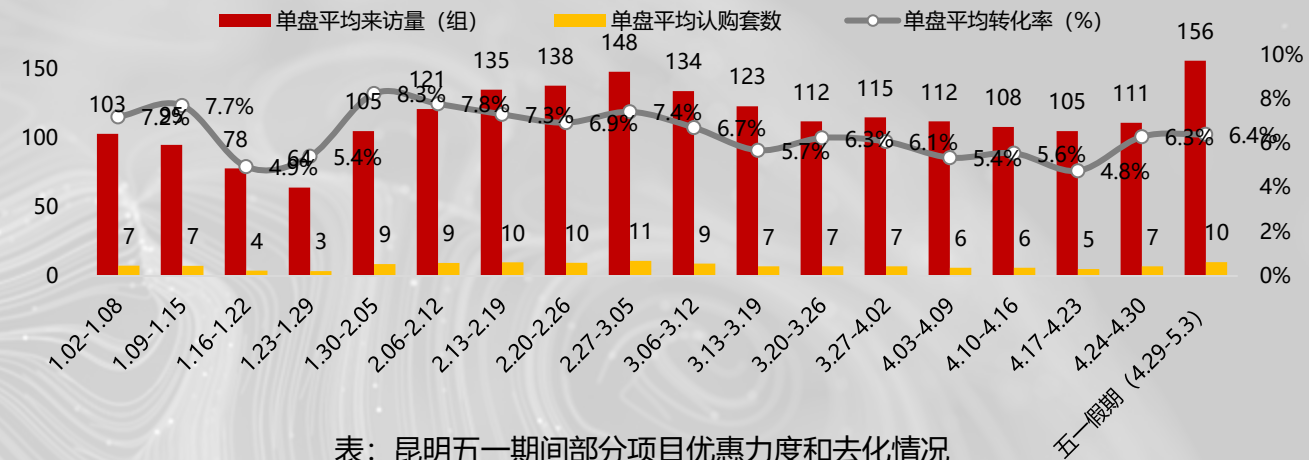


表：郑州4月以来各区域推出的购房补贴政策

| 时间 | 区域 | 政策内容 |
|-------------|---------|--|
| 4月1日-5月31日 | 航空港区 | 不限户籍、不限区域、不限人员身份、不限户型大小，均可以网签备案面积为准，享受 300元/平方米 的购房补贴。 |
| 3月23日-5月23日 | 经开区 | 90㎡以下补贴5000元消费券，90㎡以上补贴 10000元消费券 |
| 4月13日-4月16日 | 郑州房展会 | 参与房企 正商、康桥、大正、申泰、星联 等多家房企参与和昌三项目优惠5000-10000元，星联两个项目2%-3%优惠 |
| 4月29日 | 航空港区房展会 | 兴港、中建、正弘、永威、正商、建业、招商、远洋 等多家实力房企竞相参展。现场购房可享受政府直接补贴300元/㎡，专属购房节3%优惠+参展楼盘现场惊喜。 |

武汉房交会补贴政策：1、在武汉市二环线外购买新建商品住房的，给予维修资金补贴，其中购买首套住房的全额补贴，购买第二套住房的**补贴50%**。2、武汉市主城区购买新建商品住房的，除维修资金补贴外，对购买首套住房的再给予全额契税补贴，对购买第二套住房的再给予**50%契税补贴**。政策带来的**实际优惠总额大约在3万元左右**，与去年底的房交会优惠幅度相当，对购房者具备吸引力。

2023年1月-2023年4月（含五一）昆明主城商品住宅周度来访及认购走势



表：昆明五一期间部分项目优惠力度和去化情况

| 项目 | 五一特价房 | 特价房面积段 | 特价房优惠力度 | 额外优惠 | 渠道奖励 | 五一来访 | 五一成交 |
|----------|-------|---------|---------------------------|-----------------|-----------------------|------|------|
| 华夏金地世博一号 | 8套 | 80-104 | 11073元/㎡起 (优惠26%) | 无 | 成交1万/套 | 400 | 25 |
| 万科城 | 10套 | 114-177 | 15636元/㎡ (名义优惠17%) | 无 | 无 | 189 | 24 |
| 建投学府 | 5套 | 89-128 | 14248元/㎡ (优惠13%) | 1% | 2000元/套 | 185 | 21 |
| 中海汇德里 | 5套 | 88-119 | 16561元/㎡ (优惠18%) | 1% | 2000元/套 | 153 | 19 |
| 万科公园城市 | 10套 | 106-143 | 34231元/㎡ (名义优惠23%, 需购买车位) | 2%, 地州省外客群在优惠1% | 无 | 140 | 16 |
| 建投朝朝暮暮 | 6套 | 125-204 | 15774元/㎡ (优惠18%) | 无 | 无 | 199 | 14 |
| 邦泰花园城 | 12套 | 72-110 | 6069元/㎡ (优惠13%) | 无 | 成交1万/套 | 90 | 10 |
| 大华锦绣山海 | 6套 | 85-119 | 11773元/㎡起 (优惠12%) | 无 | 无 | 135 | 8 |
| 中海寰宇天下 | 5 | 125-143 | 16696元/㎡ (优惠16%) | 2% | 2000元/套 | 121 | 7 |
| 金地十一峯 | 5套 | 115-150 | 13948元/㎡起 (优惠11%) | 无 | 佣金提升至2.4点, 成交奖8000元/套 | 119 | 6 |
| 大华锦绣麓城 | 8套 | 107-125 | 12052元/㎡ (优惠14%) | 无 | 无 | 116 | 5 |
| 大华公园天下 | 10套 | 92-143 | 12029元/㎡ (优惠12%) | 2%, 彩云彩云消博会1万/套 | 无 | 136 | 4 |
| 京江隐翠 | 10套 | 158-200 | 22617元/㎡ (优惠21%) | 2% | 无 | 99 | 3 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

五一市场：广州、福州、济南等改善项目去化较好

表：广州五一节点各区推新和去化情况表现（单位：套）

| 类别 | 区域 | 推新盘次数 | 推新套数 | 去化套数 | 去化率 | 节点区域推新特征 |
|------|----|-------|------|------|-----|--|
| 中心四区 | 天河 | 2 | 178 | 68 | 38% | 中心区中高端需求较旺盛，推新项目地段/景观等核心优势明显，去化相对较好 |
| | 荔湾 | 3 | 306 | 83 | 27% | |
| | 越秀 | - | - | - | - | |
| | 海珠 | - | - | - | - | |
| | 小计 | 5 | 484 | 151 | 31% | |
| 其他区域 | 番禺 | 3 | 367 | 58 | 16% | 各区推新项目普遍非区域核心地段，且周边竞争激烈，各盘核心优势不明显，去化欠佳 |
| | 白云 | 3 | 539 | 70 | 13% | |
| | 黄埔 | 4 | 731 | 90 | 12% | |
| | 南沙 | 1 | 217 | 20 | 9% | |
| | 花都 | - | - | - | - | |
| | 小计 | 11 | 1854 | 238 | 13% | |
| 远郊 | 增城 | 4 | 817 | 77 | 9% | 远郊项目推货量大，但竞争激烈或位置偏远，其中广州院子首推洋房258套，仅去化3套，拉低整体去化率 |
| | 从化 | - | - | - | - | |
| | 小计 | 4 | 817 | 77 | 9% | |
| 全市总计 | | 20 | 3155 | 466 | 15% | - |

表：济南五一假期重点监测项目开盘加推情况（单位：平方米，元/平方米，套）

| 区域 | 楼盘名称 | 加推时间 | 形态 | 面积 | 成交均价 | 入市套数 | 销售套数 | 开盘去化率 |
|-----|---------|-----------|---------|-------------|-----------------|------|------|-------|
| 历城区 | 中海天赋嶺 | 2023/4/29 | 别墅 | 175/190/340 | 495-1360万/套（毛还） | 6 | 3 | 50% |
| 历城区 | 大华公园城市 | 2023/4/29 | 18F/27F | 93/100/117 | 12500-13500（精装） | 176 | 12 | 7% |
| 历城区 | 能建紫郡兰园 | 2023/4/29 | 18F | 134 | 13500（毛还） | 72 | 40 | 56% |
| 历城区 | 铁投仁恒河滨城 | 2023/4/30 | 8F-11F | 175/215/259 | 21800-26600（精装） | 254 | 242 | 95% |

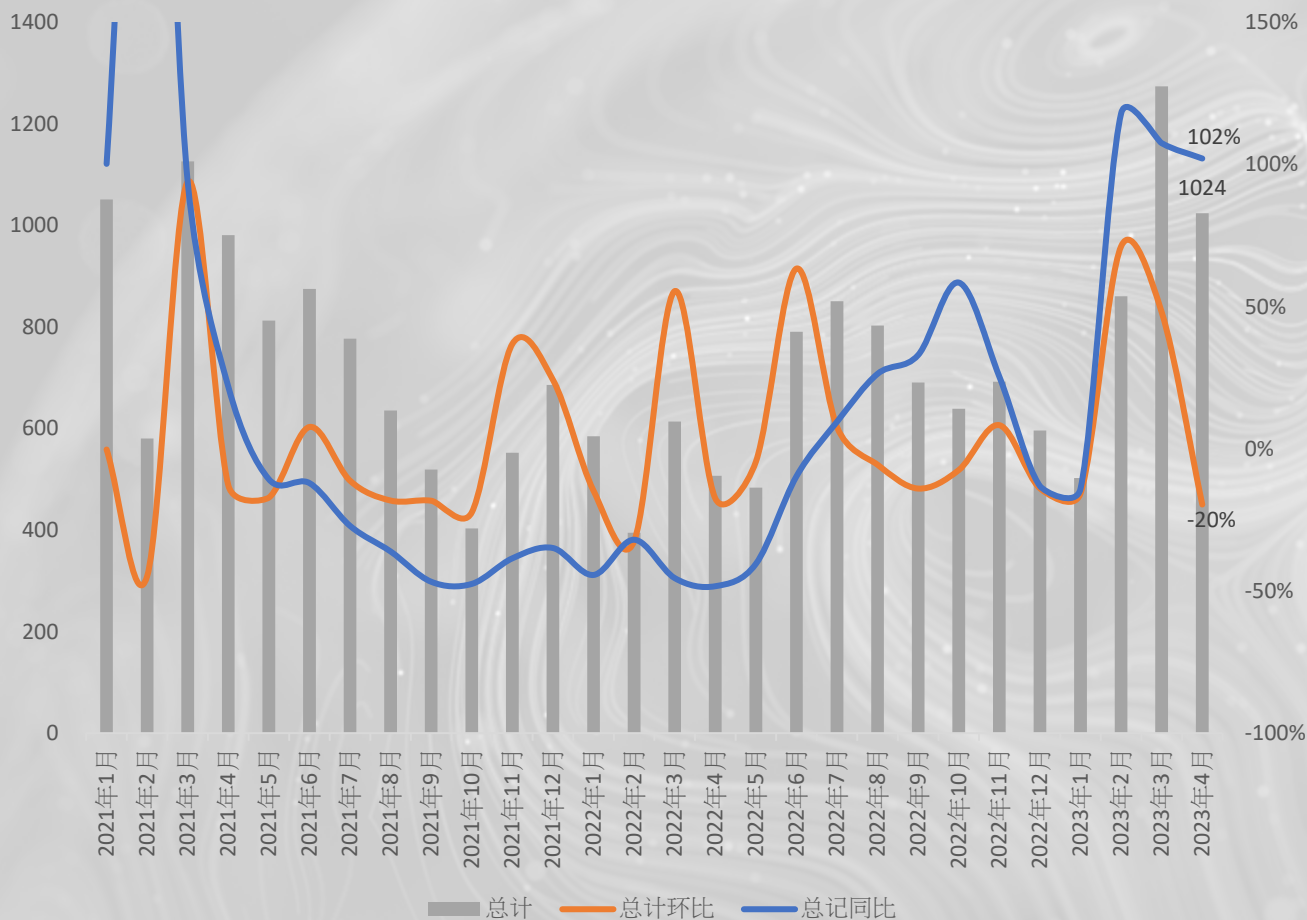
表：福州典型项目五一假期销售情况

| 板块 | 项目 | 在售价格 | 节前一周认购(4.17-4.23) | 当周认购(4.24-4.29) | 五一期间认购 | 认购变化 |
|-----|----------|-------|-------------------|-----------------|--------|------|
| 东区 | 保利国贸天琴湖 | 35000 | 22 (加推) | 9 | 22 | 上涨 |
| | 绿城美的桂语映月 | 36000 | 3 | 1 | 6 | 上涨 |
| | 保利招商和樾风华 | 34000 | 6 | 10 | 18 | 上涨 |
| | 中海晋安湖叁号院 | 35000 | 4 | 7 | 9 | 上涨 |
| | 保利云上 | 29000 | 6 | 6 | 10 | 上涨 |
| 金山 | 万科城市之光 | 30000 | 7 | 14 | 12 | 上涨 |
| | 建发玺云 | 36500 | 8 | 18 | 9 | 上涨 |
| 三江口 | 龙湖景粼天著 | 20000 | 3 | 5 | 8 | 上涨 |
| | 远洋天赋 | 18000 | 2 | 7 | 4 | 下降 |
| 南屿 | 国贸江屿原 | 18200 | 7 | 2 | 4 | 下降 |
| 南站 | 象屿国贸星璟原 | 18500 | 5 | 2 | 4 | 下降 |
| 北区 | 金地五四领峯 | 15500 | 6 | 4 | 6 | 持平 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

二手住宅4月18城环比降20%，京沪杭降幅多达3成

图：2021年1月-2023年4月18个全国重点城市二手房成交量变动情况（单位：万平方米）



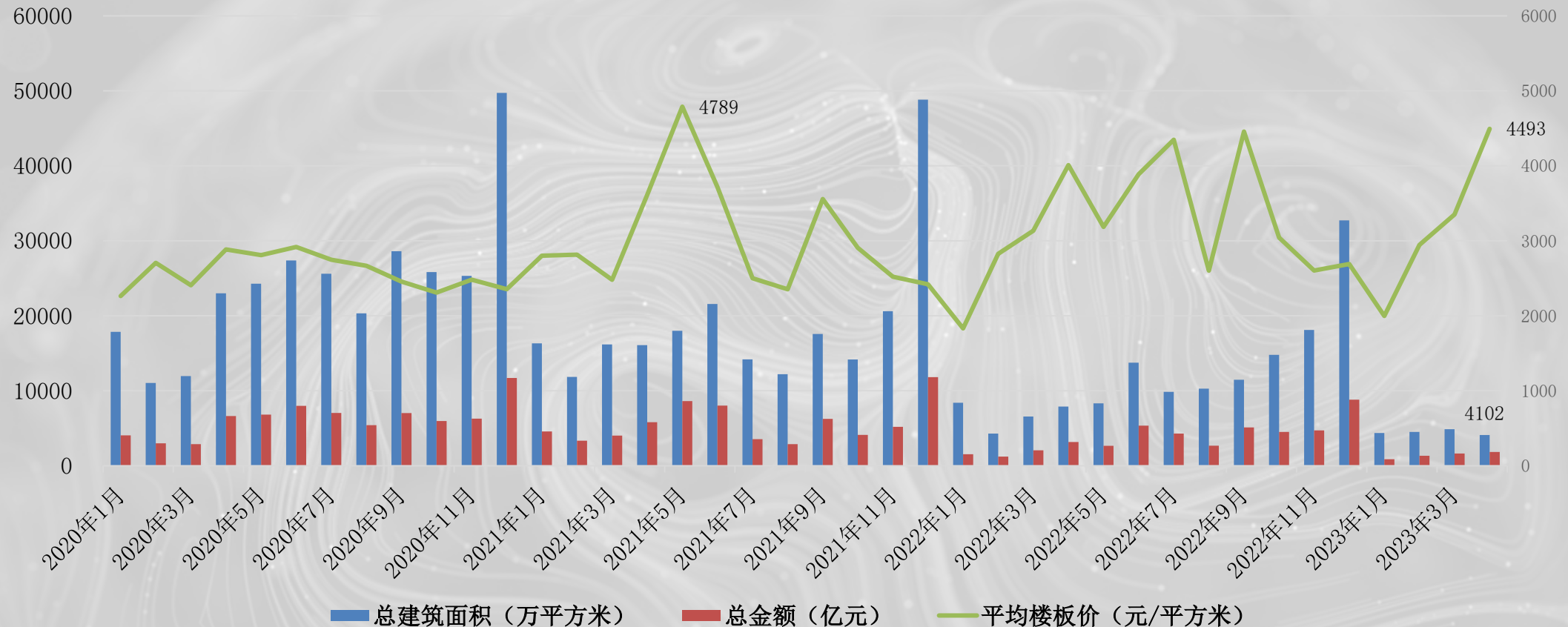
表：2023年4月18个全国重点二手房成交面积（单位：万平方米）

| 能级 | 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 前4月 | 累计同比 |
|-----------|---------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 一线 | 北京 | 126.4 | -35% | 2% | 527.6 | 19% |
| | 上海 | 142.3 | -27% | - | 558.4 | 70% |
| | 深圳 | 29.1 | -22% | 63% | 102.4 | 109% |
| | 合计 | 297.7 | -30% | 108% | 1188.4 | 45% |
| 二线 | 成都 | 228.0 | -13% | 97% | 765.7 | 90% |
| | 南京 | 101.5 | -11% | 89% | 346.1 | 73% |
| | 苏州 | 83.8 | -2% | 153% | 258.0 | 89% |
| | 青岛 | 59.9 | -21% | 256% | 212.0 | 313% |
| | 杭州 | 49.8 | -31% | 74% | 187.1 | 62% |
| | 厦门 | 25.4 | -19% | 14% | 84.5 | 17% |
| | 合计 | 548.4 | -15% | 103% | 1853.5 | 90% |
| | 三四线 | 佛山 | 72.4 | -12% | 67% | 240.1 |
| 东莞 | | 35.9 | -9% | 147% | 116.4 | 194% |
| 扬州 | | 34.2 | -22% | 163% | 128.9 | 284% |
| 漯河 | | 9.8 | 14% | 2997% | 33.4 | 121% |
| 汉中 | | 8.6 | 2% | 78% | 30.4 | 113% |
| 舟山 | | 7.7 | -32% | 15% | 28.1 | 21% |
| 资阳 | | 3.9 | -20% | 39% | 18.1 | 56% |
| 渭南 | | 2.9 | 5% | 30% | 10.0 | 71% |
| 宝鸡 | | 2.6 | -35% | -49% | 13.7 | -10% |
| 合计 | | 178.0 | -13% | 92% | 619.0 | 104% |
| 总计 | 1024.1 | -20% | 102% | 3660.9 | 74% | |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

土地成交规模延续历史低位，优质地块集中土拍推升楼板价环比大涨三成

图：2020年以来全国300城土地成交量价情况月度走势（单位：万平方米，亿元，元/平方米）



注：4月土地成交数据截止至4月25日，下同。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

上海、杭州土拍高热“接棒”，重点城市流拍率延续低位

图：2020年来300城土地成交溢价率和重点监测城市流拍率走势



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

优质地块提升房企竞拍积极性，沪、杭、庐本轮集中土拍溢价率均超7%

表：4月典型城市最新一轮集中土拍表现（单位：幅，万平方米，亿元，元/平方米）

| 城市 | 集中土拍轮次 | 成交日期 | 成交幅数 (包含所有的宅地) | 成交建面 (万平方米) | 成交金额 (亿元) | 平均楼板价 (元/平方米) | 溢价率 | 较上一轮变动 | 流拍率 | 较上一轮变动 |
|----|----------|--------------|-------------------|----------------|--------------|------------------|--------|-----------|-----|--------|
| 上海 | 2023年第一轮 | 2023/4/18-21 | 19 | 198.9 | 518.8 | 26090 | 7.33% | ↑ 3.64pct | 0% | 持平 |
| 杭州 | 2023年第三轮 | 2023/4/25 | 12 | 99.8 | 166.6 | 16682 | 8.47% | ↓ 1.73pct | 0% | 持平 |
| 合肥 | 2023年第二轮 | 2023/4/25 | 15 | 165.8 | 142.5 | 8594 | 12.39% | ↑ 5.14pct | / | / |

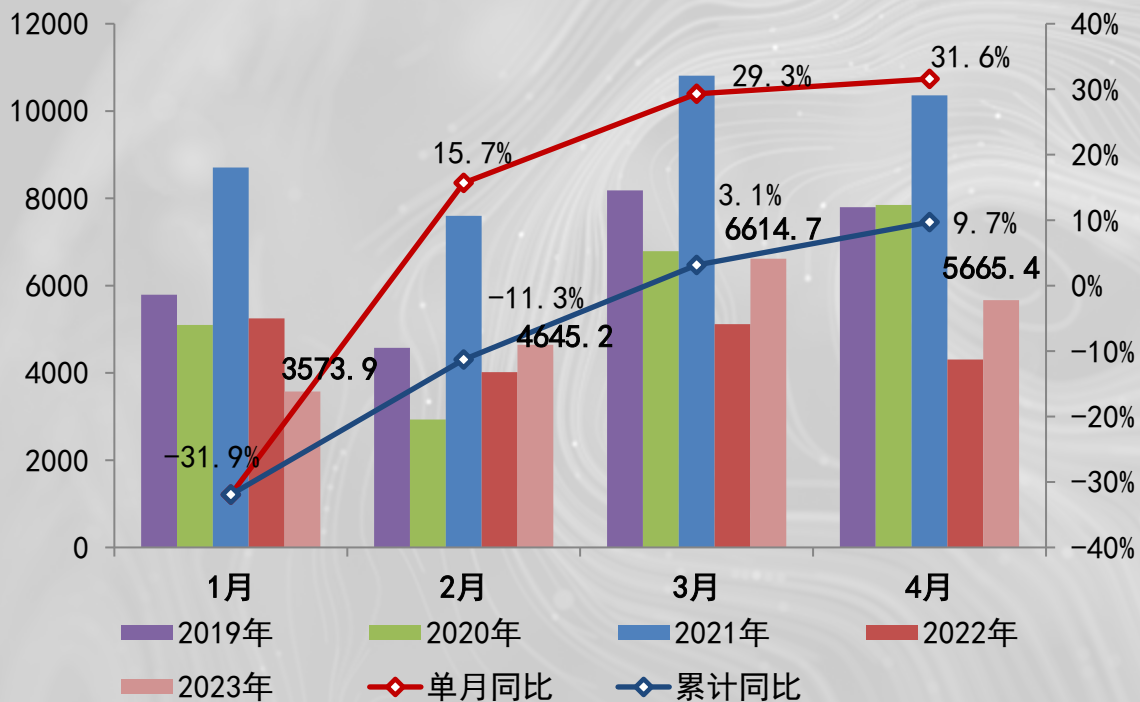
注：合肥蜀山区另一宗地块延期出让，因此未统计流拍率。

二、当前房地产企业经营表现

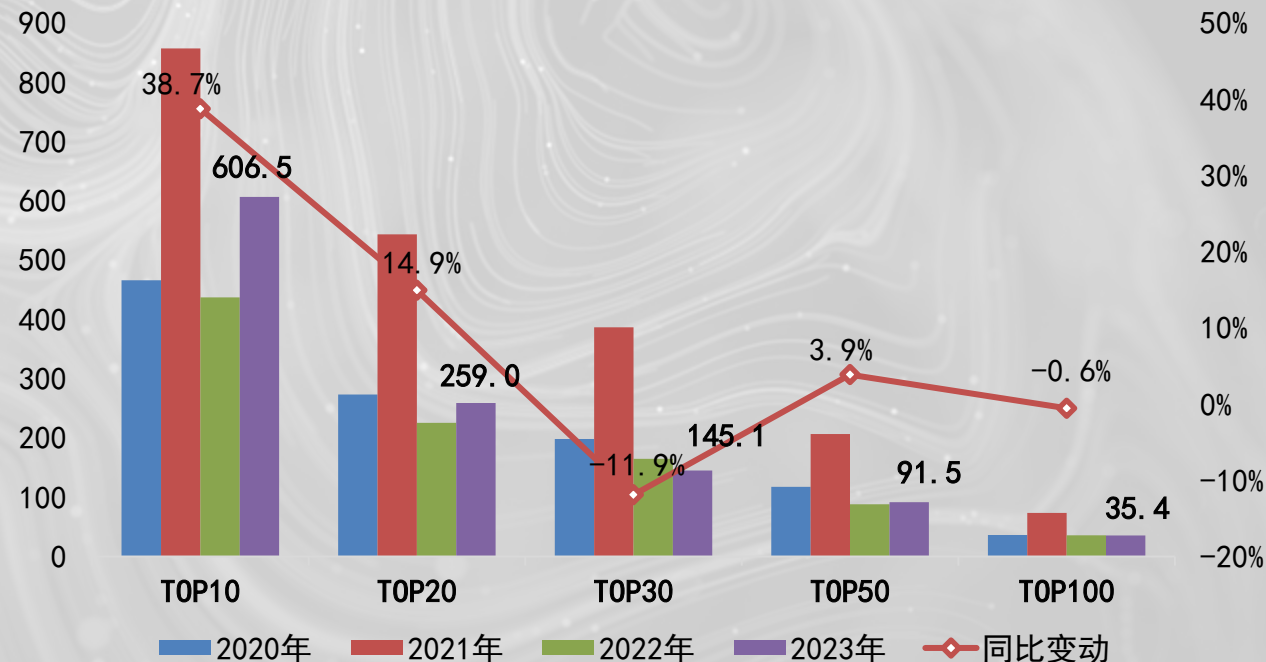
百强房企4月业绩同比增长31.6%

- 2023年4月，TOP100房企实现销售操盘金额5665.4亿元，单月业绩环比降低14.4%；同比增长31.6%，同比去年保持增长且增幅较上月进一步提升。累计业绩来看，1-4月百强房企实现销售操盘金额20499.2亿元，累计业绩同比自一季度转正之后，增幅也进一步提升至9.7%。
- 整体来看，2023年以来中国房地产行业有修复预期，但目前市场整体购买力仍处在历史相对低位。房企仍需积极推盘、提升营销及优惠力度以促进成交去化。

图：2023年1-4月百强房企单月业绩规模及同比变动（亿元）



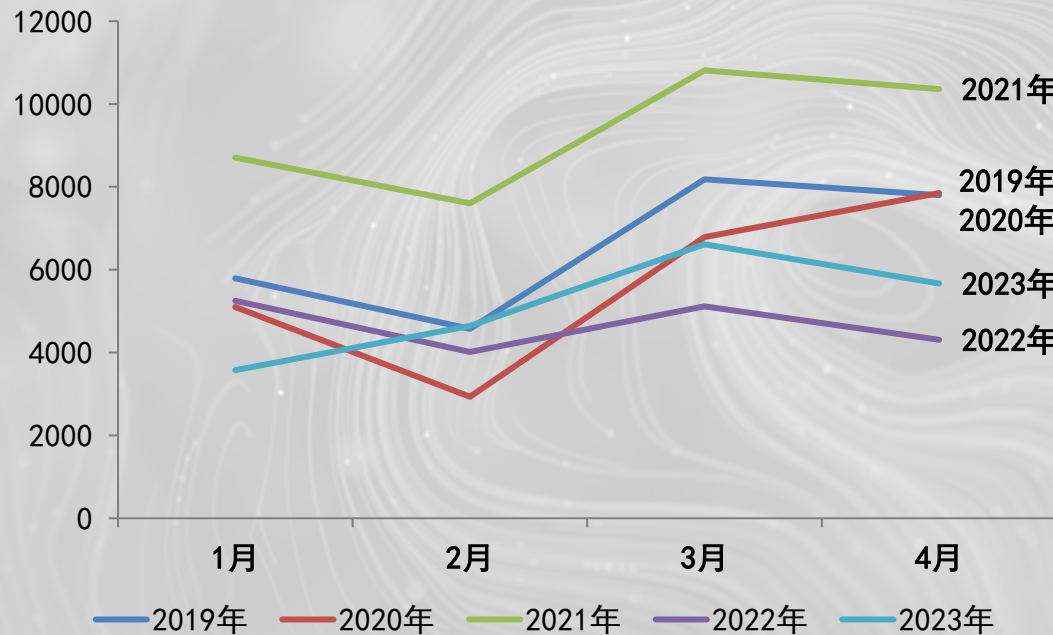
图：2023年1-4月百强房企销售操盘金额入榜门槛及变动（亿元）



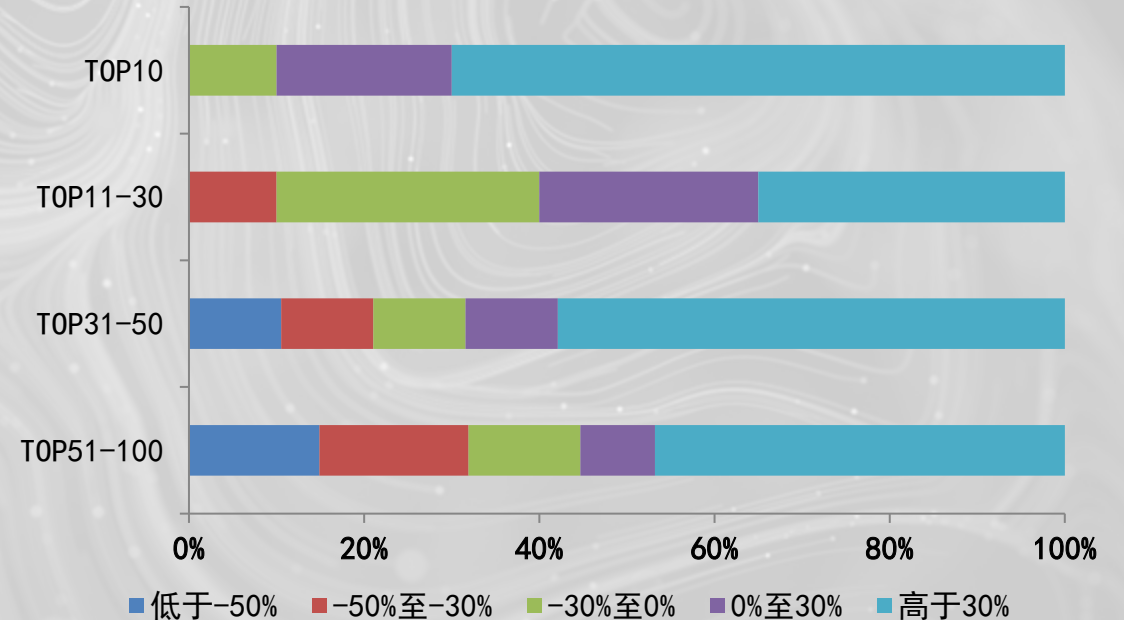
近3成百强房企单月业绩环比增长

■ 从企业表现来看，2023年4月招商蛇口、滨江集团、中国铁建等企业实现单月业绩环比增长，4月业绩环比增长的企业在百强房企中占比合计近3成；同时有近6成百强房企单月业绩同比增长。分梯队来看，TOP10梯队房企单月业绩同比增长的企业数量占比最高。其中，华润置地、招商蛇口、绿城中国、建发房产等房企4月的单月业绩同比增幅均超过100%。此外，滨江集团、中国铁建、保利置业、国贸地产等企业4月的业绩表现也相对突出。总体来看，央国企以及部分优质民企凭借热点城市布局以及积极的推盘去化，表现出较强的抗周期韧性。

图：2019至2023年1-4月百强房企单月业绩变动（亿元）



图：2023年4月百强房企各梯队单月业绩同比增速分布

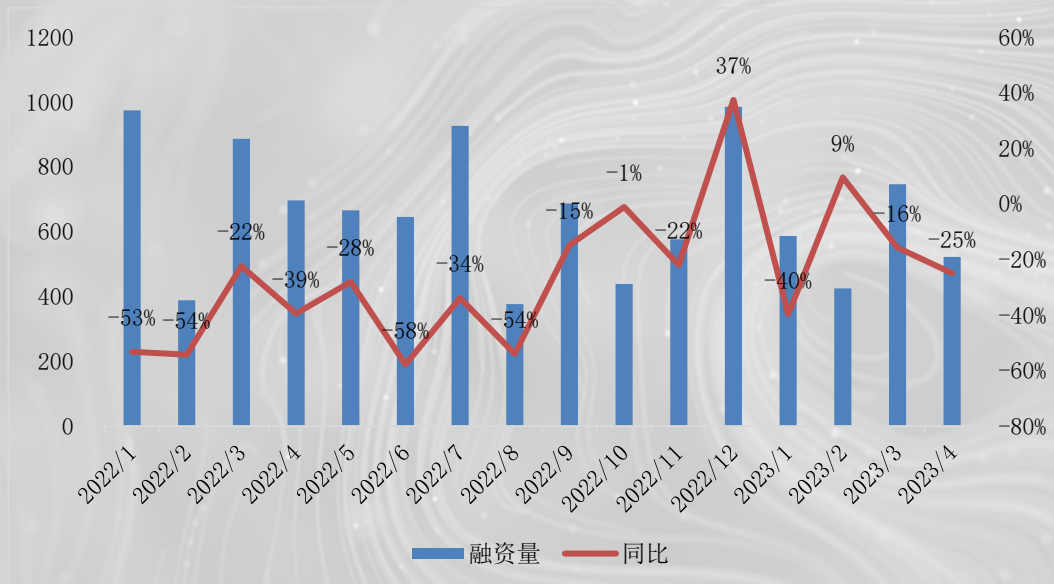


数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

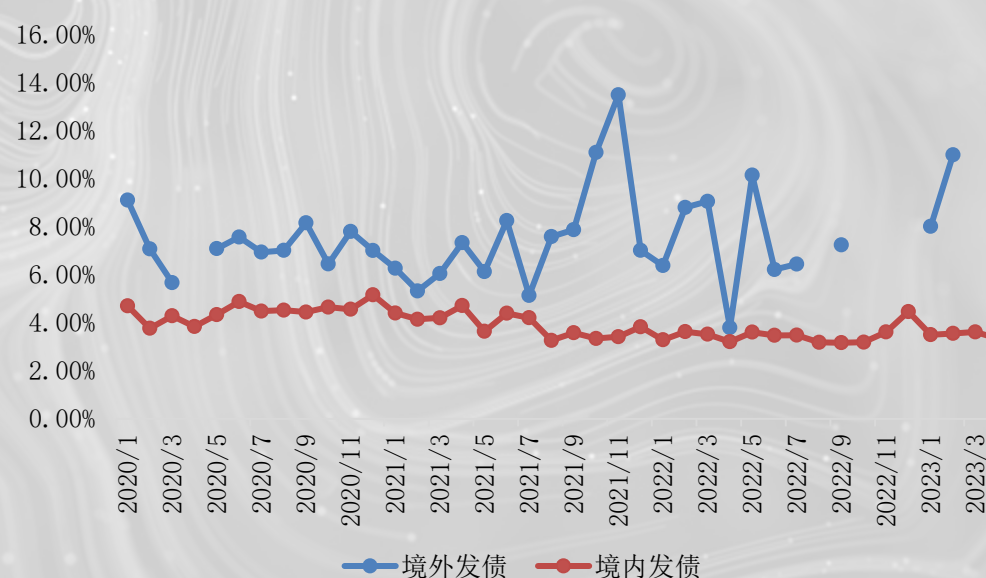
融资行业面仍未回暖，头部优质房企融资优势明显

- 2023年4月80家典型房企的融资总量为522亿元，环比下降30%，同比下降25%；可见虽然当前优质房企及白名单房企融资开闸，但行业面融资仍未有全面回暖，融资规模仍处于筑底阶段。
- 4月房企融资成本3.34%，环比下降0.28pct，同比上升0.09pct。本月境外没有发债；而境内债券融资成本仅为3.34%，发债企业包括招商、保利置业、厦门国贸等，可见当前发债的头部优质房企融资优势明显。

图：2022年1月-2023年4月典型房企单月融资额（亿元）



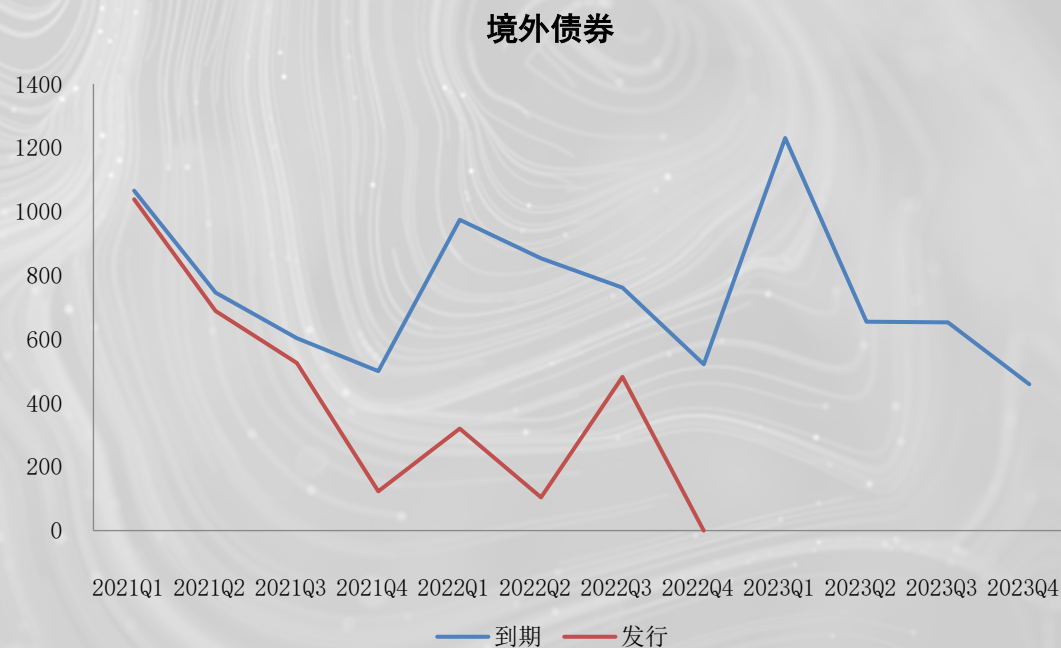
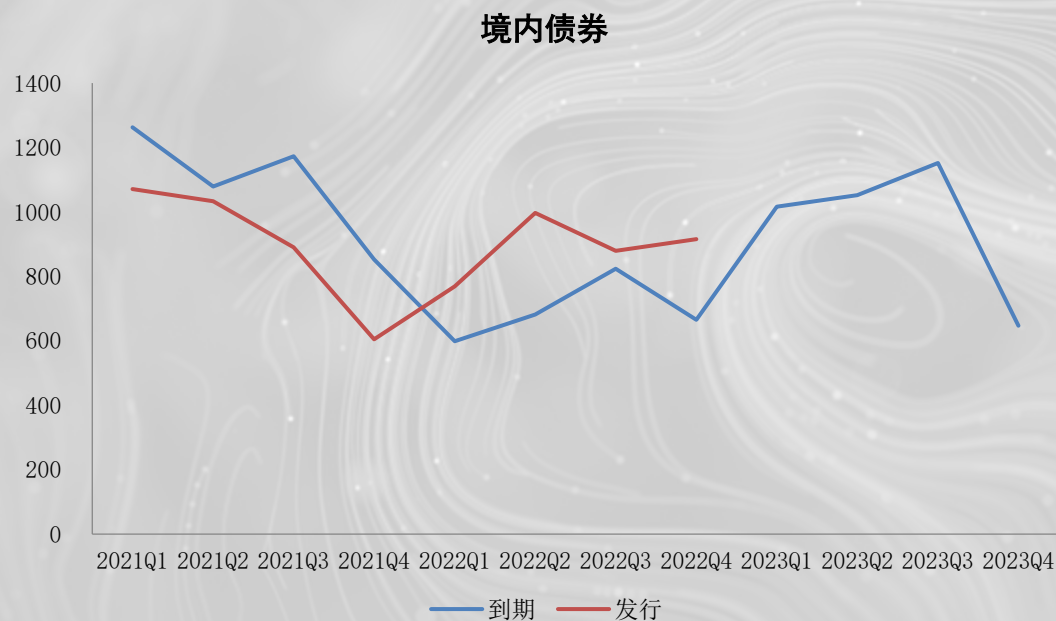
图：2020年以来各月典型房企发债成本



下半年仍有多波到期高峰，境外债发行与到期规模缺口拉大

- 2022年80家典型房企境内外债券合计到期规模为5879亿元，而发行规模仅为4466亿元，房企无法通过发行新债覆盖到期旧债。2023年房企到期债券规模约为6863亿元，超过2022年规模，仍有较大的压力；此外资产证券化到期规模还有803亿。
- 境外债券发行与到期规模差距持续拉大，其中2023年7月及9月仍旧有到期高峰，到期规模分别高达638及633亿元。若销售市场长期低迷，债务违约现象或仍将增加。

图：房企2023年境内及境外发债及到期情况（亿元）



数据来源：企业公告、CRIC整理

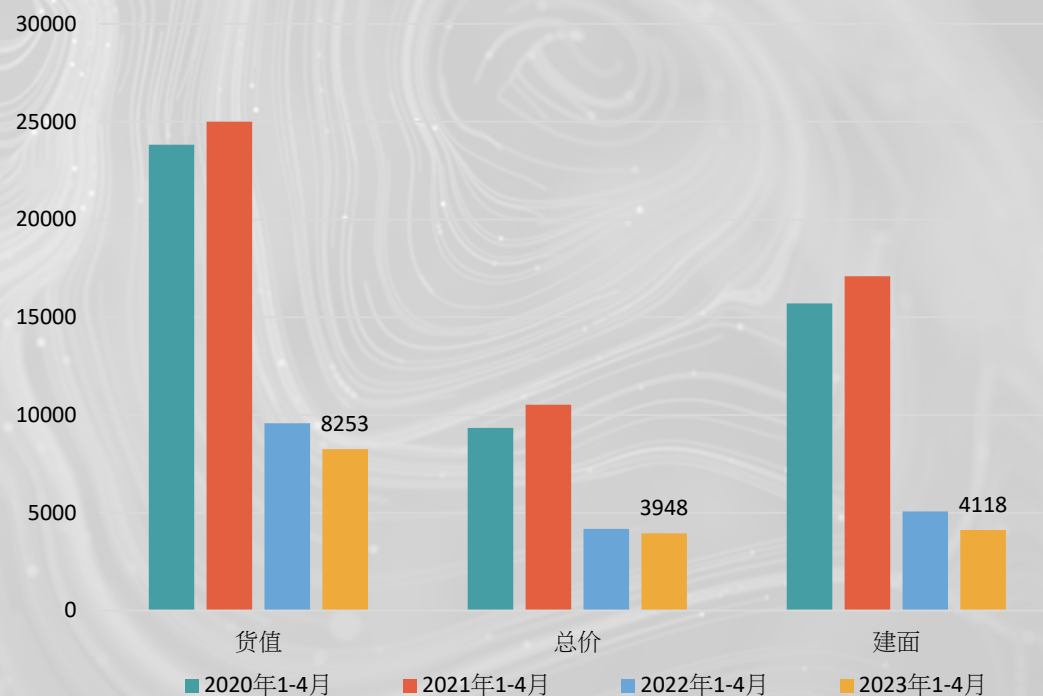
投资货值百强门槛同比略有提升，TOP100拿地金额同比跌5%

- ✓ 门槛来看，前四月新增货值、总价和建面百强门槛分别为27.6亿元、9.1亿元和20.4万平方米，但对比2020年和2021年同期，各梯队门槛均呈现断崖式下降；
- ✓ 投资百强的货值、总价和建面总量同比分别下滑14%、5%和19%，与2020年、2021年同期相比降幅更是超过六成；
- ✓ 一季度销售百强房企拿地销售比仅有0.11，较1-3月略有提升，但整体继续保持低位

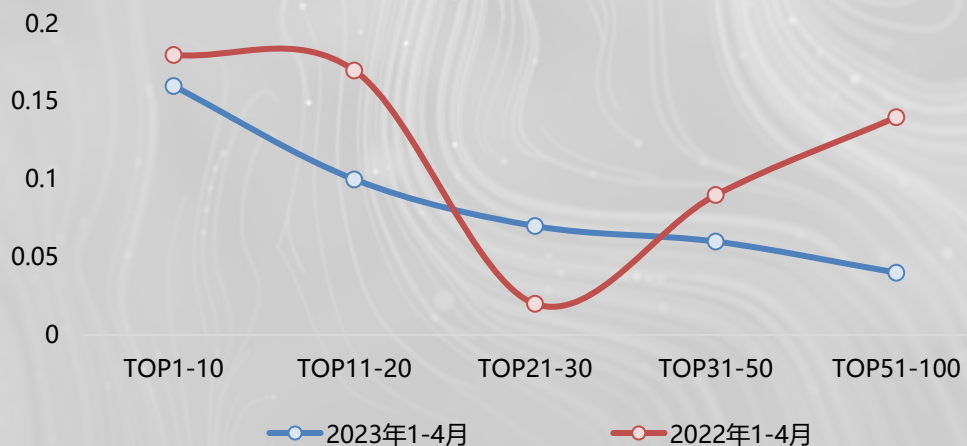
表：2023年1-4月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元）

| 门槛值 | 2020年 1-4月 | 2021年 1-4月 | 2022年 1-4月 | 2023年 1-4月 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 10强 | 587.5 | 548.1 | 192.6 | 167.1 |
| 20强 | 360.4 | 353.2 | 106.1 | 94.8 |
| 30强 | 241.6 | 238.9 | 81.3 | 65.8 |
| 50强 | 137.2 | 137.5 | 46.4 | 45.7 |
| 100强 | 52.2 | 55.3 | 26.7 | 27.6 |

图：2023年1-4月末房企新增土储百强总量及往年同期情况（单位：亿元，万平方米）



图：2023年1-4月末销售百强房企各梯队拿地销售比情况



投资依旧是老面孔央国企拿地，但民企投资逐渐复苏

表：2023年1-4月百强房企拿地销售比、拿地金额及同比情况（单位：亿元）

| 全口径金额 | 企业简称 | 拿地金额 | 金额同比 | 拿地销售比 |
|-------|--------|-------|------|-------|
| 1 | 保利发展 | 165.5 | 20% | 0.11 |
| 2 | 万科地产 | 281.6 | -23% | 0.21 |
| 3 | 中海地产 | 60.0 | -76% | 0.05 |
| 4 | 碧桂园 | 28.8 | -30% | 0.02 |
| 5 | 华润置地 | 327.7 | 19% | 0.29 |
| 6 | 招商蛇口 | 132.3 | 165% | 0.12 |
| 7 | 绿城中国 | 147.0 | -52% | 0.21 |
| 8 | 龙湖集团 | 70.8 | -28% | 0.10 |
| 9 | 建发房产 | 244.3 | -19% | 0.39 |
| 10 | 滨江集团 | 113.8 | -51% | 0.19 |
| 11 | 金地集团 | 103.5 | 94% | 0.18 |
| 12 | 中国金茂 | 20.6 | -38% | 0.04 |
| 13 | 华发股份 | 50.8 | 570% | 0.09 |
| 14 | 越秀地产 | 100.8 | 129% | 0.18 |
| 16 | 中国铁建 | 122.1 | 201% | 0.34 |
| 20 | 新城控股 | 24.6 | ---- | 0.08 |
| 21 | 保利置业 | 70.3 | 11% | 0.25 |
| 25 | 象屿地产 | 54.0 | 201% | 0.23 |
| 26 | 远洋集团 | 15.8 | ---- | 0.07 |
| 27 | 首开股份 | 27.0 | ---- | 0.11 |
| 29 | 国贸地产 | 6.4 | -72% | 0.03 |
| 34 | 大悦城控股 | 27.9 | -33% | 0.16 |
| 43 | 大家房产 | 11.5 | -90% | 0.09 |
| 44 | 中建壹品 | 29.3 | ---- | 0.23 |
| 48 | 中建东孚 | 14.3 | -54% | 0.12 |
| 50 | 伟星房产 | 77.8 | 12% | 0.68 |
| 51 | 仁恒置地 | 5.1 | ---- | 0.05 |
| 52 | 中天美好集团 | 25.4 | ---- | 0.23 |
| 53 | 大华集团 | 13.0 | -24% | 0.12 |
| 68 | 复地集团 | 5.0 | ---- | 0.06 |
| 72 | 建业集团 | 5.9 | -56% | 0.09 |
| 75 | 颐居建设 | 0.3 | -99% | ---- |
| 88 | 中建智地 | 57.2 | 606% | 1.13 |
| 90 | 邦泰集团 | 13.7 | ---- | 0.27 |

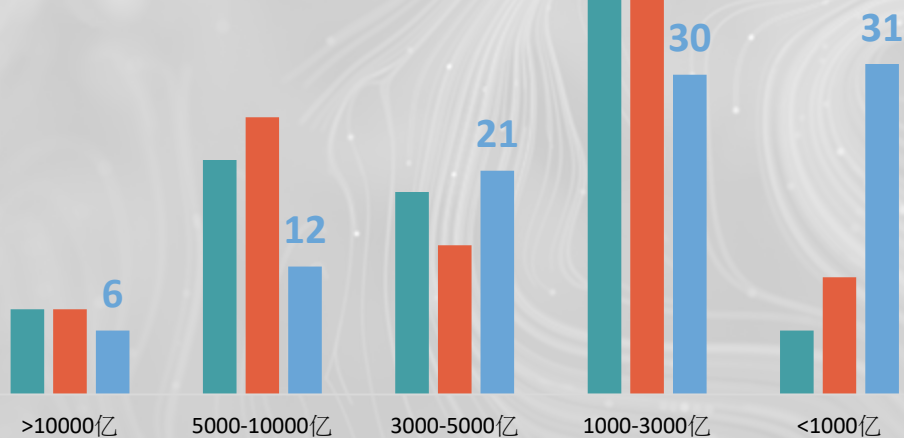
2022年末总土储货值同比减少19%，销售、土储前十重合度高达70%

- ✓ 截止2022年末，总土储货值TOP100货值总量超过34万亿元，较2021年末下降19%，TOP100企业总土储建面接近22亿平方米，同比降幅达到25%；
- ✓ 总土储低于1000亿的房企数量快速增加，达31家。总土储百强之中，有六成房企的总土储货值在3000亿元以下区间；
- ✓ 保利、万科、碧桂园、中海、招商、金地和龙湖均位列土储、销售TOP10，强者恒强的格局未变。保利、绿地、万科、融创、碧桂园、中海和龙湖三年均榜上有名，总土地储备始终保持行业前端

图：2022年末总土储货值TOP100房企土储总量分布（单位：家）

表：2020年-2022年末总土储货值TOP10房企（单位：亿元）

■ 2020年末
■ 2021年末
■ 2022年末

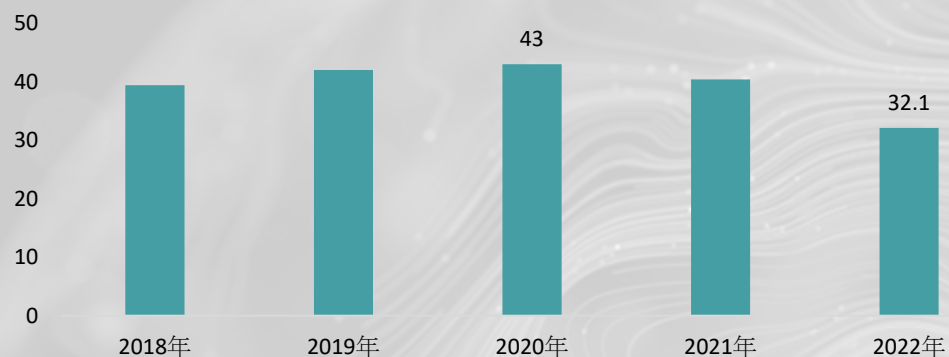


| 排名 | 房企名称 | 2022年 | 房企名称 | 2021年 | 房企名称 | 2020年 |
|----|------|---------|------|---------|------|---------|
| 1 | 保利发展 | 23328.2 | 保利发展 | 25386.4 | 碧桂园 | 25974.4 |
| 2 | 绿地控股 | 19378.8 | 碧桂园 | 20619.4 | 保利发展 | 25226 |
| 3 | 融创中国 | 15800.3 | 绿地控股 | 20335.4 | 绿地控股 | 22098.7 |
| 4 | 万科地产 | 15284.1 | 融创中国 | 19900.3 | 融创中国 | 21660 |
| 5 | 碧桂园 | 13270.8 | 万科地产 | 17318.5 | 万科地产 | 18778.4 |
| 6 | 中海地产 | 10822.0 | 中海地产 | 11990 | 中海地产 | 13591.6 |
| 7 | 中国金茂 | 9430.1 | 金地集团 | 10343.3 | 中国恒大 | 13430.3 |
| 8 | 招商蛇口 | 9128.4 | 中国金茂 | 10010.2 | 世茂集团 | 11309 |
| 9 | 金地集团 | 8740.6 | 新城控股 | 9385.3 | 龙湖集团 | 9750 |
| 10 | 龙湖集团 | 7889.9 | 龙湖集团 | 9076 | 新城控股 | 9542.6 |

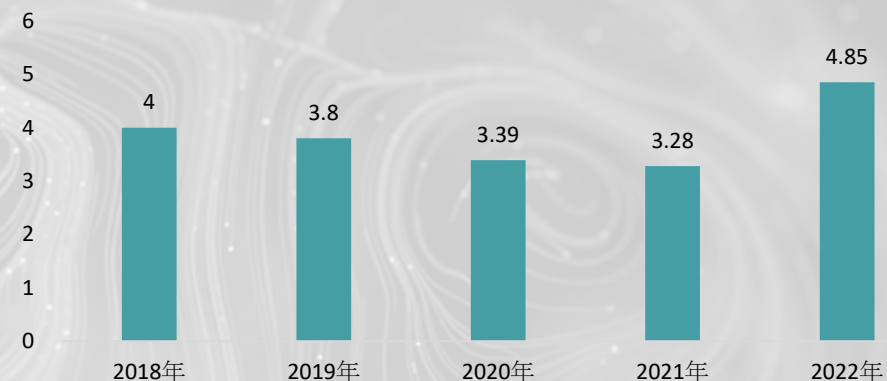
销售百强总土储创近五年新低，去化周期攀升至4.85年

- ✓ 2022年末，销售百强房企总土储货值接近32万亿，创下2018年以来最低位，同比降**21%**，与最高峰2020年相比，降幅高达**25%**；
- ✓ TOP20总土储占比合计达到**59%**，比2021年末仍增加3个百分点；
- ✓ 越不拿地越难卖，总土储去化周期同比增**48%**，攀升至4.85年。

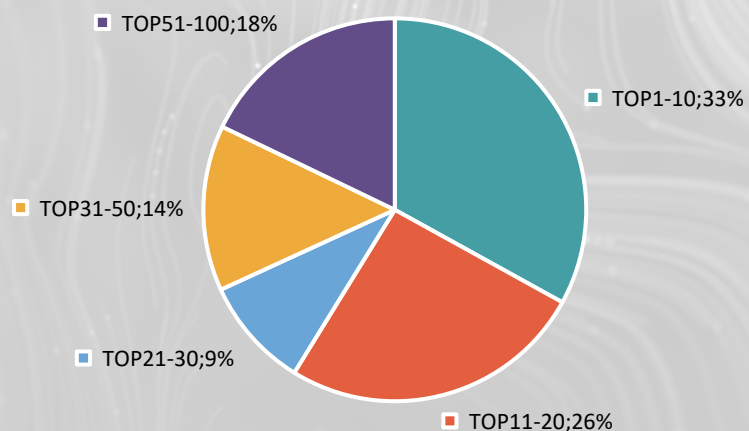
图：2018年-2022年末百强房企总土储货值总量走势（单位：万亿元）



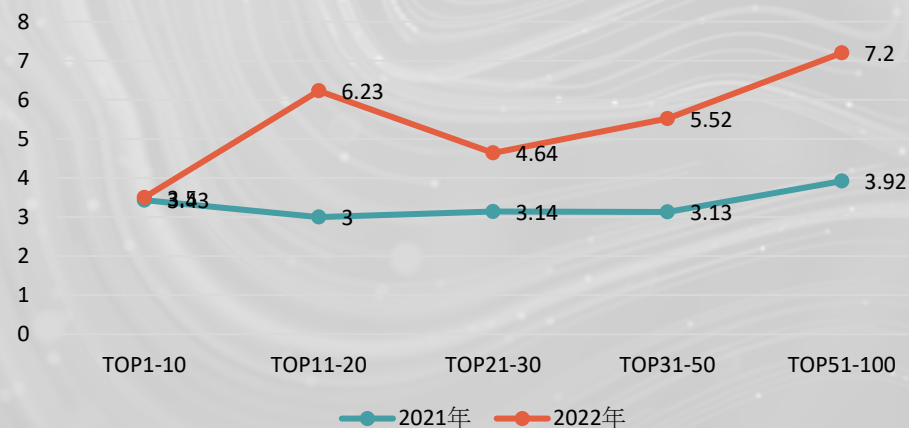
图：2018年-2022年百强房企总土储货值去化周期（单位：年）



图：2022年年末各梯队总土储占比



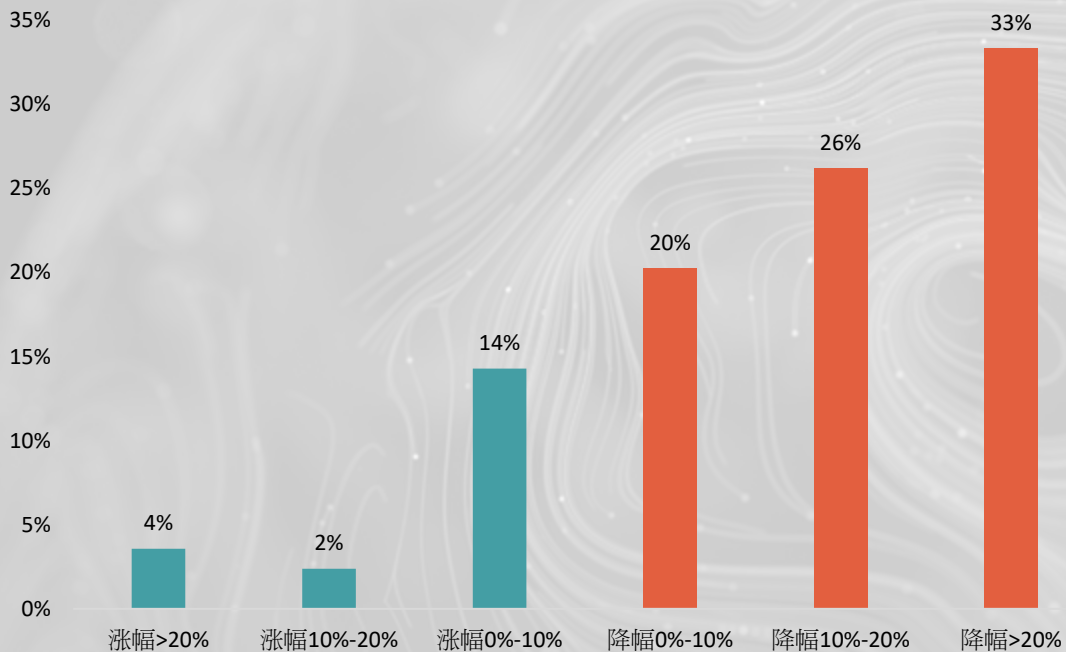
图：2022年年末百强房企各梯队总土储去化周期情况（单位：年）



八成房企总土储货值下降，仅国央企增长显著

- ✓ 仅有两成百强房企总土储货值高于2021年末，另外八成百强房企的总货值同比均表现为下跌；
- ✓ 土储规模上涨的国央企，最大的特征是2022年在核心城市积极拿地，且总土储以一二线为主；
- ✓ 除了滨江、众安等2022年总土储货值同比增长13%和10%外，几乎所有民企土储规模均在减少，其中碧桂园土储货值同比下降36%，新城总土储货值、建面皆下降40%。

图：2022年年末各梯队总土储占比



表：部分国企、央企总土储同比变化情况（单位：万平方米、亿元）

| 总土储货值排名 | 企业简称 | 2022年末总土储货值 | 货值同比 | 总土储一二线占比 | 2022年新增货值排名 | 2022年新增货值 |
|---------|-------|-------------|------|----------|-------------|-----------|
| 8 | 招商蛇口 | 9128.4 | 8% | 69% | 6 | 1466.8 |
| 11 | 华润置地 | 7809.2 | 8% | 71% | 2 | 2393.8 |
| 14 | 越秀地产 | 6929.1 | 42% | 88% | 7 | 1162.4 |
| 18 | 华发股份 | 5373.0 | 1% | 48% | 12 | 717.6 |
| 19 | 中国铁建 | 5147.0 | 7% | 64% | 9 | 944.0 |
| 28 | 中交房地产 | 3884.7 | 3% | 71% | 18 | 417.2 |
| 38 | 滨江集团 | 3073.2 | 13% | 83% | 5 | 1543.2 |

三、后市预判：增长动能放缓， 全年弱复苏

行业何时真正见底取决于政策底、市场底和信心底

➤政策底已到，市场期望更有力政策

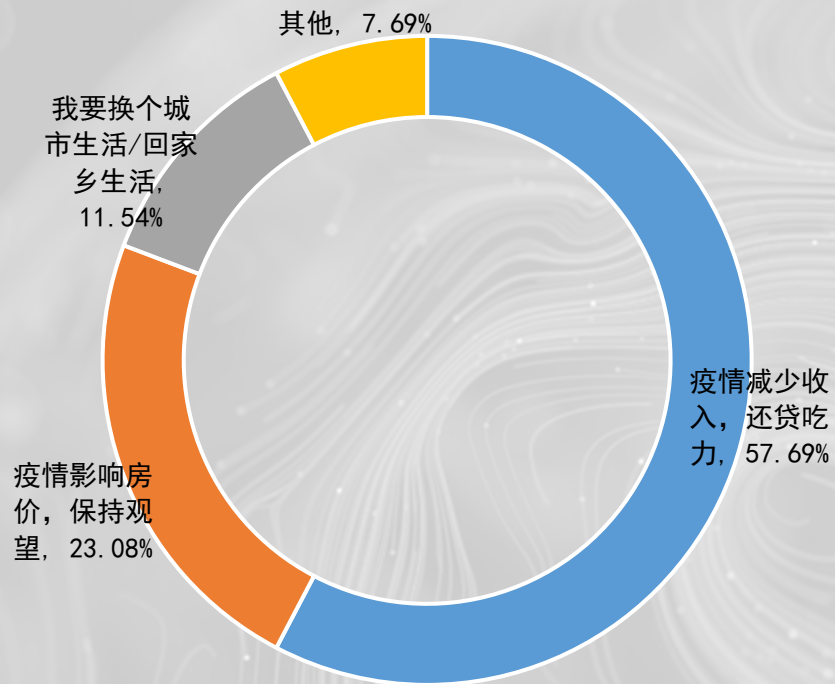


➤信心仍在低位，如果经济复苏加速，信心底也将更快出现

➤部分城市市场底已出现，少数热点城市也在筑底过程中

短期消除“房价下跌、收入不稳、安全交房”三大焦虑的周期较长

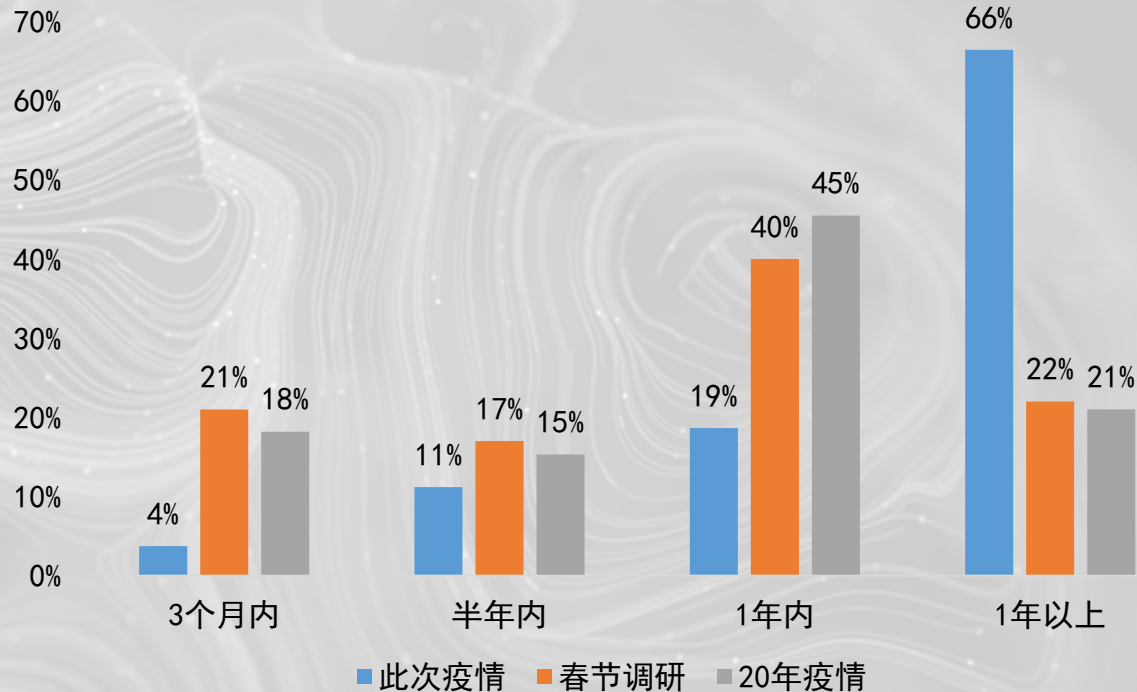
图：2022年疫情期不买房的理由



数据来源：CRIC调研

近6成客群迫于经济压力不买房，23%对房价没信心

图：2020年疫情、2022年春节及2022年疫情期间购房迫切都对比

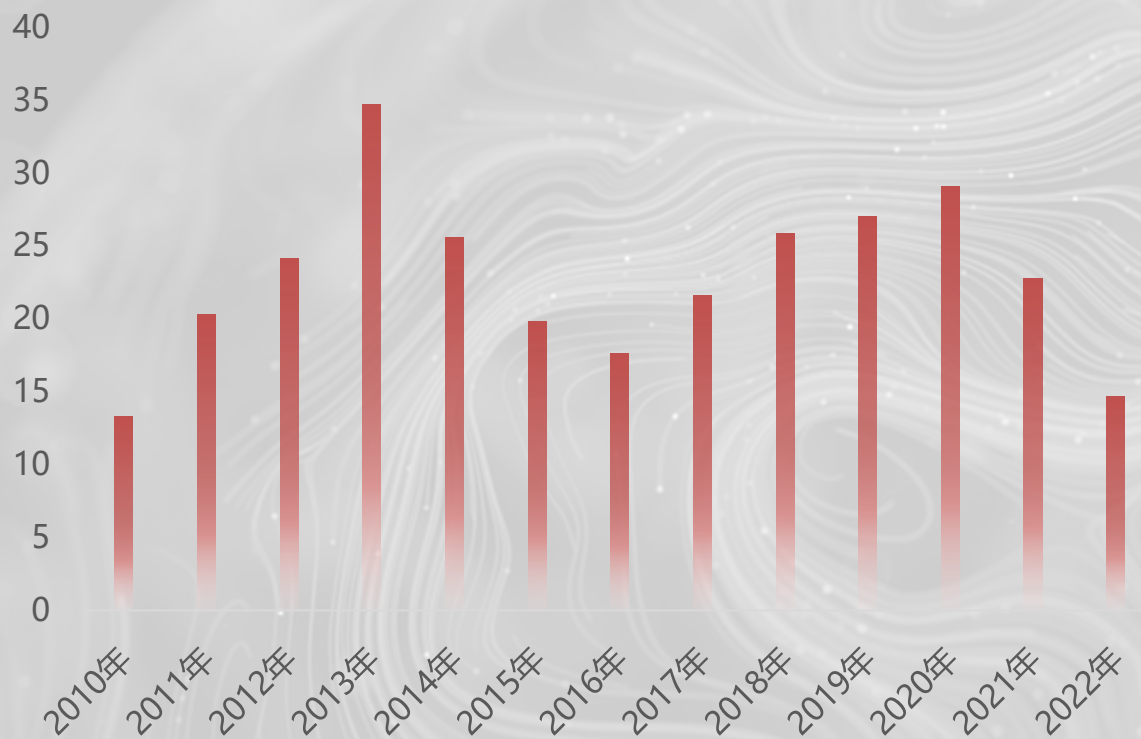


数据来源：CRIC调研

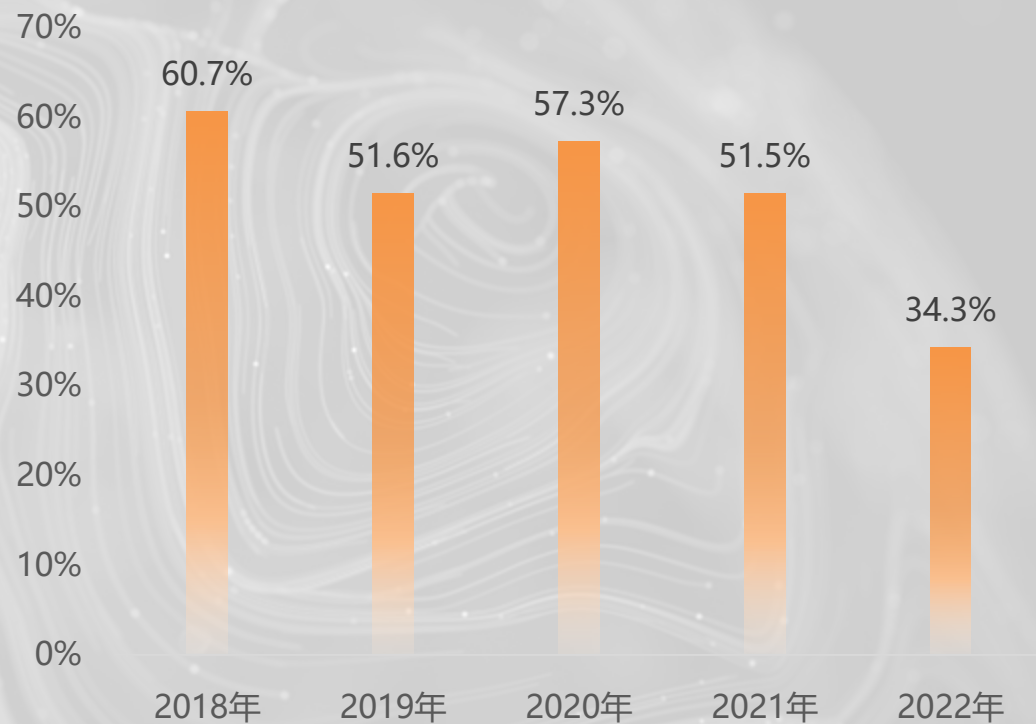
购房计划暂缓1年以上的客户占比从2020年的21%跃升至66%

土地投资规模回到12年前，将影响今年新开工、投资指标的修复

2010年以来全国300城经营性用地成交建筑面积年度走势（单位：亿平方米）



百强房企拿地金额占全国土地市场金额比例



七成房企交付缺口较大，2023年加快竣工、增加交付仍将持续

TOP50房企中，近七成预计全年交付比（2022年全年预估交付面积/2020年全口径销售面积）不足1.0

统计发现，2022年TOP50房企中公布上半年交付数据的房企有44家，其中68%的房企交付比处于1.0以下，意味着这些房企今年下半年面临较为严峻的交付任务。同时，近三成房企交付比不足0.5，交付压力巨大。

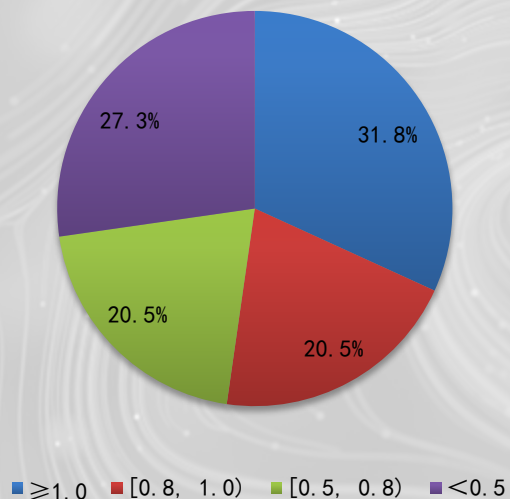
部分房企交付比较低的同时，交付缺口较大，交付压力凸显

中国恒大2022年上半年交付面积1561万平方米，预估全年交付量约5463.5万平方米，对比2020年的预售面积，交付缺口近2389万平方米。

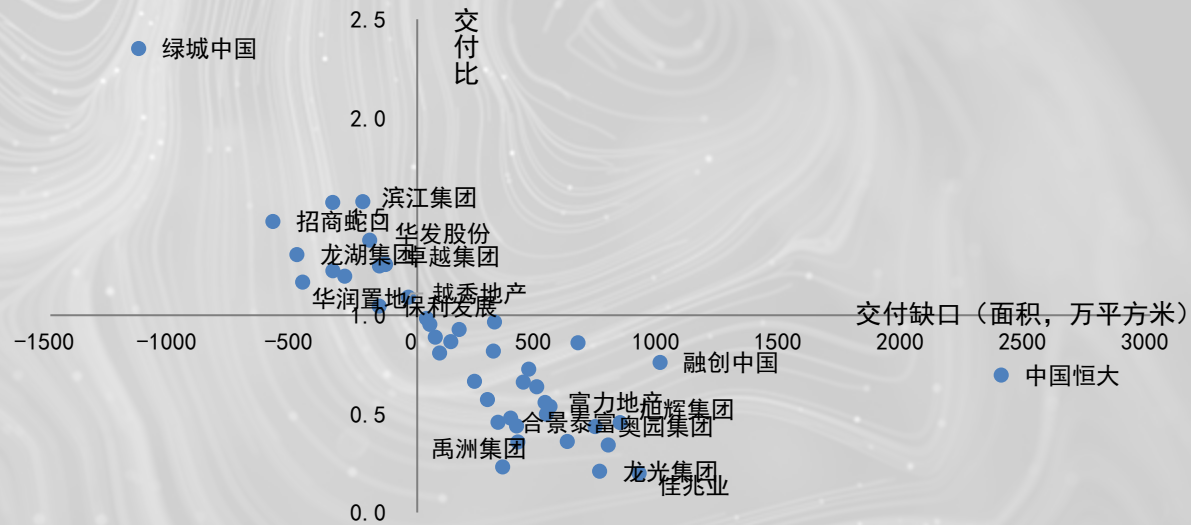
此外，旭辉集团、龙光集团、奥园集团、佳兆业等房企在交付比低于0.5的同时，均存在700万平方米以上的交付缺口。

部分房企如绿城、滨江、招商、华发等交付量充足，交付比大于1.2，如期甚至超额完成交付任务

TOP50房企2022年上半年交付比分布



TOP50房企2022年上半年交付比及交付缺口分布



注：1. 交付比=2022年全年预估交付面积/2020年全口径销售面积；2. 交付缺口=2022年全年预估交付面积-2020年全口径销售面积

数据及资料来源：企业中报、公开资料、CRIC

12家重点房企新增拿地城市可以持续关注

2022年以来六大央企新增拿地建面2855万方, 分布52个城市

保利\华润\中海\招商\中铁\中铁建

| 城市 | 规划建面(万㎡) | 城市 | 规划建面(万㎡) |
|----|----------|-----|----------|
| 上海 | 229 | 福州 | 29 |
| 长沙 | 223 | 石家庄 | 29 |
| 广州 | 214 | 武汉 | 28 |
| 合肥 | 201 | 丽水 | 27 |
| 成都 | 199 | 莆田 | 24 |
| 深圳 | 165 | 汉中 | 22 |
| 北京 | 151 | 廊坊 | 21 |
| 西安 | 139 | 南通 | 20 |
| 宁波 | 115 | 芜湖 | 18 |
| 保定 | 108 | 盐城 | 17 |
| 南京 | 76 | 大连 | 16 |
| 东莞 | 75 | 济南 | 13 |
| 重庆 | 71 | 台州 | 12 |
| 苏州 | 68 | 南宁 | 11 |
| 厦门 | 53 | 柳州 | 11 |
| 郑州 | 51 | 沧州 | 11 |
| 佛山 | 50 | 太原 | 10 |
| 青岛 | 45 | 泉州 | 9 |
| 嘉兴 | 43 | 义乌 | 8 |
| 天津 | 41 | 固安 | 8 |
| 三亚 | 35 | 琼海 | 8 |
| 杭州 | 35 | 淮北 | 7 |
| 昆山 | 33 | 昆明 | 6 |
| 南昌 | 31 | 赣州 | 5 |
| 漳州 | 31 | 珠海 | 5 |

2022年以来三大国企新增拿地建面786万方, 分布26个城市

厦门建发\珠海华发\广州越秀

| 城市 | 规划建面(万㎡) |
|----|----------|
| 上海 | 126 |
| 广州 | 115 |
| 珠海 | 77 |
| 合肥 | 50 |
| 杭州 | 45 |
| 成都 | 39 |
| 漳州 | 39 |
| 厦门 | 39 |
| 南昌 | 30 |
| 福州 | 24 |
| 北京 | 23 |
| 苏州 | 23 |
| 宁波 | 17 |
| 长沙 | 16 |
| 南安 | 14 |
| 南京 | 13 |
| 佛山 | 13 |
| 深圳 | 12 |
| 武汉 | 12 |
| 泉州 | 12 |
| 云霄 | 10 |
| 云浮 | 8 |
| 郑州 | 8 |
| 莆田 | 8 |
| 中山 | 7 |
| 重庆 | 6 |

2022年以来三大市场化企业新增拿地建面984万方, 分布29个城市

万科\绿城\龙湖

| 城市 | 规划建面(万㎡) |
|----|----------|
| 杭州 | 166 |
| 东莞 | 112 |
| 合肥 | 89 |
| 苏州 | 57 |
| 成都 | 53 |
| 深圳 | 50 |
| 兰州 | 48 |
| 重庆 | 39 |
| 晋江 | 39 |
| 北京 | 32 |
| 南京 | 31 |
| 郑州 | 29 |
| 长沙 | 23 |
| 银川 | 22 |
| 西安 | 21 |
| 宁波 | 21 |
| 舟山 | 20 |
| 台州 | 20 |
| 无锡 | 19 |
| 嘉兴 | 19 |
| 日照 | 18 |
| 南通 | 12 |
| 青岛 | 10 |
| 南昌 | 10 |
| 天津 | 6 |
| 上海 | 5 |
| 昆明 | 5 |
| 德清 | 4 |
| 三亚 | 1 |

2022年以来12家主要企业新增拿地436宗, 约4628万方, 分布于63个城市

| 城市 | 规划建面(万㎡) |
|----|----------|
| 上海 | 360 |
| 合肥 | 340 |
| 广州 | 330 |
| 成都 | 292 |
| 长沙 | 262 |
| 杭州 | 246 |
| 深圳 | 228 |
| 北京 | 207 |
| 东莞 | 187 |
| 西安 | 160 |
| 宁波 | 153 |
| 苏州 | 147 |
| 南京 | 121 |
| 重庆 | 116 |
| 保定 | 108 |
| 厦门 | 92 |
| 郑州 | 88 |
| 珠海 | 81 |
| 南昌 | 71 |
| 漳州 | 70 |
| 佛山 | 63 |
| 青岛 | 56 |
| 福州 | 54 |
| 兰州 | 48 |
| 天津 | 47 |
| 武汉 | 40 |

| 类型 | 企业名称 | 规划建面(万㎡) | 幅数 |
|-------|------|----------|-----|
| 央企 | 华润置地 | 770 | 54 |
| | 保利发展 | 680 | 69 |
| | 中国铁建 | 500 | 48 |
| | 招商蛇口 | 357 | 32 |
| | 中海地产 | 344 | 33 |
| | 中国中铁 | 204 | 23 |
| 国企 | 厦门建发 | 317 | 39 |
| | 广州越秀 | 285 | 25 |
| | 珠海华发 | 187 | 22 |
| 市场化企业 | 万科企业 | 379 | 36 |
| | 绿城中国 | 314 | 30 |
| | 龙湖集团 | 291 | 25 |
| 总计 | | 4628 | 436 |



克而瑞地产研究

感谢与会，敬请关注！