

2022年 展望 之內地樓市

2021年，內地樓市經歷了從上半年火爆到下半年冰封的巨變。上半年多個熱點城市住宅成交量價齊漲，還出現10萬人搖號搶樓、「深房理」眾籌集資買樓等怪象。下半年隨着八部門聯合印發通知，一場聲勢浩大的樓市整治行動展開，沸騰的樓市驟然降溫，7月起樓市成交規模明顯下降。展望2022年的市場，行內專家指出，成交量短時間不會大幅變化，但估計今年二季度會企穩，而地產商回籠資金「活下去」成為最重要的事情。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

去年實際上也是樓市調控大年，據不完全統計顯示，一季度全國各地房地產調控超過135次；這個數字到了7月30日已上升到320次；至12月19日累計調控達420次。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進對香港文匯報記者表示，去年樓市從熱到冷，無疑是政策調控結果，特別是信貸政策收緊，一下子將上半年樓市的虛火撲滅。預計今年政策略有放鬆，但也有一個先抑後揚的過程。

去年樓市開局實際上就是伴隨各種調控，但成交量價仍高歌猛進。對此，嚴躍進稱，「上半年樓市過熱是因為疫情下各類資金會加快進入房地產，這更像是一種恐慌性的進入。」加之前年市場已有升溫現象，去年一季度的火熱也有部分是延續前年的勢頭。「但這種熱度是難以持續的，所以後續市場轉冷並不奇怪，換句話說，過熱是暫時的，冷卻反而更符合預期。」

房住不炒 層層立軍令狀

嚴躍進所說的預期，指的就是各種政策調控下樓市的走向。他說，各類政策調控後，整個房地產的產業鏈條出現了危機和風險，這就使得樓市有了降溫的前提，「特別是市場上普遍認為信貸政策收得很緊，更加速了樓市從熱轉冷。」而去年房貸利率上行和前年有本質區別，前年是額度管控，去年則是銀行要在房住不炒方面承擔更大的維穩責任。信貸開放，銀行需要擔責，從後端思維看還會收緊，但年底還要觀察。

值得一提的是，2021年7月的一次調控大動作亦促使樓市快速步入冷靜區。7月23日，住建部、國家發改委、公安部、自然資源部、稅務總局、市場監管總局、銀保監會、國家網信辦等八部門聯合發布《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，以房住不炒為總原則，確保穩地價、穩房價、穩預期，力爭用3年左右時間實現房地產市場秩序的明顯好轉。通知並明確，對房地產市場秩序問題突出、未履行監管責任及時妥善處置的城市，進行約談問責。嚴躍進稱政策意義重大，客觀上鞭策各地積極進行調控。還有市場人士認為，這更像「直接將『房地產調控』的板子打到了各級城市政府、市長的身上，層層立下軍令狀」。

對於今年樓市趨勢，嚴躍進預計上半年壓力還是比較大，而下半年政策放鬆後會形成一些新的有利的因素，進而促進樓市小幅回暖。過程中，對於各類炒樓的做法依然會進行嚴打擊，若各地政府無底線放鬆購樓政策，甚至通過炒房市場來拉動房地產，要面臨問責的可能。

行業最壞時刻料已經過去

安信證券首席經濟學家高善文表示，近期隨着政策的明顯調整，料房地產行業的最壞時刻已經過去，流動性危機將得到控制，樓市可避免硬着陸。未來房地產市場很可能面臨第三次調整，存貨周轉率、槓桿率被迫下降。貝殼研究院高級分析師潘浩估計，短時間整體新房成交量不會有大變化，但區域間的發展不平衡依然讓房地產行業有一定發展空間。

天風證券認為，隨着需求和供給端的支持力度加大，對「失速」的基本面進行托底，但考慮到風險事件的消化和購房信心的恢復需要時間，預計今年二季度銷售會企穩。



◆嚴躍進

樓市經歷火海與寒冰

銷售回暖需時 內房首要活下去



▲2021年，內地樓市經歷了火冰兩重天，從上半年火爆到下半年深度調整。

資料圖片

2021年全國商品房銷售面積及價格

時間	銷售面積 (萬平方米)	同比變幅 (%)	銷售額(元) (人民幣)	變幅 (%)
1-2月	17,363	+104.9%	19,151億	+133.4%
1-3月	36,007	+63.8%	38,378億	+88.5%
1-4月	50,305	+48.1%	53,609億	+68.2%
1-5月	66,383	+36.3%	70,534億	+52.4%
1-6月	88,635	+27.7%	92,931億	+38.9%
1-7月	101,648	+21.5%	106,430億	+30.7%
1-8月	114,193	+15.9%	119,047億	+22.8%
1-9月	130,332	+11.3%	134,795億	+16.6%
1-10月	143,041	+7.3%	147,185億	+11.8%
1-11月	158,131	+4.8%	161,667億	+8.5%

資料來源：國家統計局

2021年房地產開發景氣指數



資料來源：國家統計局

資金鏈斷裂 房企屢爆雷

2021年樓市在瑟瑟寒潮中落幕，對於房企而言，也是巨震的一年。因銀行限制開發商融資的「三條紅線」去年起全行業推行，大至老牌房企，小到地方公司無一不受到影響。隨着資金鏈吃緊，曾經風光無限的房地產巨頭掙扎在破產的邊緣，不少房企評級被下調至「負面」，隨時可能踩雷。

多家大房企陷債務危機

問題最為突出的非恒大莫屬。2021年12月3日中國恒大公告稱「收到要求本公司履行一項金額為2.6億美元擔保義務的通知。在本集團未能履行擔保或其他財務責任的情況下，可能導致債權人要求債務加速到期。」中國人民銀行有關負責人表示，恒大出現風險主要源於自身經營不善、盲目擴張。

另外還有泰禾，早在2020年就傳出其資金鏈斷裂的風聲，2021年前兩季度泰禾在長三角城市群的待開發項目幾乎沒有動工。7月30日泰禾公告稱「受地產整體環境下行的影響，公司現有項目的去化率有所下降，銷售預期存在波動，同時由於公司自身債務規模龐大、債務集中到付等問題使得公司短期流動性出現困難，公司無法按期完成公司債券『H8泰禾01』本息的兌付。」

四川地方開發商藍光發展同樣在2020年就陷入債務危機，公司公告稱截至2021年8月2日累計到期未能償還的債務本息合計159.97億元，其中21.31億元已被債權人申請法院執行。其目前的現金不足以覆蓋百億逾期負債。

2021年發布債務違約公告的還有花樣年，10月宣布未能如期支付2021年票據的剩餘本金約2.05億美元。而佳兆業多筆票據到期未償，正尋求重組。

房企信用評級齊大跌

隨着開發商資金流動性困難，其信用等級陸續遭下調。2021年11月22日，穆迪宣布將中國國園集團股份有限公司企業家族評級從「B2」下調至「Caa2」，已發行高級無抵押債券評級從「B3」下調至「Caa3」，評級展望「負面」。11月11日，標普將佳兆業集團的長期發行人信貸評級由「CCC+」下調至「CCC-」，評級展望「負面」。據不完全統計，截至2021年11月15日，就有20多家開發商被境外評級機構列入了「負面」評級。

2021年內地每月新房、 二手房價格指數變動

	新房		二手房	
	環比漲幅	同比漲幅	環比漲幅	同比漲幅
1月	0.3%	3.7%	0.4%	2.4%
2月	0.4%	4.1%	0.3%	2.9%
3月	0.4%	4.4%	0.4%	3.3%
4月	0.5%	4.4%	0.4%	3.4%
5月	0.5%	4.5%	0.3%	3.5%
6月	0.4%	4.3%	0.3%	3.5%
7月	0.3%	4.1%	0.1%	3.3%
8月	0.2%	3.7%	0.0%	2.9%
9月	-0.1%	3.3%	-0.2%	2.4%
10月	-0.3%	2.8%	-0.3%	2.0%
11月	-0.3%	2.4%	-0.4%	1.5%

資料來源：國家統計局、易居研究院

上半年多瘋狂 下半年就多絕望

從中指研究院發布數據顯示，去年上半年，百城新建住宅價格累漲1.70%，較去年同期擴大0.43個百分點；下半年價格環比漲幅持續收窄，7-11月百城新建住宅價格均上漲0.15%，較上半年收窄0.13個百分點。二手樓上半年住宅價格累漲2.56%，下半年7-11月，月均漲0.16%，較上半年收窄0.26個百分點。

樓市成交量同樣前高後低。2021年1月至11月，50個代表城市新建商品住宅月均成交面積約3,315萬平方米，同比增長8.0%。其中7至11月同比下降超20%，該段時間成交規模降至2015年以來同期最低水平。

現搶房潮 炒樓亂象頻生

2021年開年就出現「淡季不淡」的情形，儘管彼時正逢元旦、春節等多個傳

統假期，但交易熱情高漲，不少城市出現搶房潮。杭州2月初推出一批每平方米從1萬餘元（人民幣，下同）到7萬餘元不等的22個樓盤項目，合計1萬餘套，結果參與搖號者達10萬組，人數之多可謂史無前例，平均10人搶一套房。南京在3月底推出一批新房共計34盤，其中最熱門的一個項目僅176套房源，但參與搖號的人數卻多達6,458組，平均約37人搶一套房。「深房理」也正是在那段時期瘋狂鼓噪人們投資房產，慫恿會員採取借借首付、高槓桿等到深圳炒房。一時間經營貸違規入市、炒房號、捂盤惜售等亂象頻生。

2021年開年的勢頭一直延續到6月，據國家統計局發布數據來看，1-3月份商品房銷售面積36,007萬平方米，同比增63.8%，其中住宅銷售面積增68.1%；商品房銷售額38,378億元，增

88.5%，其中住宅銷售額增95.5%。1-6月份商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增27.7%，其中住宅銷售面積增29.4%；商品房銷售額92,931億元，同比增38.9%，其中住宅銷售額增41.9%。

推二手指導價 炒作熄火

上半年有多瘋狂，下半年就有多慘淡。去年7月份起，中央動真格直接推行調控並約談多個城市，之後多張「王牌」接連打出，包括全國推行二手樓價格指導，先深圳、後上海，接着成都與西安，二手樓指導價在越來越多城市落地。疊加學區房和學校不再一一對應、信貸持續收緊、並堅決查處經營貸、消費貸、信用貸違規用於購房等多項政策。這就導致多個熱點城市樓市相繼熄火。上海二手樓因實行價格核驗，一周

之內虛高價格的盤源全部下架，甚至部分片區豪宅全軍覆沒。學區房同樣失去炒作空間，深圳有頂流學區房自降身價300萬元都無人接盤。之後地產中介因失去交易集體關門大吉，深圳房地產中介協會預計，截至2021年8月中旬，僅深圳一座城市就有500餘間門店關停。

另從國家統計局數據來看，去年8月份內地二手樓銷售價格指數環比漲幅首次為0，而到了9月份則環比下跌0.2%。一手房方面，9月份新建商品住宅價格指數環比跌0.1%，這是2015年5月以來的首次下跌。至此，樓價已經從「過熱」轉為「涼涼」。10月新房價格指數跌幅擴大，環比跌0.3%，二手房價格指數亦環比跌0.3%，11月新房價格指數依然環比跌0.3%，二手房價格指數環比跌0.4%。