



## 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 摘要.....                               | 1  |
| 第一部分：2020 年中国房地产市场形势总结.....           | 3  |
| 1. 政策：疫情未改楼市调控总基调，因城施策精准调控稳市场.....    | 3  |
| 2. 价格：价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显.....     | 9  |
| 3. 供求：成交规模基本恢复，成交结构上移.....            | 12 |
| 4. 土地：一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨.....  | 19 |
| 5. 企业：加大营销加速回款，销售业绩持续增长.....          | 23 |
| 第二部分：2021 年中国房地产市场趋势展望.....           | 27 |
| 1. 行业环境：资金面保持合理充裕，调控政策以稳为主.....       | 27 |
| 2. 市场趋势：全国房地产市场发展节奏趋缓，商品房销量平稳回落.....  | 34 |
| 3. 关注点：聚焦核心城市和城市群，把握区域分化带来的结构性机遇..... | 42 |

研究主持：中指研究院 中国房地产指数系统

数据支持：CREIS 中指数据

主要研究成员：

中指研究院：莫天全 黄瑜 曹晶晶 陈文静 程威 周巍 马琛 魏云静 陈光辉 李雪娇 方肖 李璠璠  
杜咏咏 胡国华 辛芸娜 孙晓一 姚卓 吴刚 葛海峰 赵丽一 高静 张凯 蒋云峰 李建桥 刘水 牛晓娟  
吴建钦 陈茜 张丽丽 汪勇 黄秀青 李力 张化学 丁晓 樊鹏飞 赵玉国 温戴婉兰 高院生 胡佳娜  
程宇 李宁 黄雪 唐懿 唐爽 杨红侠 张文静 李清兰 刘韧坚 荣伍刚 薛建行 袁彬彬 黄艳 姚一维  
高小妹 王玲 薛琳 梁波涛 石蕊 薛晴 秦尔伟 李嵩 杜垒 赵晓东 李云翔 齐庆治 唐梓桓 刘爱芹  
童晓玲 谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红 方颀 刘莉芬 苏宇

5000+篇高质量行业报告免费下载，无需注册，也无广告  
并购家 [www.ipoipo.cn](http://www.ipoipo.cn)

## 摘要

### 一、2020 年中国房地产市场形势总结

#### 1. 政策：疫情未改楼市调控总基调，因城施策精准调控稳市场

2020 年，中央坚持“房住不炒”调控基调不变，上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，中央财政、货币政策齐发力，货币环境较为宽松，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。

#### 2. 价格：价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅已超 2019 年水平，其中一线城市涨幅有所扩大，二线和三四线代表城市涨幅均有所收窄；各区域中，长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较 2019 年均明显扩大，其中长三角累计涨幅为近四年最高水平，内部多个城市累计涨幅超 5%，居百城前列。

#### 3. 供求：成交规模基本恢复，成交结构上移

2020 年，疫情背景下，房地产市场表现超预期，重点城市商品住宅成交面积基本恢复，绝对规模延续 2017 年以来横盘态势，其中长三角、珠三角地区市场韧性高，先后领涨 50 城；短期房企积极推盘，市场供应相对充足，代表城市商品住宅销供比下降至 0.87，短期库存规模及去化时间稳步提升至近年高位，但整体仍处于合理区间。多数代表城市楼盘成交套总价继续上涨，高端改善需求加速释放，多数城市 144 平方米以上户型占比提升。

#### 4. 土地：一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨

2020 年，地方政府整体供地节奏有所加快，住宅用地供求规模同比均小幅增长，其中一线城市供求规模均实现较大幅度增长，同比增幅均超两成。受一线城市住宅用地大规模成交以及各城市优质地块推出量增加等因素影响，全国 300 城住宅用地成交楼面均价为 4542 元/平方米，达历史最高水平，同比上涨 8.9%，住宅用地平均溢价率为 15.4%，较 2019 年提高 1.2 个百分点，优质地块竞拍热度高，溢价率处较高水平。

#### 5. 企业：加大营销加速回款，销售业绩持续增长

2020 年，房企通过积极营销，抢收回款，逐步走出新冠肺炎疫情的影响，全年共计 41 家房企跻身



千亿军团，代表房企销售业绩持续提升，业绩增速有所放缓。代表房企采取收敛聚焦的投资策略，投资布局向高能级城市回归，拿地销售比小幅回升，投资强度略有加大。

## 二、2021 年中国房地产市场趋势展望

### 1. 行业环境：资金面保持合理充裕，调控政策以稳为主

当前，国际环境不确定、不稳定性因素仍较多，国内经济稳步复苏，但经济结构发展不平衡、不充分问题仍值得关注。未来中央仍将多举措畅通国内大循环，充分释放国内需求潜力，为“双循环”新格局的形成奠定坚实基础，同时，中央将继续实施稳健的货币政策，更加注重在稳增长、调结构、防风险、控通胀之间把握综合平衡，为经济恢复发展提供更有利的资金环境，M2 增速有望保持在高位区间。房地产金融长效机制继续加快建立，金融监管将持续强化。房地产调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行，“三稳”目标下，短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松。

### 2. 市场趋势：全国房地产市场发展节奏趋缓，商品房销量平稳回落

根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2021 年全国房地产市场将呈现“销售面积小幅调整，销售均价平稳上涨，新开工维持高位，投资中高速增长”的特点。**需求端**，房地产行业信贷环境收紧，或将推动需求释放更趋理性，预计 2021 年全年商品房销售面积下降 2.3%~3.8%；鉴于销售均价在产品结构及一二线城市销售较好等因素影响下仍将保持结构性上涨（3.9%~5.4%），2021 年商品房销售额仍有望实现新突破。**供应端**，“三道红线”试行背景下，房企资金压力及销售去化压力进一步显现，整体新开工规模或将延续调整态势，但 2020 年土地成交面积的增加将支撑新开工规模维持高位，预计 2021 年新开工降幅将在 0.1%~1.6%之间；投资方面，预计 2021 年在建项目施工进度将加快推进，带动建安投资支撑开发投资额继续增长，但考虑到土地购置费增速存在较大调整压力，全年开发投资额增速或回落至中高位水平，据模型测算在 5.4%~6.9%之间。

### 3. 关注点：聚焦核心城市和城市群，把握区域分化带来的结构性机遇

2021 年，在区域发展进程、市场周期、外界环境变化、供需支撑度不同等因素影响下，重点区域房地产市场发展行情存在一定分化，应注意把握区域分化带来的结构性机会。粤港澳大湾区房地产市场短期供需均向好，2021 年市场规模将实现一定比例的增长，但需注意政策调控升级带来的市场变化；长三角城市群房地产市场支撑度较高，短期供应明显改善，但市场规模在高基数影响下增幅有限；京津冀城市群整体规模趋稳，但天津需求释放乏力，短期市场情绪难有明显改善；成渝城市群有规划利好支撑，需求规模仍有保障，但整体市场在持续高位后存周期调整压力；长江中游城市群部分需求处于压制状态，2021 年随着经济的恢复，市场需求将逐步释放，市场回升幅度将相对平缓。

## 第一部分：2020 年中国房地产市场形势总结

### 1. 政策：疫情未改楼市调控总基调，因城施策精准调控稳市场

2020 年，中央坚持“房住不炒”调控总基调不变，上半年受新冠肺炎疫情疫情影响，经济面临较大下行压力，中央加大逆周期调节力度，宽松的货币环境，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归，下半年房地产调控政策环境以紧为主。

#### (1) 多次降准降息释放流动性，“房住不炒”定位贯穿全年

2020 年初，新冠肺炎疫情集中爆发，给我国经济发展带来较大冲击，一季度全国 GDP 同比下降 6.8%，为改革开放以来季度最大降幅。面对经济的下行压力，以及全面落实“六稳”“六保”任务，中央加大逆周期调节力度，强调积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕，多次降准降息下，货币环境整体表现较为宽松。下半年，中央更加强调宏观政策落地见效，财政政策要更加积极有为、注重实效，稳健的货币政策要更加灵活适度、精准导向，更大力度支持实体经济发展。

图：2020 年以来重大会议上中央对宏观政策的表述

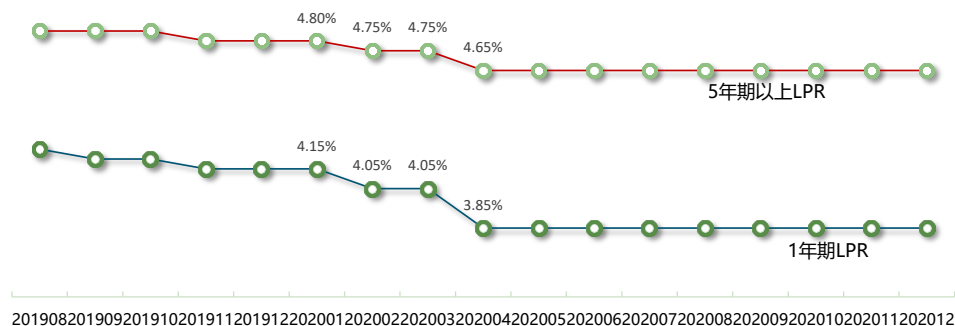
|                       |                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2月19日<br>中央政治局会议      | 积极的财政政策要更加积极有为，发挥好政策性金融作用。<br>稳健的货币政策要更加灵活适度，缓解融资难融资贵，为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。                                       |
| 3月27日<br>中央政治局会议      | 要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。 |
| 4月17日<br>中央政治局会议      | 要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响。积极的财政政策要更加积极有为，提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券。稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行。         |
| 5月15日<br>中央政治局会议      | 积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，就业优先政策要全面强化。要加大宏观政策实施力度，着力稳企业保就业。                                                        |
| 5月22日<br>两会政府工作报告     | 积极的财政政策要更加积极有为。今年赤字率拟按3.6%以上安排，财政赤字规模比去年增加1万亿元，同时发行1万亿元抗疫特别国债。稳健的货币政策要更加灵活适度。综合运用降准降息、再贷款等手段，引导广义货币供应量和社会融资规模增速明显高于去年。 |
| 7月30日<br>中央政治局会议      | 财政政策要更加积极有为、注重实效。<br>货币政策要更加灵活适度、精准导向。                                                                                 |
| 11月6日<br>国务院政策例行吹风会   | 稳健的货币政策将更加灵活适度、精准导向，根据形势变化和市场需求及时调节政策力度、节奏和重点                                                                          |
| 12月16-18日<br>中央经济工作会议 | 明年宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效。                                                |

资料来源：中指研究院综合整理





图：2019 年 8 月以来 1 年期和 5 年期以上 LPR 走势



资料来源：央行，中指研究院综合整理

央行三次降准多次降息释放流动性，货币环境相对宽松。在 2 月、4 月中央下调了 1 年期和 5 年期以上 LPR，5 月以来利率水平保持稳定。央行亦通过多次公开市场操作释放流动性，年内 7 天逆回购利率下调两次至 2.2%，14 天逆回购利率亦下调两次至 2.35%；中期借贷便利（MLF）操作中标利率全年下调 30 个基点至 2.95%，TMLF 中标利率亦下调至 2.95%，利率的下调带动企业融资成本的下降，个人端房贷利率亦有所下调。

中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。对于房地产市场来说，2020 年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7 月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，从各地实际出发，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。7 月 24 日，韩正副总理主持召开的房地产工作座谈会上，中央对于房地产调控的措辞更加严厉，也充分表明了中央调控的决心，整体政策环境收紧。12 月，中央经济工作会议召开，进一步强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。”与此同时，房地产金融监管力度不减，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，遏制房地产金融化泡沫化，“三道红线”试点实施，严格限制保险资金、小额贷款公司贷款、商业银行互联网贷款等用于房地产相关领域，个人消费贷、信用贷监管强化，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，2020 年底，央行和银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，继续落实房地产金融审慎管理制度。

## (2) 地方因城施策，各地调控政策先松后紧

在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活。上半年，新冠肺炎疫情集中爆发后，房地产市场供需两端均受到冲击，房企销售回款受限，叠加偿债高峰期的到来，房企资金压力加大；同时，企业开复工时间延迟，施工节奏放缓，住房竣工交付压力上升。为了减弱疫情防控对房地产市场的干扰，各地更加灵活地因城施策，多地从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策。

**下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策。**7月以来，针对部分城市地价、房价上涨较快等问题，中央多次强调要从各地实际出发，采取差异化调控措施，同时强调发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施。根据梳理，截至目前已有接近30个城市升级楼市调控政策，其中十余城从限购、限贷、限售等方面加码，与以往不同的是，部分城市将优先满足无房家庭或高层次人才购房放在了更重要位置，保障刚需群体，同时增加优先购房家庭限售、限制离婚购房等，修补漏洞，抑制投资投机行为，促进房地产市场平稳运行。但是整体来看，除深圳等个别城市外，多数城市出台的调控政策较为温和，常州、无锡、银川暂停了疫情期间关于预售资金监管等方面的纾困政策。另外，部分城市从土地端切入，增加土地供应量，土地出让条件增加“限地价+限房价”等内容，短期为土地市场降温的同时，亦将从中长期改善市场供求关系。

表：下半年收紧调控政策的城市列表及主要内容（部分）

| 政策分类               | 城市                            |
|--------------------|-------------------------------|
| 限购升级（区域扩围、限离婚购房等）  | 深圳、宁波、杭州、东莞、无锡、南京             |
| 限贷升级（首套或二套首付比例提高等） | 深圳、无锡、沈阳、常州、长春、湖州             |
| 税收调节（增值税免征年限提升等）   | 深圳、无锡、沈阳、成都                   |
| 新增限售（优先购房限售等）      | 杭州、宁波、东莞、常州、衢州、台州             |
| 土地出让条件收紧等          | 杭州、无锡、沈阳、南京、长春、绍兴、衢州、台州       |
| 加强市场监管             | 深圳、杭州、宁波、南京、郑州、长春、海口、三亚、成都、徐州 |
| 停止疫情期间部分纾困政策       | 无锡、常州、银川                      |
| 加强预售资金监管           | 成都、西安、昆明、唐山、石家庄、广州            |

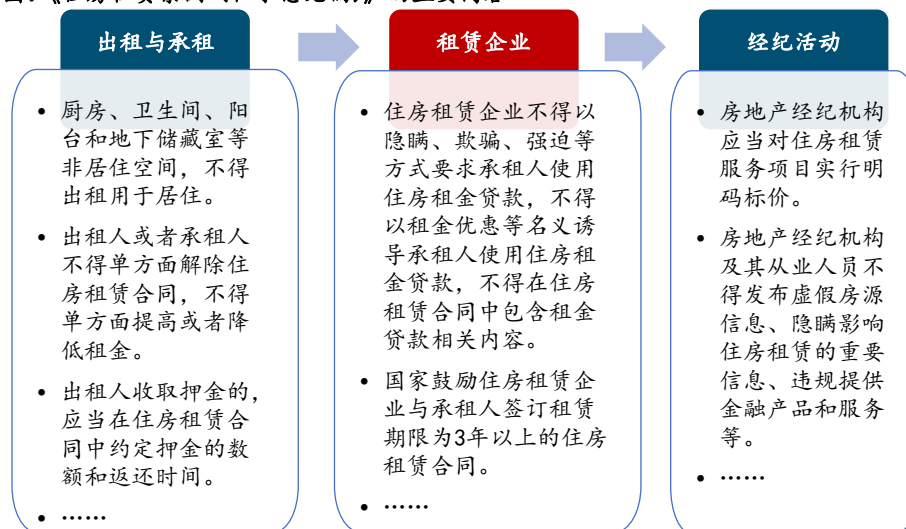
资料来源：中指研究院综合整理

## (3) 房地产长效机制加速建立，土地、住房等相关政策进一步落实

**土地管理制度改革持续推进。**3月，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，

一方面，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；另一方面，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准，试点期限 1 年，并根据试点地区的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排名靠后或考核不合格的试点省份，国务院将收回委托。10 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025 年）》，明确指出“支持在土地管理制度上深化探索。将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准。支持在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地。支持盘活利用存量工业用地，探索解决规划调整、土地供应、收益分配、历史遗留用地问题。探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权收回机制。”土地审批权的下放、存量土地的盘活利用等均将提高土地利用效率，为房地产市场提供更多有效资源，特别地，将从源头上改善供求矛盾较为突出城市的供给面。

图：《住房租赁条例（征求意见稿）》的主要内容



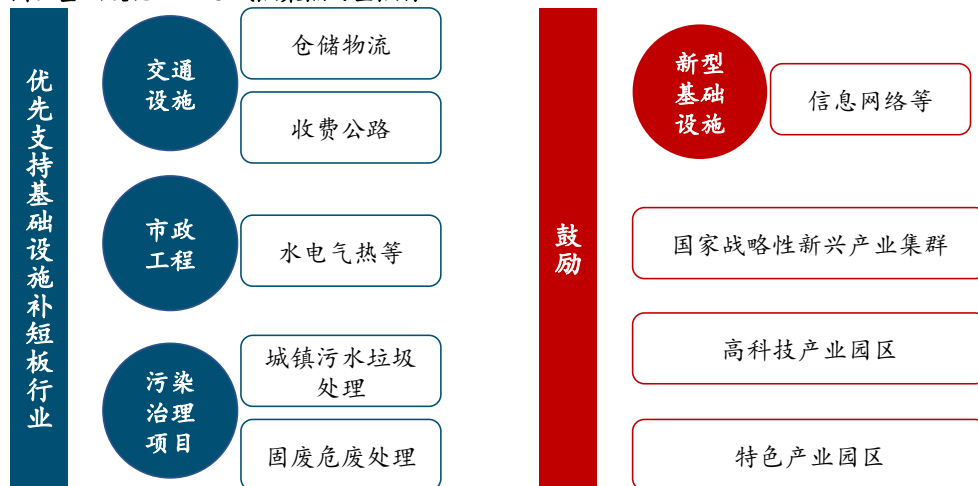
资料来源：中指研究院综合整理

**多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度加快建立。**2 月，财政部部长刘昆在《求是》发文中称“坚持‘房住不炒’的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系”。9 月，为了提高住房租赁立法质量，住建部发布关于《住房租赁条例（征求意见稿）》，规范住房租赁活动，维护住房租赁当事人合法权益，构建稳定的住房租赁关系，同时鼓励通过新增用地专门建设租赁住房、在新建商品住房项目中配建租赁住房、利用整幢既有房屋用于出租、将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房等方式，多渠道增加租赁



住房供应，促进住房租赁市场健康发展。从各城市来看，2020 年，北京、深圳、重庆、西安等二十余城均出台了租赁相关政策，加强市场监管，促进租赁市场的健康发展。

图：基础设施 REITs 试点聚焦的重点行业



资料来源：中指研究院综合整理

**房地产金融长效机制逐步建立。**8 月，针对重点房地产企业的资金监测和融资管理规则出台，这个规则是房地产市场长效机制建设的重要内容，也是房地产金融审慎管理制度的重要组成部分，当前已在 12 家企业中试点实施，未来将跟踪评估执行效果，不断完善规则，稳步扩大适用范围。另外，基础设施 REITs 试点，4 月，证监会、发改委发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》，聚焦重点区域、重点行业、优质项目，优先支持京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域，支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点，同时优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点，物流、产业园、数字中心等 REITs 试点将推动相关行业实现较快发展，而跟房地产相关的商业、办公楼等方面的 REITs 试点尚需时间。

#### (4) 新型城镇化深入推进，区域协调发展战略加快落实

4 月，发改委发布《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，一方面强调要提高农业转移人口市民化质量，督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制，推动城区常住人口 300 万以上城市基本取消重点人群落户限制，促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户，大力提升农业转移人口就业能力，加大“人地钱挂钩”配套政策的激励力度；另一方面，优化城镇化空间格局，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇



化空间格局，加快发展重点城市群，大力推进都市圈同城化建设，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设。5月，全国两会政府工作报告中明确提出要深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群综合带动作用。同时强调要加快落实区域发展战略，西部大开发、京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、成渝地区双城经济圈建设等均有提及。8月，《新时代交通强国铁路线性规划刚要》出台，进一步强化区域协调发展战略支撑能力。

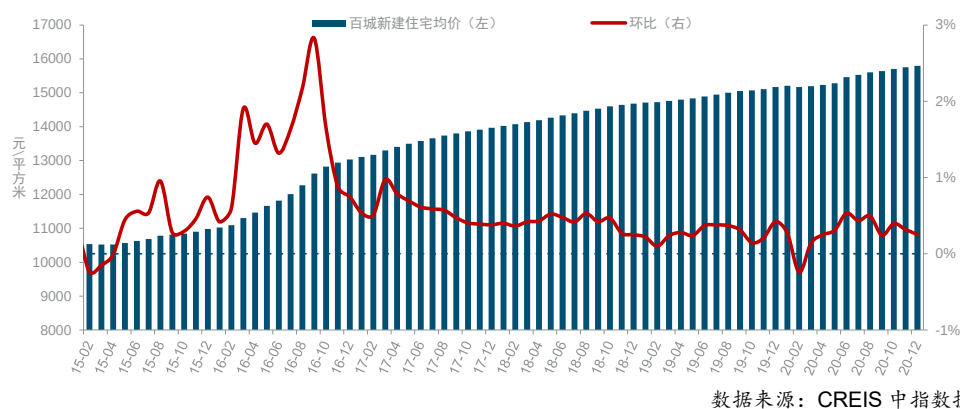
除此之外，老旧小区改造进入新的发展阶段。老旧小区改造作为新型城镇化建设的重要组成部分，作为稳投资、扩内需的重要手段，2020年受到政府的积极推进。4月，中央政治局会议指出，要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造。5月，两会政府工作报告中进一步明确，2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个。7月，《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》发布，指出到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，而各地涉及改造的城镇老旧小区数量达到了22万个，老旧小区改造规模突出。2020年，截至11月末，全国新开工改造城镇老旧小区3.97万个，总体上已完成全年目标任务。城镇老旧小区改造作为保障性安居工程，能够改善困难群众居住条件，满足人们对美好生活的需求。老旧小区改造具有很强的带动作用，除了本身产生的更新改造投资以外，还会带动行业上下游多个行业的产业发展，带动居民户内改造、装饰装修、家电更新等，物业服务亦迎来新的发展契机。

2020年，中央保持调控定力，坚持房地产调控总基调不变，宽松的货币环境下，房地产金融监管不断强化，防范系统性金融风险的同时，为实体经济导入更多有效资金。地方因城施策，上半年各地房地产扶持政策频出，下半年在市场不稳定情绪明显增加的背景下，多地出台调控政策稳预期。房地产长效机制继续加速建立，为市场长期稳定健康发展奠定更坚实基础。短期内，房地产调控政策仍将以稳为主，部分城市政策或有微调。

## 2. 价格：价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

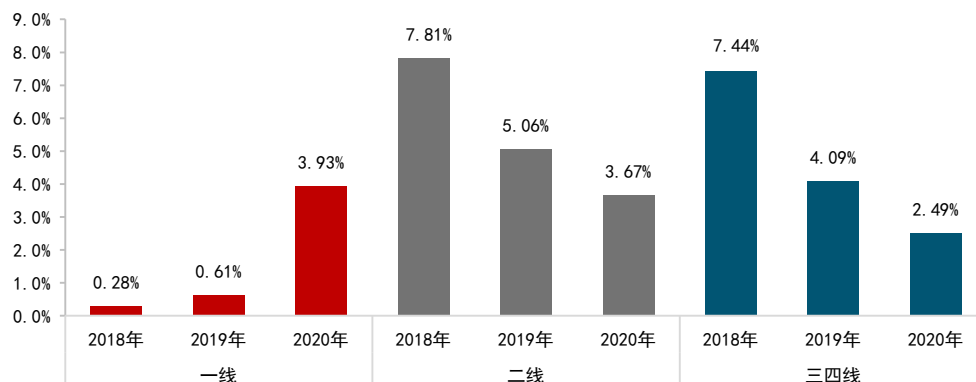
2020 年,百城新建住宅价格累计涨幅较 2019 年有所扩大,整体价格稳中有升。各梯队城市中,一线城市价格累计涨幅较 2019 年扩大,二线及三四线代表城市累计涨幅均有所收窄。百城二手住宅价格累计小幅上涨,各月环比均小幅上涨,整体表现平稳。

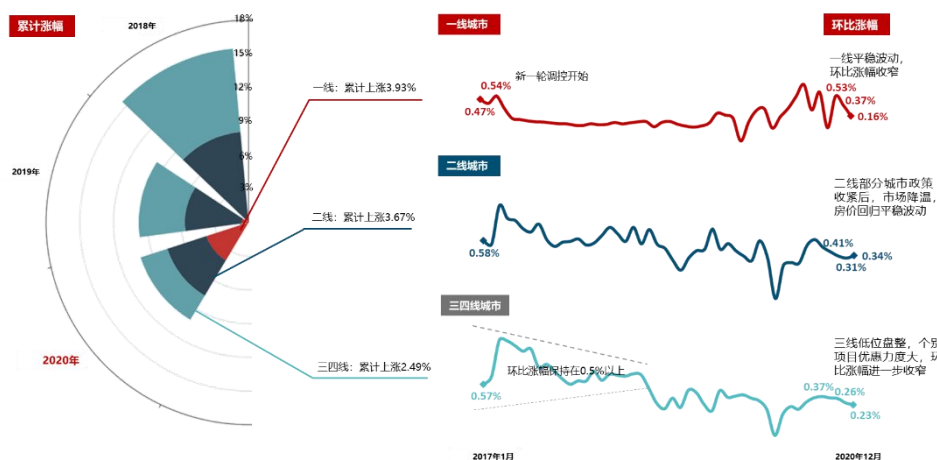
图：2015 年 1 月至 2020 年 12 月百城新建住宅均价及环比变化



3 月以来新房市场快速恢复,百城新建住宅价格稳中有升,2020 年累计涨幅较 2019 年有所扩大,二、三季度累计涨幅均在 1% 以上。根据中国房地产指数系统对 100 个城市的新建住宅样本调查数据,2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%,涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点。一季度受疫情影响新建住宅价格累计涨幅较 2019 年同期明显收窄,二季度以来随着疫情影响逐步减弱,各季度累计涨幅较 2019 年同期均有所扩大,二、三季度累计涨幅均在 1% 以上,四季度累计上涨 0.97%,较 2019 年同期扩大 0.20 个百分点。

图：2018 年至 2020 年各梯队城市新建住宅均价累计涨幅和环比涨跌幅对比

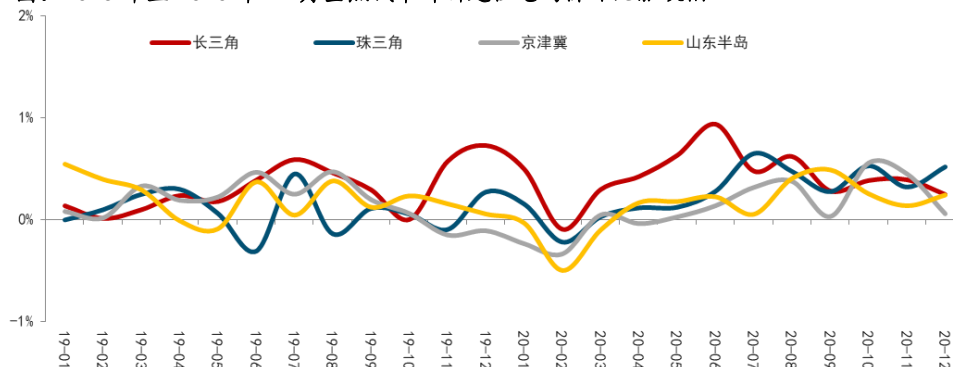




数据来源：CREIS 中指数据

从各梯队城市来看，2020 年一线城市新建住宅价格累计涨幅扩大，三四线代表城市涨幅收窄最为明显。疫情后市场稳步恢复，2020 年各梯队城市新建住宅价格均出现不同程度的上涨，其中一线城市价格累计涨幅较 2019 年明显扩大，二线及三四线代表城市累计涨幅有所收窄。具体来看：一线城市疫情下表现出较强韧性，疫情后市场快速回温。2020 年一线城市价格累计上涨 3.93%，在各梯队城市中涨幅最大，较 2019 年扩大 3.32 个百分点。疫情影响逐步消退后，上海、广州新房市场表现较好，市场活跃度相对较高；深圳受政策收紧影响，房价更趋平稳。二线部分城市政策收紧后，市场降温。2020 年二线城市价格累计上涨 3.67%，较 2019 年收窄 1.39 个百分点。疫情后部分二线城市市场快速升温，7 月以来多地楼市调控政策收紧，宁波、苏州等热点城市新房市场有所降温。三四线代表城市除 2 月外，各月价格环比涨幅基本在 0.3% 左右。2020 年三四线代表城市价格累计上涨 2.49%，涨幅较 2019 年收窄 1.60 个百分点，收窄幅度在各梯队城市中最大。各城市来看，2020 年八成以上城市价格累计上涨，其中超半数城市累计涨幅较 2019 年收窄，绍兴、南通等城市涨幅较 2019 年收窄 10 个百分点以上；另外，以衡水为代表的三四线城市，由于早期存在需求透支，需求释放乏力，新建住宅价格累计跌幅超 2%，居百城前列。

图：2019 年至 2020 年 12 月重点城市群新建住宅均价环比涨跌幅



数据来源：CREIS 中指数据

从各城市群来看，2020 年长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较 2019 年均明显扩大，其中长三角累计涨幅为近四年最高水平，京津冀和山东半岛累计涨幅处于近四年较低水平。2020 年，长三角、珠三角新建住宅价格领涨，其中长三角部分热点城市近期调控政策效果显现，房价涨幅有所收窄；珠三角部分城市市场仍表现突出。具体来看：

长三角区域多城市累计涨幅居百城前列。累计来看，2020 年房价累计上涨 5.22%，位列主要城市群首位，累计涨幅较 2019 年扩大 1.45 个百分点。珠三角区域楼市热度保持在高位。累计来看，2020 年珠三角房价累计上涨 3.24%，较 2019 年扩大 2.24 个百分点。京津冀、山东半岛区域市场持续恢复，但相对缓慢。累计来看，2020 年京津冀、山东半岛房价累计分别上涨 1.40% 和 1.52%，均处近四年较低水平，涨幅较 2019 年分别收窄 0.64 和 0.99 个百分点。

百城二手住宅价格整体稳中有涨，2020 年累计涨幅在 3% 以内。根据中国房地产指数系统对 100 个城市二手住宅调查数据显示，2020 年，百城二手住宅价格累计上涨 2.98%；单月来看，2020 年 12 月，百城二手住宅均价为 15492 元/平方米，环比上涨 0.28%，较 11 月收窄 0.01 个百分点，已连续 13 个月上涨，且涨幅均在 0.5% 以内，整体价格保持稳定；同比上涨 2.98%，涨幅较 11 月扩大 0.28 个百分点。十大城市方面，2020 年，十大城市二手住宅价格累计上涨 6.07%，明显高于百城整体水平，12 月二手住宅均价为 37782 元/平方米，环比上涨 0.60%，同比上涨 6.07%。

随着疫情影响的逐步消退，百城新建住宅价格累计涨幅已超 2019 年水平，房价下跌城市数量占比仅两成左右，整体价格稳中有升。分梯队来看，一线城市累计涨幅较 2019 年有所扩大；二线城市涨幅有所收窄，7 月以来部分热点城市受政策收紧影响，房价归于平稳；三四线代表城市新房价格累计涨幅收窄幅度最为明显，整体保持在低位。分城市群来看，长三角新建住宅价格累计涨幅位列主要城市群首位，内部多个城市累计涨幅居百城前列；珠三角楼市活跃度提升，核心城市政策收紧，需求外溢下周边城市市场升温；京津冀和山东半岛楼市持续恢复，但相对缓慢。



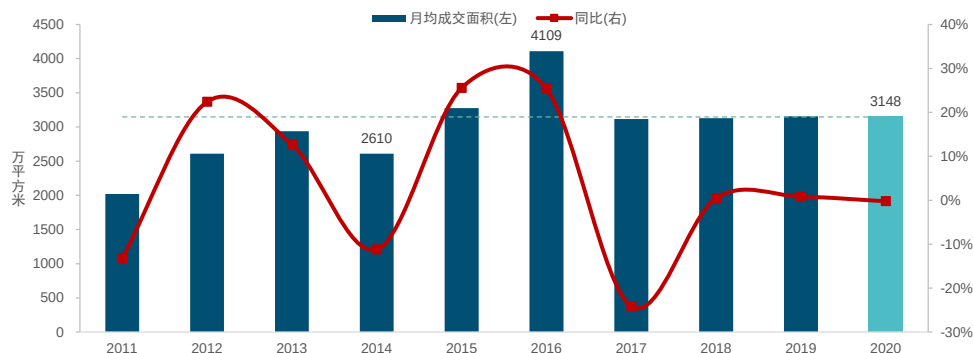


### 3. 供求：成交规模基本恢复，成交结构上移

#### (1) 成交：重点城市成交规模已基本恢复，长三角、珠三角代表城市群表现突出

2020年，全国商品房销售面积为17.6亿平方米，同比增长2.6%；其中商品住宅销售面积15.5亿平方米，同比增长3.2%。从重点城市市场情况来看，2020年全年，50城商品住宅成交规模同比基本持平，其中一季度在新冠肺炎疫情冲击下市场规模显著调整，二季度起市场规模逐步恢复，同比持续增长。2020年，30个代表城市二手住宅成交面积高于2019年，共成交17433万平方米，同比增长1.9%。

图：2011-2020年50个代表城市<sup>1</sup>商品住宅月均成交面积及同比走势



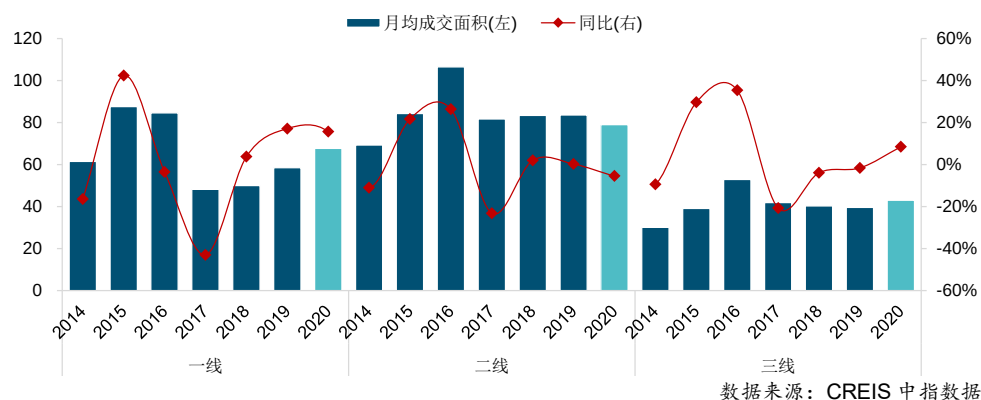
数据来源：CREIS 中指数据

#### 2020年重点城市商品住宅成交面积同比保持稳定，整体延续2017年以来横盘局面。

据统计，2020年，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3148万平方米，同比微降0.2%，整体规模延续2017年以来横盘局面。分季度来看，一季度在新冠肺炎疫情冲击下，商品住宅市场交易量明显缩减；二季度起，疫情快速缓和、中央及地方采取的各项支持政策开始显现成效，加之房企积极营销，压制需求恢复释放，带动市场规模持续回升。单月来看，50城商品住宅成交面积5月起同比保持正增长态势，绝对规模赶超前三年平均水平，市场持续恢复。据最新数据显示，2020年12月，50个重点城市商品住宅成交约4311万平方米，同环比增幅均近两成；年底房企在年度业绩目标压力下，进一步加大推盘和促销力度，对拉动短期成交产生了积极效果。

<sup>1</sup> 代表城市共50个，一线包括北京、上海、广州、深圳4个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌25个城市，主要是各省会城市和计划单列市；三四线包括三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通21个城市，主要指地级市。

图：2014-2020 年各梯队代表城市商品住宅月均成交面积及同比走势



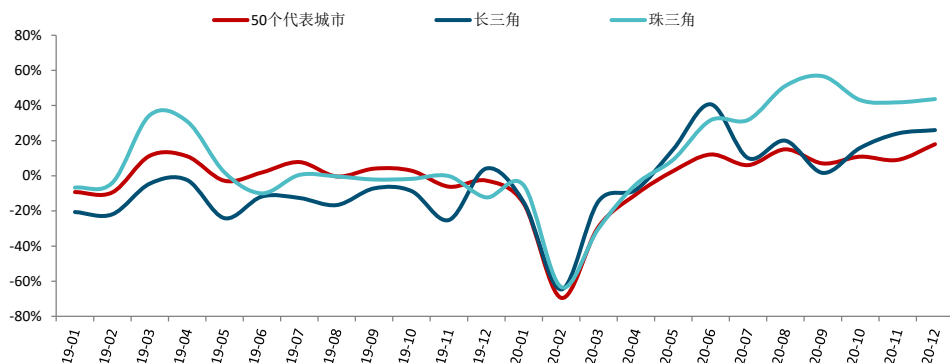
**一线城市商品住宅市场需求韧性高，供应改善推动成交面积同比增幅较为突出。**一线城市需求旺盛，在新冠肺炎疫情冲击下韧性凸显，加之 2020 年一线城市供应出现明显改善，需求积极释放，据统计，2020 年一线城市商品住宅月均成交面积为 68 万平方米，同比增长 15.7%。具体城市来看，北京因疫情防控措施最为严格，加之年中曾出现小范围疫情反复，且政策优化力度较小，市场情绪受到一定影响导致成交规模增幅较低；上海、广州、深圳三地商品住宅成交面积同比均超过 15%，其中广州受益于本地引才落户门槛持续放宽、政策环境相对宽松及供应明显放量等，同比增幅超两成。

**二线代表城市市场整体成交规模有所调整，内部延续分化。**据统计，2020 年，二线代表城市商品住宅月均成交面积约 79 万平方米，同比下降 5.5%，是各梯队中成交规模同比唯一下降的梯队。内部城市延续分化态势，杭州、成都等地前期市场成交热度较高，房价、地价出现较快上涨，下半年随着调控收紧，市场成交面积增幅明显回落；武汉、重庆等地在疫情冲击或市场调整周期影响下，全年成交面积同比均下降 15% 左右，但随着负面效应逐步消化，市场规模已在平稳恢复；天津等地短期需求支撑度相对较弱，市场处于持续调整状态。

**三线代表城市成交规模同比有所增长。**监测的 50 个代表城市中的三线代表城市多分布于长三角、珠三角地区，市场需求相对旺盛，加之此类城市 2020 年疫情相对轻微，后期疫情防控措施较为宽松，对市场造成的影响较小，受益于宏观信贷环境宽松及地方支持政策，需求积极入市。据统计，2020 年，三线代表城市商品住宅月均成交面积为 43 万平方米，同比增长 8.4%，其中东莞、南通成交面积同比增幅均在三成以上。



图：2019 年以来 50 个代表城市及长三角、珠三角代表城市商品住宅成交面积同比走势

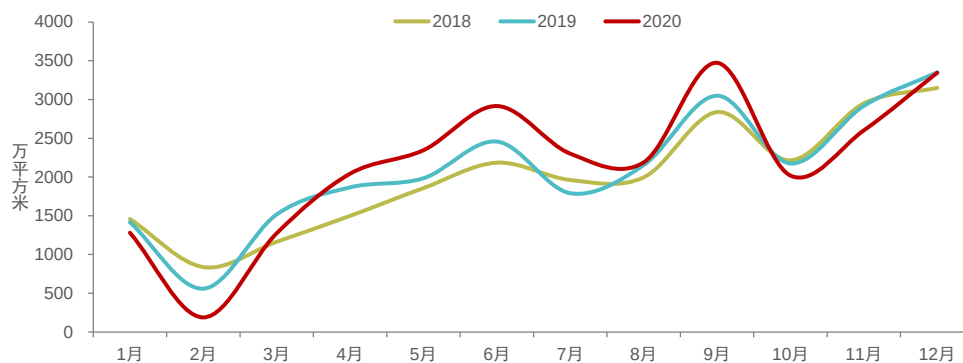


数据来源：CREIS 中指数据

疫情后长三角市场率先恢复，珠三角后期发力，市场规模持续领先增长。2020 年，50 个代表城市商品住宅成交面积同比下降 0.2%，整体规模延续近几年高位，长三角及珠三角地区代表城市整体规模同比则分别增长 7.5%、22.1%，是支撑 50 城市场规模的主要力量。

## (2) 供应与库存：市场短期供应相对充足，可售面积稳步提升至近年高位

图：2018 年至 2020 年 20 个代表城市<sup>2</sup>商品住宅月度新批上市面积走势



数据来源：CREIS 中指数据

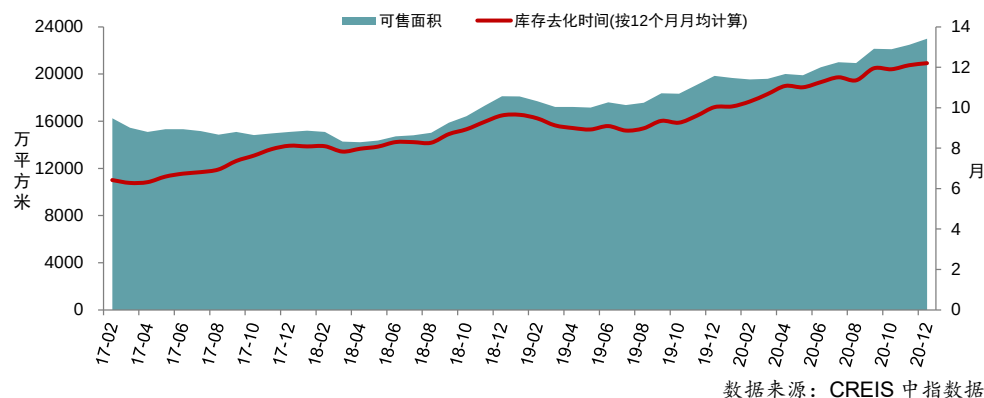
2020 年重点城市整体供应规模略高于 2019 年。据统计，2020 年，20 个代表城市商品住宅月均新批上市面积约 2164 万平方米，同比增长 2.9%。分季度来看，在疫情防控措施管制下，一季度行业经营活动受限，新批上市面积同比降幅超 20%；二季度起，随着需求逐步释放，房企积极推货抢回收款，二三季度重点城市新增供应面积同比增幅均超 10%；四季度商品住宅新批上市面积在三季度高位上维持稳定，同比则略有下降。从具体城市来看，广州、苏州全年新批上市面积同比增幅均在五成左右，杭州、温州同比增长近 30%，市场供应均明显放量；重庆、天津等地需求活跃度不高，部分项目去化难度提升，新增供

<sup>2</sup> 20 个代表城市包括北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉、南京、苏州、青岛、南宁、重庆、天津、成都、沈阳、郑州、长沙、福州、西安、长春、温州。

应面积同比均下降两成左右。

从销供比来看，短期代表城市市场供应相对充足，多数城市新增供求较为均衡。2020 年，20 个代表城市商品住宅月均新增供应约 2164 万平方米，同期月均成交面积为 1884 万平方米，销供比为 0.87，市场短期新增供应相对充足。二季度受房企推盘积极性明显提升影响，2020 年前三季度销供比逐季从 1.09 下降至 0.84、0.83，进入四季度，20 城销供比回升至 0.86。

图：2017-2020 年 20 个代表城市商品住宅可售面积与库存去化时间



短期库存来看，可售面积稳步提升，短期库存规模及去化时间均提升至近年高位。据统计，截至 2020 年末，20 个代表城市商品住宅可售面积提升至近 2.3 亿平方米，短期库存规模较 2019 年末增长 15.9%。库存去化时间方面，接近 12 个月的平均销售速度计算，截至 12 月底，20 个代表城市短期库存去化时间为 12.2 个月，较 2019 年末延长 2.2 个月。当前，代表城市短期库存规模及去化时间已提升至近年高位，但整体仍处合理区间。

2020 年初，新冠肺炎疫情的发生给我国宏观经济及房地产市场运行均造成不小冲击，重点城市供需两端均显著调整，而后得益于支持政策的及时落地及疫情得到有效控制，压制需求积极入市，房企加大推盘抢回收款，房地产市场规模持续恢复，整体仍延续近几年横盘趋势。分线来看，中西部重点城市普遍因疫情冲击或周期调整，市场规模有所缩减，拖累二线代表城市整体规模有所下降，一线及三四线代表城市规模则表现上行趋势。展望 2021 年，市场调控将保持严格，着力发展实体经济背景下，货币政策更加强调精准导向，房地产行业金融监管将进一步趋紧，房企将更加积极推盘回笼资金，市场规模仍有望维持高位，但去化压力将有所加大，尤其是需求支撑度较为薄弱的普通三四线城市，这给房企投资、营销策略的精细度提出更高要求。



### (3) 成交结构：多数城市套总价继续上涨，高端改善需求加速释放

#### ➤ 价格水平：多数城市套总价继续上涨，部分城市群内热点城市涨幅突出

基于套总价、结合成交量，我们将 30 个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前 10% 的属于高价位楼盘，10%~40% 属于中高价位楼盘，后 60% 属于中低价位楼盘。

图：2020 年 30 个城市楼盘套总价的分类及其对应的成交价格区间（万元）

| 城市梯队 | 城市 | 均值  | 中位数 | 中低价位 | 中高价位 | 高价位  |
|------|----|-----|-----|------|------|------|
| 一线城市 | 上海 | 668 | 464 | 557  |      | 1205 |
|      | 北京 | 563 | 450 | 482  |      | 921  |
|      | 深圳 | 538 | 471 | 510  |      | 792  |
|      | 广州 | 319 | 270 | 298  | 517  |      |
| 二线城市 | 厦门 | 430 | 328 | 369  |      | 985  |
|      | 杭州 | 386 | 327 | 371  |      | 696  |
|      | 苏州 | 335 | 293 | 334  |      | 547  |
|      | 南京 | 300 | 275 | 314  |      | 497  |
|      | 无锡 | 249 | 224 | 243  |      | 390  |
|      | 宁波 | 213 | 166 | 186  |      | 401  |
|      | 合肥 | 198 | 192 | 214  |      | 302  |
|      | 西安 | 207 | 196 | 219  |      | 316  |
|      | 福州 | 184 | 151 | 172  |      | 335  |
|      | 天津 | 180 | 149 | 172  |      | 303  |
|      | 武汉 | 171 | 147 | 169  |      | 282  |
|      | 济南 | 164 | 140 | 155  |      | 283  |
|      | 成都 | 161 | 118 | 142  |      | 307  |
|      | 青岛 | 159 | 140 | 156  |      | 276  |
|      | 南昌 | 155 | 141 | 157  |      | 226  |
|      | 重庆 | 143 | 123 | 138  |      | 216  |
| 三线城市 | 长沙 | 132 | 120 | 134  |      | 198  |
|      | 沈阳 | 122 | 98  | 112  |      | 214  |
|      | 东莞 | 273 | 238 | 258  |      | 399  |
|      | 绍兴 | 266 | 234 | 259  |      | 408  |
|      | 佛山 | 172 | 149 | 172  |      | 281  |
|      | 扬州 | 178 | 174 | 185  |      | 234  |
|      | 廊坊 | 165 | 167 | 177  |      | 234  |
|      | 芜湖 | 149 | 146 | 157  |      | 218  |
|      | 赣州 | 127 | 122 | 127  |      | 163  |
|      | 泉州 | 111 | 102 | 113  |      | 164  |

注：不同城市楼盘成交数据覆盖区域不同，如北京、上海等地包括所有区县，重庆、廊坊等仅覆盖主城区，不包括下辖县市；不同城市成交数据的物业类型均不含保障性住房。具体覆盖区域和物业类型请参考 CREIS 中指数据详细说明。

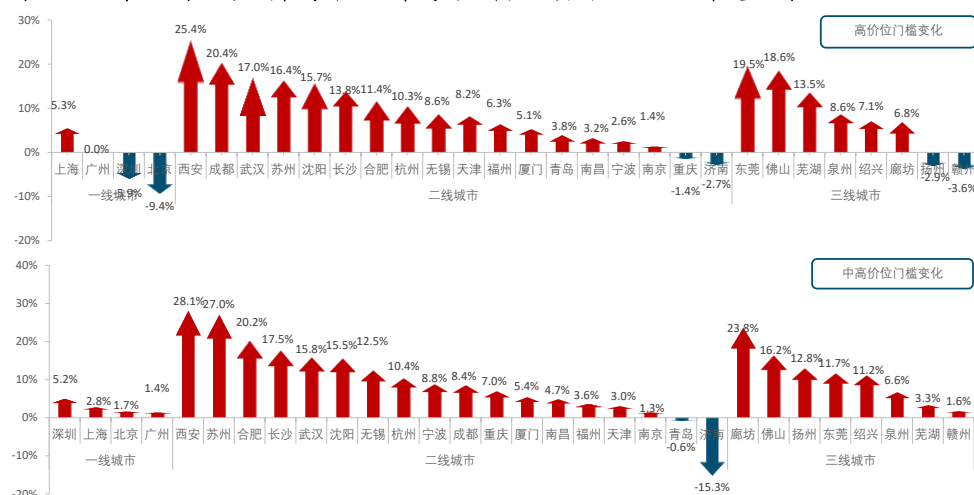
30 个代表城市中，西安、苏州、沈阳、成都及合肥等城市成交套总价均值及中位数涨幅较为突出，济南楼盘成交套总价均值与中位数均较 2019 年明显下降。从 2020 年 30 个代表城市楼盘套总价中位数、均值变化来看，市场行情延续分化态势。具体来看，一线城市中，上海套总价均值以 668 万元居 30 城之首，较 2019 年上涨 4.7%，套总价中位数上



涨 1.3% 至 464 万元；深圳套总价中位数以 471 万元位居 30 城首位，较 2019 年上涨 2.8%，套总价均值下跌 1.3%；北京套总价均值和中位数均有所上涨，涨幅分别为 0.5%、11.9%；广州楼盘成交套总价均值和中位数则分别下降 1.2%、上涨 3.4% 至 319 万元、270 万元。二线城市中，济南市场延续较为冷清的氛围，成交套总价均值与中位数分别较 2019 年下降 11.4%、17.2%，降幅在 30 个代表城市中最为显著；而西安、苏州、沈阳、成都、合肥等地套总价均值与中位数涨幅均在两位数水平，其中西安套总价均值与中位数较 2019 年分别上涨 20.3%、23.3%，涨幅均居二线代表城市首位。三线代表城市中，东部发达城市群内三线城市套总价涨幅较为突出，其中佛山、东莞套总价均值均较 2019 年上涨 10% 以上。

总体来说，2020 年，30 个代表城市中，仅有 5 个城市楼盘套总价均值或中位数较 2019 年有所下降，疫情背景下我国多数城市套总价仍延续继续上涨趋势，其中部分城市群内热点城市套总价涨幅较为突出。值得注意的是，随着热点城市房价上涨预期的增强，2020 年下半年以来，市场整体调控基调趋严，长三角核心城市及深圳、东莞、成都、沈阳等地调控均有所加码，加之过去几年此类热点城市“稳房价”政策持续升级，调控成效已逐步显现，2020 年杭州、无锡、西安等热点城市楼盘成交套总价均值和中位数涨幅均较 2019 年有所收窄。

图：2020 年 30 个代表城市高价位、中高价位楼盘门槛值较 2019 年变化图



数据来源：CREIS 中指数据

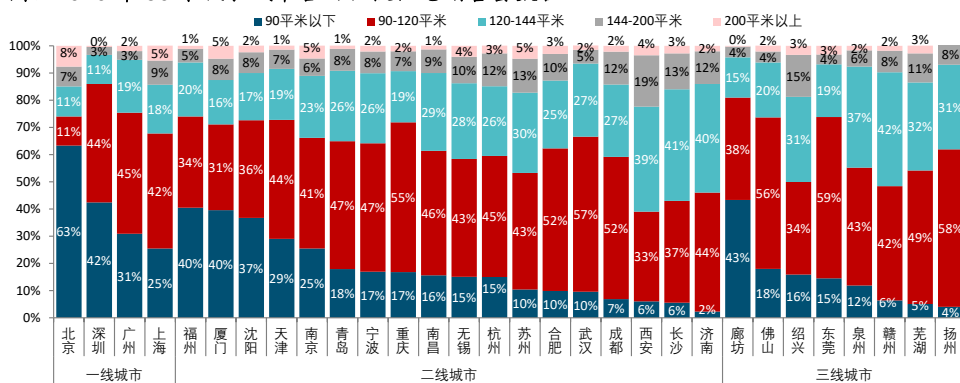
济南高价位及中高价位楼盘门槛值均较 2019 年有所下降，其余多数城市不同档次楼盘门槛值有所提升。具体来看，一线城市中，上海高价位及中高价位门槛值均有所提升，分别上涨 5.3%、2.8% 至 1205 万元、557 万元；深圳中高价位门槛值提升 5.2% 至 510 万



元，涨幅在一线城市中领先；北京高价位门槛值较 2019 年有所下降；广州高价位楼盘套总价门槛值与 2019 年持平，中高价位门槛值上涨 1.4% 至 298 万元；二线代表城市中，厦门高价位楼盘门槛值较 2019 年上涨 5.1%，绝对水平仅次于上海，市场高端化稳步推进；西安高价位及中高价位楼盘门槛值较 2019 年分别上涨 25.4%、28.1%，涨幅均居于 30 城首位；济南高价位及中高价位门槛值则较 2019 年分别下降 2.7%、15.3%。三线代表城市中，东莞高端需求积极释放，高价位门槛值较 2019 年上涨 19.5%，涨幅突出。

### 成交表现：90-120 平米产品仍为市场主流，疫情推动高端改善需求加速释放

图：2020 年 30 个代表城市各面积段住宅销售套数占比



数据来源：CREIS 中指数据

市场主流需求仍聚焦 90-120 平方米产品，代表城市 90-120 平方米住宅成交套数占比普遍在四成以上。从成交套数占比来看，市场主流需求产品仍集中在 90-120 平方米，一线城市中，除北京因近几年实行“7090”政策，导致中小户型产品占比较高外，深圳、广州和上海 90-120 平方米住宅成交套数占比均超四成；二线代表城市中，除西安、福州和厦门外，其余代表城市 90-120 平方米产品成交套数占比均在四成左右或以上；三线代表城市除廊坊、绍兴外，其余代表城市 90-120 平方米产品成交套数占比则均在四成以上。

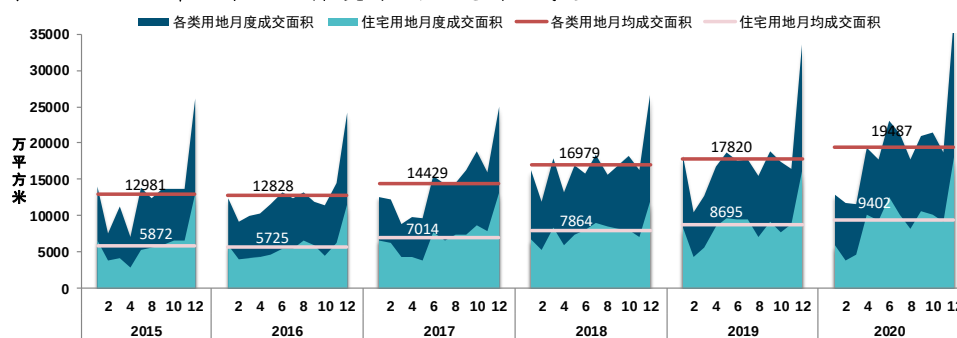
2020 年，虽有疫情影响，但市场价格端仍表现一定韧性，除济南外，其余 29 个代表城市楼盘套总价均值或中位数均较 2019 有所上涨，但下半年调控收紧综合影响下，套总价涨幅趋稳态势较为突出。从面积段成交套数占比来看，90-120 平方米产品仍占据市场主流地位，但值得注意的是，疫情的发生推动了高端改善需求的释放，代表城市中多数城市 144-200 平方米及 200 平方米以上产品成交套数占比有所提升。展望未来，“十四五”规划建议中提及“促进住房消费健康发展”，预计随着经济的发展，生活条件改善，人们对美好生活的需要将日益增长，在楼盘项目品质提升的背景下，产品套总价将保持持续提升势头，但考虑到“房住不炒”定位不变，价格变动将相对平稳。

#### 4. 土地：一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨

##### (1) 全国：住宅用地供求规模均小幅增长，成交楼面均价有所上涨

土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供应量小幅增长。2020 年，全国 300 城共推出各类用地 27.1 亿平方米，同比增长 6.2%。其中，住宅用地推出 13.3 亿平方米，同比增长 3.7%。

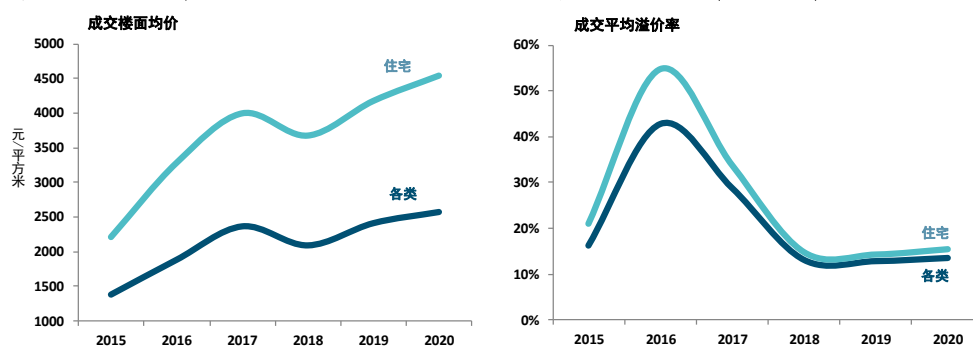
图：2015-2020 年全国 300 城各类用地和住宅用地成交面积



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

住宅用地成交规模同比小幅增长，出让金增幅近两成。2020 年，全国 300 城共成交各类用地 23.4 亿平方米，同比增长 9.4%，增幅较 2019 年扩大 4.4 个百分点。其中，住宅用地成交 11.3 亿平方米，同比增长 8.1%，增幅较 2019 年收窄 2.5 个百分点。出让金方面，2020 年，全国 300 城各类用地成交出让金为 6.0 万亿元，同比增长 16.8%。其中，住宅用地出让金为 5.1 万亿元，同比增长 18.0%。

图：2015-2020 年全国 300 城各类用地和住宅用地成交楼面均价及平均溢价率



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率较 2019 年小幅提高。2020 年，全国 300 城各类用地成交楼面价为 2578 元/平方米，同比上涨 6.8%。其中，住宅用地成交楼面价为 4542 元/平方米，同比上涨 8.9%。楼面均价的上涨一方面受各线城市土地成交结构性因素影响，另一方面，部分热点城市优质地块供应量增多，企业参拍积极性高，带

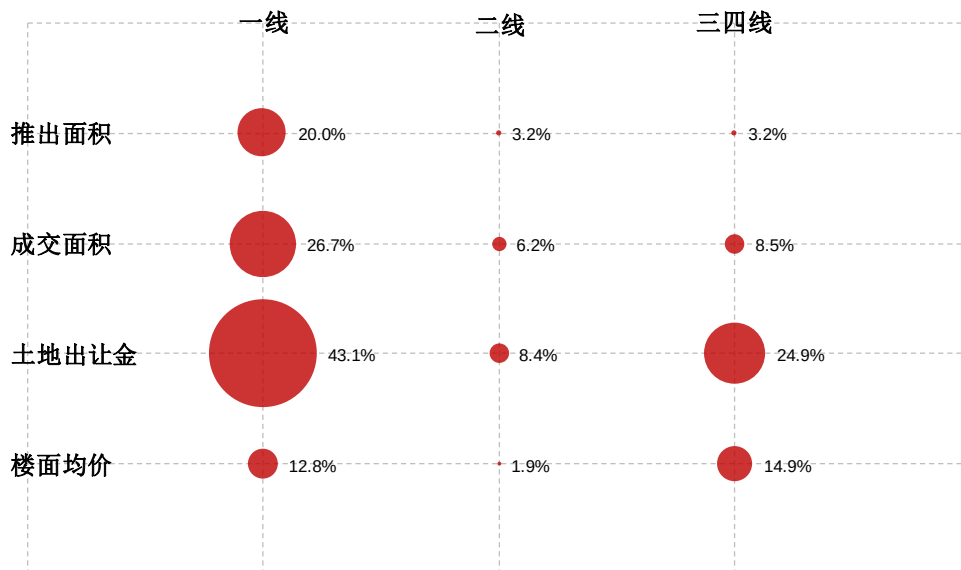


动全国成交楼面均价上涨。**溢价率方面**,2020年,全国300城各类用地平均溢价率为13.6%,其中,住宅用地平均溢价率为15.4%,较2019年提高1.2个百分点。

整体来看,2020年,全国300城住宅用地供求规模较2019年均小幅增长,成交楼面均价创历史新高,平均溢价率小幅提高。一季度,受新冠肺炎疫情影响,房地产市场不确定性较大,企业拿地积极性受挫,土地市场热度较低;二季度,随着疫情得到控制,部分一、二线城市优质地块推出量增多,叠加相对宽松的金融环境,企业拿地意愿明显提升,土地市场逐步升温;三季度以来,多地陆续发布楼市调控收紧政策,同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施,企业资金压力加大,拿地热情有所回落,土地市场逐渐回归理性。

## (2) 各线：一线城市宅地供求规模均有所增长，土地出让金占比显著提升

图：2020年各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化



数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

供求方面,一线城市供求规模明显增加,二线和三四线城市成交面积小幅增长。2020年,一线城市住宅用地供求规模均实现较大幅度增长,同比增幅均超两成;二线及三四线城市住宅用地供求规模同比均小幅增长。具体来看,一线城市住宅用地成交4165万平方米,同比增长26.7%,除北京外其他城市宅地成交面积较去年均有所增长,其中深圳加大住宅用地尤其是人才安居房用地的供应力度,成交规模同比增长309.5%;二线城市住宅用地成交4.6亿平方米,同比增长6.2%;三四线城市住宅用地成交6.3亿平方米,同比增长8.5%。

**价格方面**，各线城市成交楼面均价均有所上涨。2020 年，一线城市住宅用地成交楼面均价为 16555 元/平方米，同比上涨 12.8%，溢价率为 12.4%，较 2019 年提高 5.0 个百分点。二线城市成交楼面均价为 5518 元/平方米，同比上涨 1.9%，溢价率为 13.7%。三四线城市成交楼面均价为 3032 元/平方米，同比上涨 14.9%，溢价率为 14.8%。

**综合来看**，2020 年一线城市住宅用地市场热度相对较高，一方面，一线城市土地资源较为稀缺，2020 年大规模供地获得企业更多关注；另一方面，优质地块推出量明显增加，带动企业竞拍热情提升，土地成交楼面均价及溢价率均有所提高。二线城市住宅用地市场表现分化，宁波、杭州等城市宅地市场热度较高，而青岛、济南、天津等城市宅地市场热度一般。

### (3) 重点城市：一二线热点城市出让金持续领先，杭州位居榜首

表：2020 年及过去三年年均住宅用地成交规模及出让金 TOP10 城市（市本级）

| 住宅用地成交规划建筑面积（万平方米） |        |    |              | 住宅用地出让金（亿元） |        |    |              |
|--------------------|--------|----|--------------|-------------|--------|----|--------------|
| 城市                 | 2020 年 | 城市 | 2017-2019 年均 | 城市          | 2020 年 | 城市 | 2017-2019 年均 |
| 武汉                 | 2814   | 武汉 | 2706         | 上海          | 2314   | 杭州 | 2070         |
| 西安                 | 2485   | 郑州 | 2618         | 杭州          | 2255   | 北京 | 1787         |
| 乌鲁木齐               | 2287   | 西安 | 1907         | 广州          | 2045   | 武汉 | 1408         |
| 重庆                 | 1887   | 昆明 | 1788         | 南京          | 1891   | 上海 | 1265         |
| 长春                 | 1764   | 重庆 | 1722         | 北京          | 1738   | 南京 | 1263         |
| 南京                 | 1750   | 菏泽 | 1693         | 武汉          | 1734   | 广州 | 1145         |
| 青岛                 | 1711   | 济南 | 1469         | 宁波          | 1290   | 天津 | 1113         |
| 郑州                 | 1671   | 成都 | 1437         | 佛山          | 1260   | 苏州 | 969          |
| 太原                 | 1624   | 徐州 | 1426         | 重庆          | 1143   | 成都 | 947          |
| 威海                 | 1559   | 天津 | 1410         | 成都          | 1133   | 重庆 | 924          |

数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

近几年武汉、西安、重庆等中西部城市宅地成交规模较为突出，一二线核心热点城市宅地出让金持续领先。2020 年，武汉、西安、乌鲁木齐等城市土地成交规模突出，其中武汉、西安等中西部省会城市宅地成交面积近几年均位居全国前列。出让金方面，2020 年，上海、杭州、广州住宅用地出让金位居全国前三，出让金均超过 2000 亿元；近几年宅地出让金 TOP10 的城市普遍集中于一二线热点城市。

表：2020 年部分城市住宅用地高价地成交情况

| 城市 | 地块名称                         | 成交时间    | 成交金额（亿元） | 规划建筑面积（万㎡） | 成交楼面价（元/㎡） | 溢价率（%） | 2020 年前区域最高楼面价（元/㎡） |
|----|------------------------------|---------|----------|------------|------------|--------|---------------------|
| 上海 | 杨浦区江浦社区 R-09 地块（大桥街道 115 街坊） | 2020.07 | 62.9     | 8.1        | 85763      | 38.3   | 53772               |





| 城市 | 地块名称                  | 成交时间    | 成交金额<br>(亿元) | 规划建筑面积<br>(万㎡) | 成交楼面价<br>(元/㎡) | 溢价率<br>(%) | 2020年前区域最高楼面价<br>(元/㎡) |
|----|-----------------------|---------|--------------|----------------|----------------|------------|------------------------|
| 上海 | 虹口区嘉兴路街道HK271-01地块    | 2020.07 | 44.0         | 5.4            | 81089          | 28.4       | 67409                  |
| 北京 | 北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-39地块   | 2020.05 | 42.0         | 5.5            | 76168          | 42.1       | 69542                  |
| 北京 | 北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-41地块   | 2020.05 | 65.4         | 8.8            | 73912          | 37.9       | 69542                  |
| 深圳 | 前湾片区十开发单元03街坊         | 2020.05 | 116.0        | 18.4           | 63165          | 45.0       | 57887                  |
| 广州 | 天河区奥体公园北侧北AT1003036地块 | 2020.11 | 48.6         | 9.5            | 51463          | 19.7       | 37465                  |
| 广州 | 白云区黄石街江夏村AB2906037地块  | 2020.05 | 29.8         | 6.9            | 43144          | 31.9       | 35281                  |
| 南通 | 通启路南、工农南路东、江纬路北地块     | 2020.04 | 20.6         | 11.9           | 17391          | 17.7       | 14898                  |
| 唐山 | 路北区学院路西侧、长虹道南侧        | 2020.06 | 20.3         | 12.7           | 16000          | 34.5       | 9600                   |

数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

**热点城市优质地块推出量增加，高价地成交数量增加。**2020年，热点城市优质地块推出量明显增多，多宗地块成交楼面价刷新区域甚至城市新高，高价地成交数量继续增加。据统计，2020年，全国共成交总价20亿以上的住宅用地近500宗，宗数为历史新高，其中广州、杭州、北京、南京、上海成交均超30宗。北京丰台区分钟寺地块成交楼面均价76168元/平方米，溢价率为42.1%，刷新全市成交楼面最高价；广州天河区奥体公园地块成交楼面均价51463元/平方米，溢价率为19.7%，刷新区域最高楼面价。

**2020年，地方政府整体供地节奏有所加快，住宅用地供求规模同比均小幅增长。**受土地供应结构性因素影响，全国300城住宅用地成交楼面均价为历史最高水平，同比上涨8.9%，平均溢价率较2019年提高1.2个百分点。其中，一线城市住宅用地供求规模明显增加，市场热度相对较高；二线和三四线城市成交面积小幅增长，但市场表现分化，宁波、福州、杭州等城市宅地市场热度相对较高，而青岛、济南、天津等城市宅地市场表现一般。

## 5. 企业：加大营销加速回款，销售业绩持续增长

2020 年，房企通过积极营销，抢收回款，逐步走出新冠肺炎疫情的影响，共计 41 家房企跻身千亿军团。代表房企销售业绩持续提升，增速有所放缓。代表房企采取收敛聚焦的投资策略，投资布局向高能级城市回归的同时，拿地销售比较 2019 年小幅回升。房地产金融监管依旧从严，但受国外主要经济体量化宽松，国内保持流动性合理充裕等因素的影响，融资成本小幅下降。

### (1) 销售业绩：销售额持续增长，业绩增速有所放缓

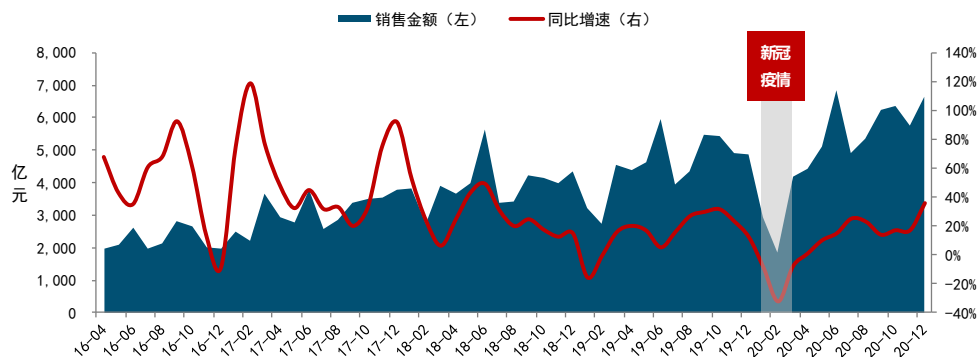
表：2020 年千亿、百亿房企数量及销售增速

| 阵营层级 | 销售额范围       | 企业数量（个） | 销售额均值（亿元） | 增长率均值 |
|------|-------------|---------|-----------|-------|
| 超级阵营 | 3000 亿以上    | 8       | 5361      | 6.9%  |
| 第一阵营 | 1000-3000 亿 | 33      | 1681      | 19.7% |
| 第二阵营 | 500-1000 亿  | 26      | 743       | 16.2% |
| 第三阵营 | 300-500 亿   | 43      | 368       | 15.2% |
| 第四阵营 | 100-300 亿   | 56      | 181       | 6.2%  |

数据来源：CREIS 中指数据

166 家房企破百亿，千亿军团增至 41 家。2020 年，百亿房企销售额均值为 865.3 亿元，销售额增长率均值为 14.4%；百亿企业的权益销售额共计 10.7 万亿元，市场份额约 61.8%。3000 亿以上超级阵营共 8 家，销售额增长率均值为 6.9%。第一阵营（1000-3000 亿）共 33 家，销售额增长率均值为 19.7%；第二阵营（500-1000 亿）有 26 家企业，销售额增长率均值为 16.2%；第三阵营（300-500 亿）共 43 家，销售额增长率均值为 15.2%；第四阵营共 56 家，销售额增长率均值为 6.2%。

图：2016 年至 2020 年代表房企月度销售额及同比增速



注：代表企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润置地、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商蛇口、首创、合景泰富、越秀，下同

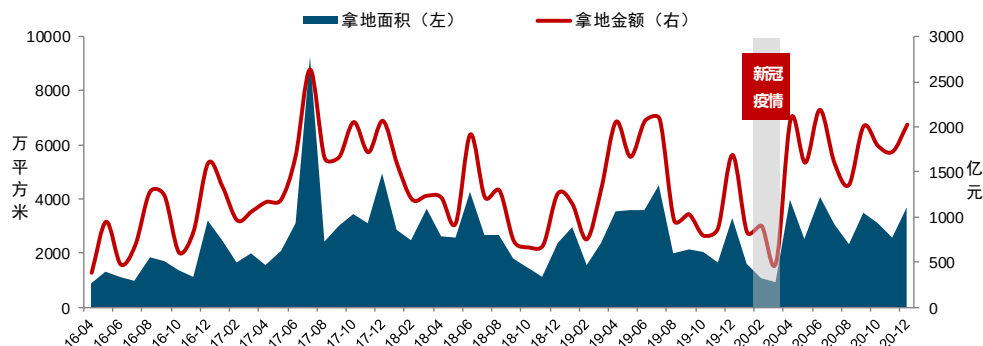
数据来源：CREIS 中指数据



代表企业销售业绩增速有所放缓。2020年,20家品牌房企累计销售金额6.1万亿元,同比增长11.4%;累计销售面积4.5亿平方米,同比增长13.2%,增速较2019年分别收窄3.9和1.6个百分点。3月以来,随着疫情得到控制及复工复产的有序推进,市场情绪有所恢复,上半年代表房企销售业绩与2019年同期基本持平。7月以来,房企加快推盘和营销力度,在冲刺全年销售目标下,代表企业整体销售规模仍保持稳定增长。

## (2) 拿地情况：代表企业投资强度加大，布局向高能级城市回归

图：2016年至2020年代表企业拿地面积和金额情况

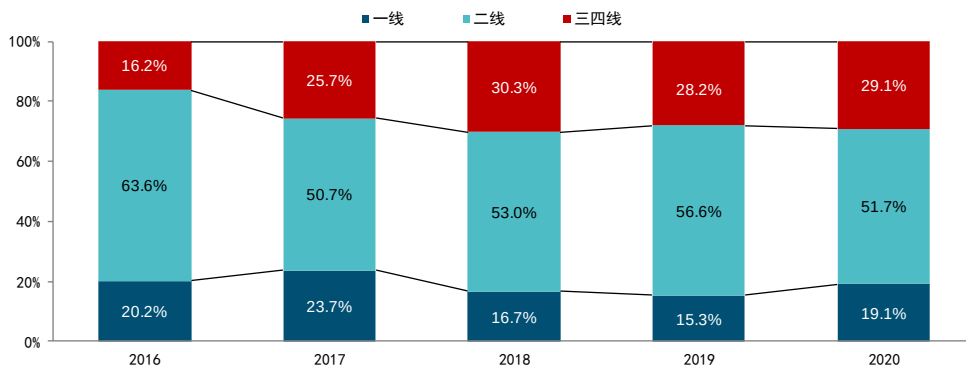


数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

企业拿地销售比较 2019 年小幅回升，投资强度略有加大。2020 年，20 家代表企业累计拿地 3.2 亿平方米，同比下降 2.9%；累计拿地金额 1.9 万亿元，同比增长 13.2%。20 家代表房企拿地金额占同期销售金额的比重为 30.7%，较 2019 年回升 0.5 个百分点。绿城、龙湖等企业拿地积极，拿地销售比超过 50%；华润置地、招商蛇口、金地、保利发展等企业拿地销售比超过 40%；富力、建业、首创、世茂等企业拿地销售比低于 15%。

代表房企拿地态势有所分化，大型企业土地资源优势延续。2020 年，20 家代表房企中有 12 家拿地金额同比增长，7 家拿地金额同比下降，1 家与 2019 年基本持平。分企业来看，保利、龙湖等企业累计拿地金额均超 1200 亿元，同比增速明显高于其他企业。

图：2016-2020 年 20 家代表企业拿地金额在各线城市的分布



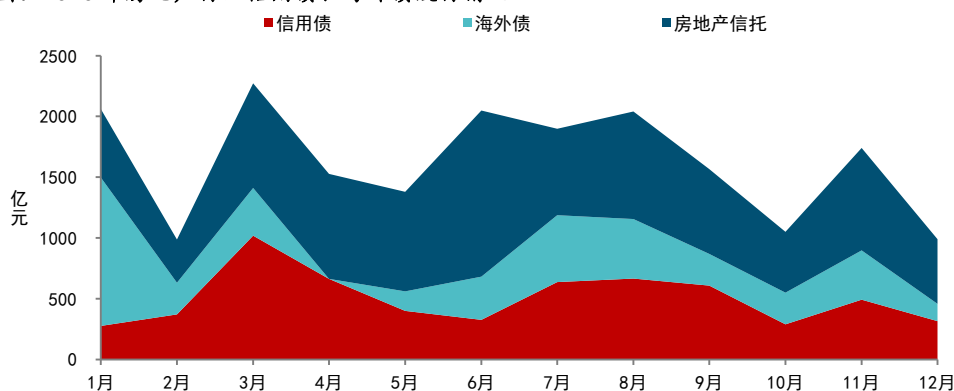
数据来源：CREIS 中指数据，中指·地主

代表房企投资布局向高能级城市回归，一线城市拿地金额占比有所提升。2020 年以来，代表房企投资布局更倾向于有基本面支撑的高能级城市，新增土储中一线城市占比显著提升，2020 年代表房企在一线城市拿地金额占比为 19.1%，较 2019 年提高 3.8 个百分点；二线城市拿地金额占比为 51.7%，较 2019 年下降 4.9 个百分点；三四线城市拿地金额占比为 29.1%，较 2019 年提高 0.9 个百分点。

### (3) 企业融资：金融监管持续趋严，不同企业融资成本分化明显

2020 年，房地产行业金融监管从严的总基调保持不变。年初以来，为促进经济的恢复发展，中央提出稳健的货币政策更加灵活适度、精准导向，综合运用多种货币政策工具保持流动性合理充裕，但在稳杠杆和防范化解金融风险的背景下，下半年房地产金融监管不断强化。8 月，银保监会主席在《求是》杂志指出，房地产泡沫是威胁金融安全的最大“灰犀牛”，要坚决遏制房地产金融化泡沫化势头。同月，住建部和央行召开房地产座谈会，形成重点房企资金监测和融资管理规则（“三道红线”），旨在增强房企融资管理的市场化、规则化和透明化，增强房企抗风险能力。11 月央行发布《2020 年第三季度中国货币政策执行报告》，继续坚持“三稳目标”，继续强调实施好房地产金融审慎管理制度。12 月，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，规定各大银行房地产贷款和个人住房贷款占比上限，以提高金融体系韧性和稳健性，促进房地产市场平稳健康发展。

图：2020 年房地产行业信用债、海外债发行情况



数据来源：Wind，中指研究院综合整理

房地产开发到位资金持续改善，信用债发行规模同比有所增长。2020 年，房地产开发企业到位资金 19.3 万亿元，同比增长 8.1%，增幅较 1-11 月扩大 1.5 个百分点，比 2019 年提高 0.5 个百分点，各项资金来源同比均增长。其中，自筹资金、个人按揭贷款、定金



及预付款占比较 2019 年均小幅提升，仅国内贷款占比有所下降。从不同融资渠道来看，Wind 数据显示，2020 年，房企通过信用债融资 6064 亿元，同比增长 16.6%。

**2020 年境内外融资成本均小幅下降，不同企业融资成本分化明显。**2020 年，房企发行信用债和海外债的平均利率分别为 4.5%和 8.3%，较 2019 年分别下降了 0.8 和 0.5 个百分点。企业融资成本分化明显，大型房企和国企融资优势凸显。在防范化解系统性金融风险的当下，房企更需合理安排自身经营活动和融资行为，加速销售回款，优化债务结构，并通过降本增效、优化内控等方式保障企业可持续健康发展。

#### **(4) 房企策略：加速销售回款，投资收敛聚焦，积极引入战略合作伙伴**

**销售方面，紧跟市场变化，把握城市窗口期，持续发力线上线下营销，运用多种手段促进项目去化、增加回款。**2020 年受新冠肺炎疫情影响，房企积极探索创新营销方式，完善“线上+线下”销售闭环；同时部分房企通过加大优惠力度、强化全民营销、进行多盘联动等销售举措，促进房地产项目去化。**在营销模式上**，企业一改过去较为单一的促销手段，综合运用打折促销、全面营销、举办购房节等多种营销手段，增加项目销售回款。

**投资方面，多数房企采取收敛聚焦的投资策略。**在疫情和宏观环境都存在诸多不确定性的形势下，企业投资布局继续向经济基础好、资源集聚能力突出的一二线城市及核心城市群回归。2020 年以来，南京、上海等一二线城市先后出台人才政策，增加人才住房补贴，或进一步带动投资重心将向人口吸引力突出的、具备长期需求支撑力的中心城市聚焦。

**战略方面，部分房企积极引入战略合作伙伴，强强联合提升企业综合竞争力。**2020 年以来，在房企加速回归一二线城市，融资监管不断趋严的背景下，企业间的竞争逐渐加剧，企业间的合作力度也不断加大。随着房地产市场进入存量房时代，在城市更新、旧城改造、产城融合等项目备受关注的情况下，部分房企与其他房企、地方政府和轨道交通等公司签订战略合作协议，借助合作方优势积极拓展业务。

**2020 年，国内外宏观环境不确定性因素明显增多，头部房企抗风险能力凸显。**房企加速营销方式变革，“线上线下”营销齐发力，同时把握城市窗口期和主流需求，加速项目销售回款，代表企业销售业绩延续增长态势。拿地方面，拿地布局亦进一步向一二线城市及核心城市群回归。房企开发投资到位资金改善，融资成本有所下降，然而在稳杠杆和防范化解金融风险的背景下，房地产金融监管依旧从严。整体来看，在市场调整和行业融资渠道收缩的压力下，代表房企准确把握市场节奏精准投资，加大营销力度推动销售回款，不断增强竞争优势。



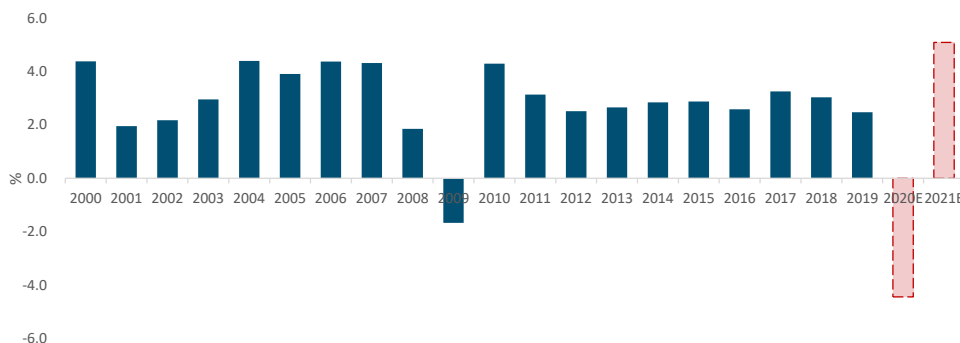
## 第二部分：2021 年中国房地产市场趋势展望

### 1. 行业环境：资金面保持合理充裕，调控政策以稳为主

#### (1) 宏观环境：货币环境仍将保持相对宽松，经济运行继续向好

##### ➤ 全球环境：疫情严重冲击全球经济，短期复苏仍存不稳定性

图：2000 年以来全球 GDP 增速



数据来源：公开资料，wind，中指研究院综合整理

疫情对全球经济带来严重冲击，全球 GDP 明显萎缩，仍面临不稳定前景。2020 年，新冠肺炎疫情席卷全球，截至 12 月底，全球新冠肺炎疫情累计确诊病例超 8000 万人次，7 月以来日新增确诊病例规模保持在 20 万人次以上，10 月以来均超 30 万人次，快速增长的势头仍未得到有效控制，美国、印度、巴西等国家累计确诊病例居全球各国前列。新冠肺炎疫情的爆发给世界各国的经济均带来重大挑战，国外主要经济体为应对疫情的冲击，普遍采取量化宽松的货币政策，全球有近 12 万亿美元的巨额财政支持，各国央行大幅降息、注入流动性，但仍难改经济下行趋势，2020 年三季度，美国实际 GDP 同比下降 2.8% 左右，欧元区 GDP 同比亦下降 4.3%。根据经济合作与发展组织（OECD）和国际货币基金组织（IMF）最新预测，2020 年全球 GDP 萎缩幅度分别为 4.5% 和 4.4%，疫情对全球经济造成严重伤害，第二和第三季度经济形势略好于预期，全球经济逐渐从上半年的谷底恢复，但危机远未结束，OECD、IMF 分别预测 2021 年全球经济增长 5% 和 5.2%。

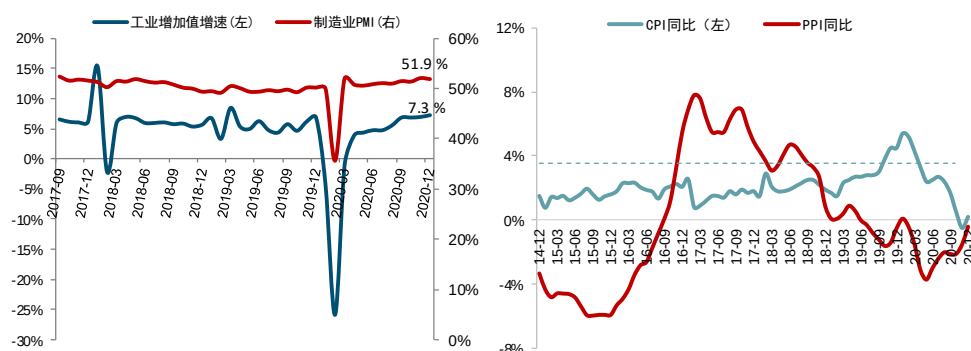
各主要经济体中，中国经济为唯一正增长。在 OECD 和 IMF 预测中，中国均为全球唯一经济实现正增长的主要经济体，成为全球经济的积极推动力，中国采取的果断措施有效控制了疫情以及实施的有力财政、货币政策推动经济超预期复苏。

## ➤ 国内经济：经济表现出强大韧性，未来存持续向好预期

我国经济韧性突显，二季度以来经济持续稳步复苏，全年 GDP 实现 2.3% 的正增长。

2020 年以来，我国新冠肺炎疫情的防控取得了积极成效，同时，面对疫情的冲击，中央提出“逐步形成以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局”，促经济恢复发展的相关政策接连落地，力促内需潜力释放，政策实施效果不断显现，市场主体活力提升，就业形势持续改善，居民收入水平不断提高，二季度以来 GDP 增速持续提升，四季度增长 6.5%。2020 年我国 GDP 达到 101.6 万亿元，经济总量迈上百万亿元新的大台阶，全年经济增长 2.3%，好于预期。

图：近几年工业增加值增速、制造业 PMI、CPI 和 PPI 变化

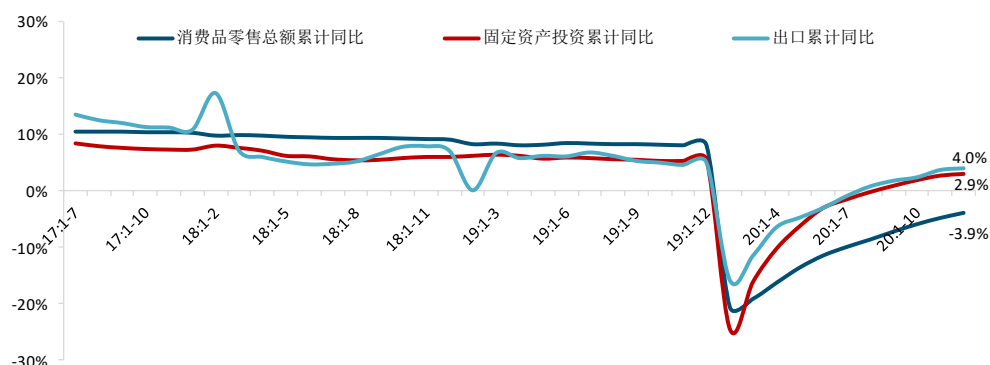


数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长。2020 年随着我国疫情得到有效控制后，企业复工复产复商复市进程明显加速，经济持续恢复，供需两端各指标均持续向好，规模以上工业增加值增速不断提升，12 月增速达 7.3%，为近两年月度最高水平，较 11 月加快 0.3 个百分点，全年同比增长 2.8%。12 月制造业 PMI 为 51.9%，自 7 月份以来始终位于 51.0% 及以上，已连续 10 个月处于扩张区间，制造业总体保持稳步恢复势头，景气度处于年内较高水平。

**CPI 同比涨幅从年初高位明显回落。**从价格方面来看，2020 年以来各地区各部门加大保价稳供的力度，居民消费价格从年初的 5% 左右的涨幅明显回落，全年 CPI 同比上涨 2.5%，价格的回落主要是由于食品价格的变化，特别是猪肉价格的调整，一方面和去年的基数有关，另一方面和 2020 年加大生猪生产供应有关。除食品价格以外，其他的价格形势保持总体稳定。

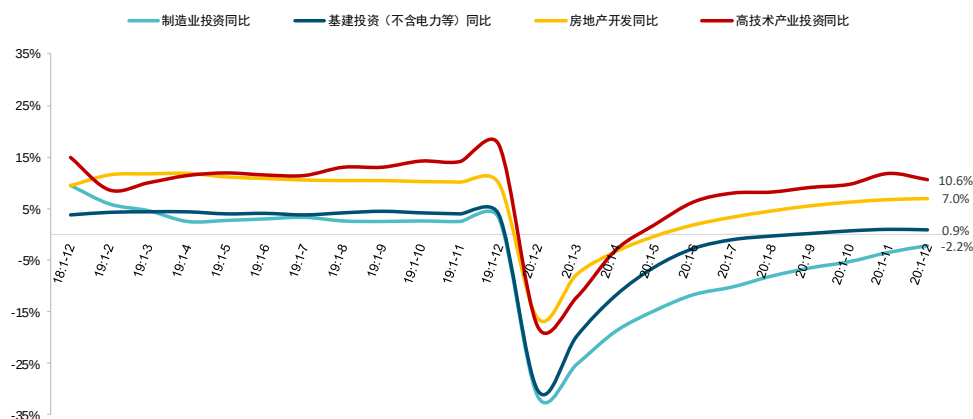
图：2017 年以来消费、投资和出口（人民币计）累计增速



数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

消费方面，社会消费品零售总额累计同比降幅持续收窄，促消费政策显效。随着疫情防控取得积极成效，社会生活生产秩序有序恢复，就业形势不断改善，城镇调查失业率全年为 5.6%，低于 6% 左右的预期目标，居民收入有所提升，叠加促消费政策持续落地显效，消费需求持续回暖，2020 年社会消费品零售总额同比下降 3.9%，降幅持续收窄。12 月社会消费品零售总额同比增长 4.6%，连续 5 个月同比正增长，消费增长的面不断扩展，在商品零售改善的同时，服务消费也在持续恢复，线上消费保持快速增长的同时，线下消费也在恢复。

图：2018 年至今制造业、基建、房地产开发和高技术产业同比增速走势



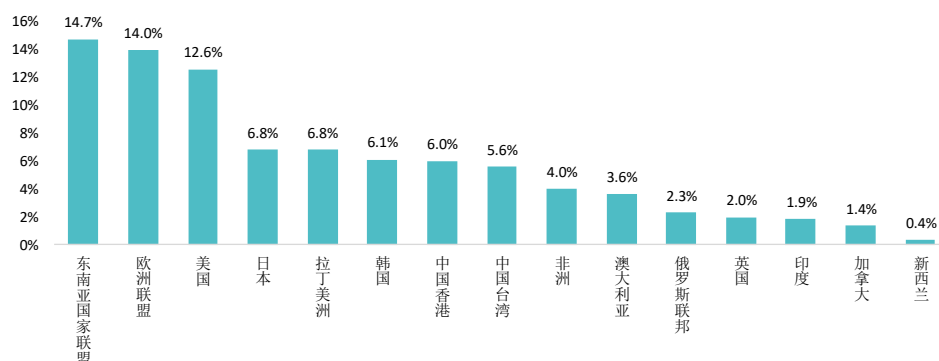
数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

投资方面，高技术产业、房地产开发等投资强势增长，带动固定资产投资持续快速恢复。随着稳投资各项政策措施的落地实施，资金和相关要素保障力度加大，投资到位资金增长速度加快，2020 年全国固定资产投资（不含农户）同比增长 2.9%，自 9 月累计首次由负转正后，增速进一步扩大，投资呈现稳步回升势头。分领域看，房地产投资、基础设施投资、制造业投资均在回升，其中房地产开发投资增长 7.0%，增速持续扩大；基础设施



投资增长 0.9%，制造业投资下降 2.2%，降幅持续收窄。高技术产业投资保持较快增长，全年增长 10.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5%和 9.1%。

图：2020 年我国主要贸易伙伴进出口总额占比



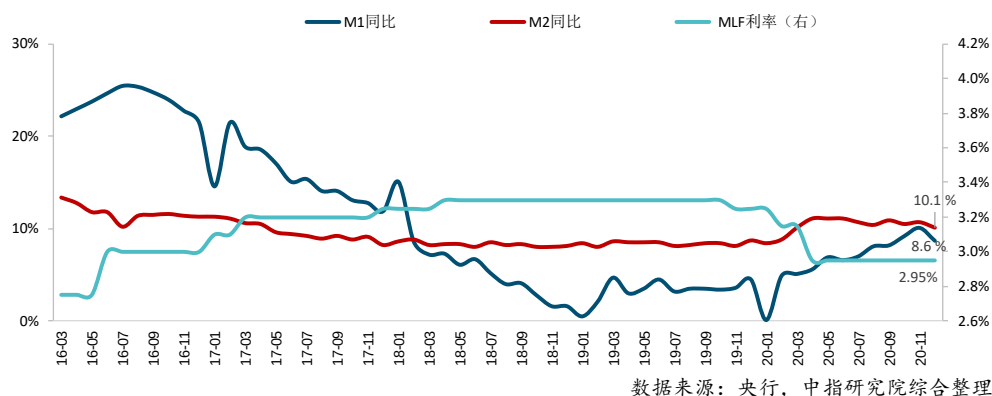
数据来源：国家统计局，中指研究院综合整理

出口方面，多种因素促使出口表现超预期，东盟成为我国第一大贸易伙伴。2020 年以来我国的进出口情况整体好于预期，尽管疫情冲击对全球的需求造成不利影响，但口罩、医疗设备等防疫物资的需求明显增加，疫情冲击催生的新需求如居家办公、居家生活的需求亦在增加。面对疫情的冲击与影响，企业加大防疫物资出口，同时，在“宅经济”的带动下，相关家用电器、笔记本电脑、移动办公的设备出口明显增加；另外，在全球部分产品供给中断的情况下，国外订单向国内转移，我国出口弥补市场供给不足。4 月起我国出口同比持续正增长，全年累计同比增长 4.0%，高于投资和消费增速。从贸易伙伴来看，2020 年东盟成为我国第一大贸易伙伴，2020 年进出口占比达 14.7%。短期出口仍有一定支撑，但随着新冠疫苗的上市，各国生产活动恢复将一定程度削弱我国出口规模，特别是因弥补市场供给不足的出口规模将缩量，出口较快增长的态势或有放缓。

整体来看，我国疫情防控取得积极成效后，拉动国内经济的“三驾马车”表现均持续恢复，在防疫物资出口明显增加、国内弥补国外供应缺口等因素带动下，出口表现超预期；内需中前期投资恢复较快，近几个月消费恢复逐渐跟进，经济恢复过程中的不平衡状况得到一定改善，我国经济发展韧性突显，亦具有良好修复能力。值得注意的是，当前我国疫情外防输入、内防反弹的压力依然较大，国际环境不稳定性不确定性因素较多，内外环境仍较为复杂，国内经济虽然存在逐步向好预期，但长期积累的结构性矛盾仍较为突出，未来促进经济持续恢复的宏观政策仍需继续发力。

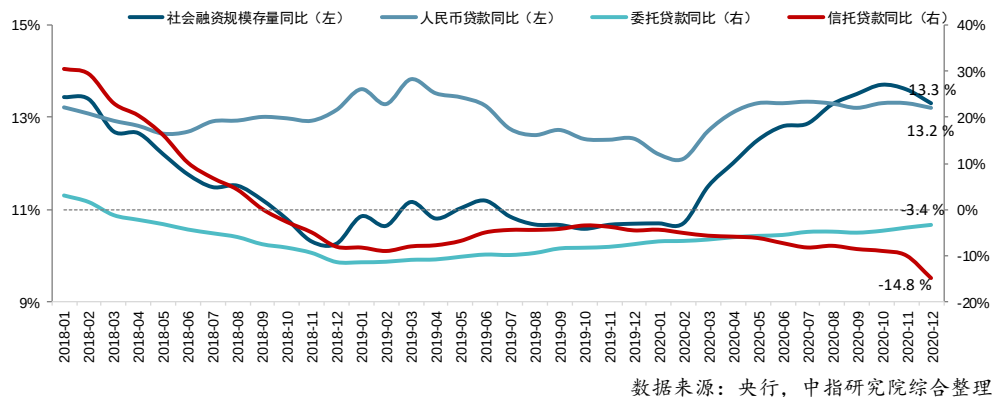
➤ 国内金融：资金流动性保持合理充裕，房地产资金监管继续强化

图：2016 年以来 M1、M2 同比增速以及 MLF 利率走势



货币环境相对宽松，未来 M1、M2 增速仍有望保持在高位。2020 年以来，央行进行了三次降准多次降息，其中分别在 2 月、4 月下调了 1 年期和 5 年期以上 LPR，合计下调的幅度分别为 30 个和 15 个基点。另外，央行亦通过多次公开市场操作释放流动性，年内 7 天逆回购利率下调两次至 2.2%，14 天逆回购利率亦下调两次至 2.35%，下调幅度均为 30 个基点；中期借贷便利（MLF）操作中标利率下调 30 个基点至 2.95%，TMLF 中标利率亦下调至 2.95%。在多次降准降息的带动下，货币环境整体保持宽松，12 月 M2 同比增速为 10.1%，增速连续 10 个月在 10% 以上，较 2019 年同期提高 1.4 个百分点；同期 M1 同比增速为 8.6%，较 2019 年同期提高 4.2 个百分点。12 月，中央经济工作会议提出 2021 年宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。未来货币环境仍将保持相对宽松，促进流动性保持在合理充裕状态，M1、M2 增速有望持续运行在高位区间。

图：2018 年以来社会融资规模存量及各项指标同比增速



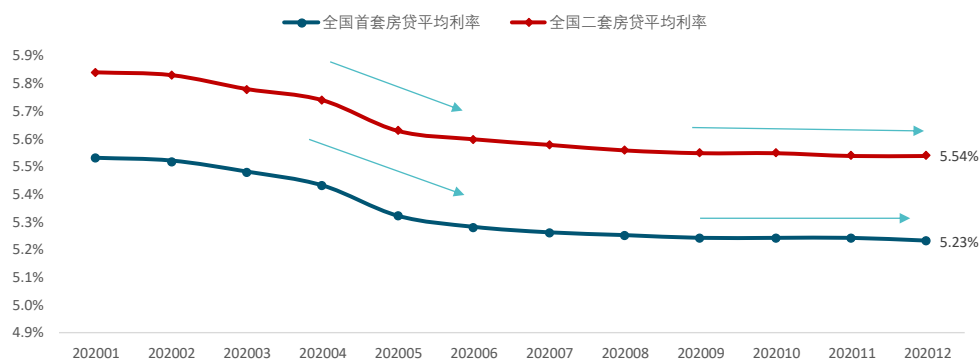
政府债券发行放量以及人民币贷款多增带动社会融资规模存量持续提升。2020 年末社会融资规模存量同比增长 13.3%，连续 5 个月在 13% 以上，其中政府债券同比增速不





断扩大至 22.1%，成为拉动社融增长的主要因素之一；人民币贷款同比增速 13.2%，委托贷款和信托贷款同比继续下降。增量来看，2020 年新增社会融资规模为 34.9 万亿元，比 2019 年多增 9.2 万亿元，其中政府债券净融资 8.3 万亿元，同比多 3.6 万亿元；人民币贷款增加 20.0 万亿元，同比多增 3.2 万亿元，政府债券、人民币贷款延续多增。

图：2020 年以来全国 41 个重点城市首套及二套房贷利率走势



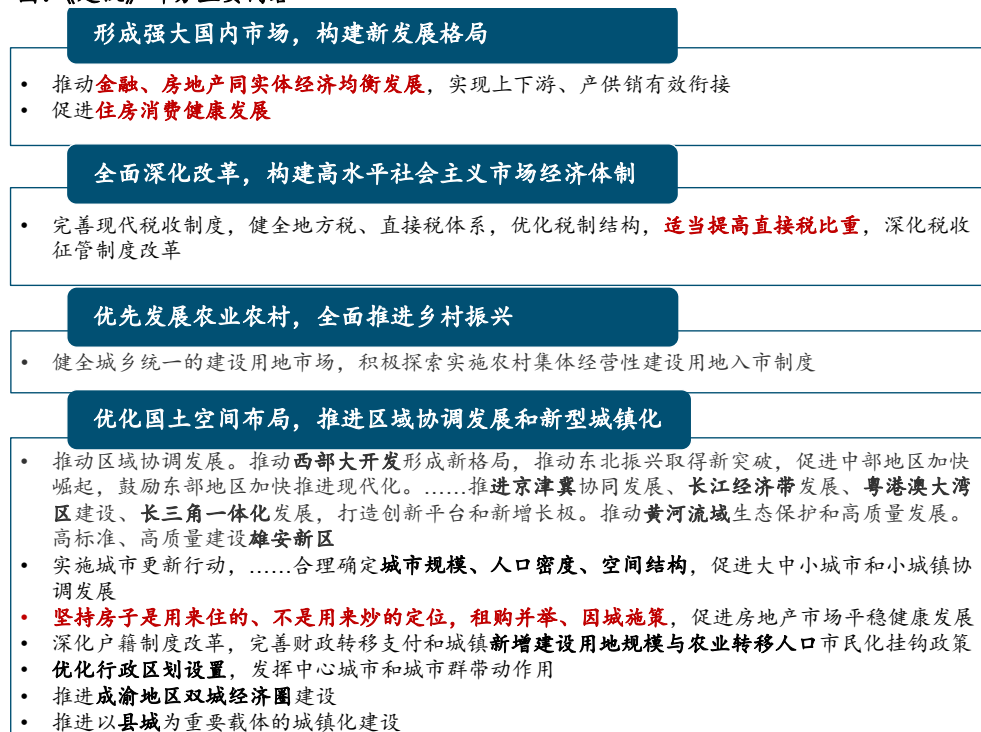
数据来源：融 360、中指研究院综合整理

房贷平均利率趋稳，短期继续下行的预期偏弱。据融 360 数据显示，2020 年，41 个重点城市首套房、二套房房贷利率逐月下滑后，10 月以来保持稳定，12 月首套房房贷平均利率为 5.23%，较 11 月略低 1 个基点，二套房房贷平均利率为 5.54%，与上月持平。7 月以来热点城市房地产调控政策升级，房贷利率继续下调的预期减弱，部分城市房贷利率甚至有所上调，在政策收紧的环境下，房贷利率整体或将进入平稳甚至小幅上行期。除此之外，7 月以来，银保监会多次强调禁止个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房，禁止互联网贷款资金用于购房及偿还住房抵押贷款，规范房地产贷款业务，防止房地产市场过度金融化，个人端金融监管有所加强。

展望未来，国际环境不确定、不稳定性因素仍较多，国内经济稳步复苏，但经济结构发展不平衡、不充分问题仍值得关注，就业形势虽有好转，但整体仍面临较大压力。未来中央仍将多举措畅通国内大循环，充分释放国内需求潜力，为“双循环”新格局的形成奠定坚实基础，同时，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中央将继续实施稳健的货币政策，更加注重在稳增长、调结构、防风险、控通胀之间把握综合平衡，为经济恢复发展提供更有利的资金环境，M2 增速有望保持在高位区间。房地产金融长效管理机制继续加快建立，房地产金融监管将持续强化，防止房地产市场过度金融化，防范化解系统性金融风险。

**(2) 房地产调控：“十四五”规划建议发布，未来楼市调控政策基调不变**

11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（以下简称《建议》）全文发布，面对当今世界经历的百年未有之大变局，《建议》提出“十四五”时期要“以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”。

**图：《建议》部分主要内容**

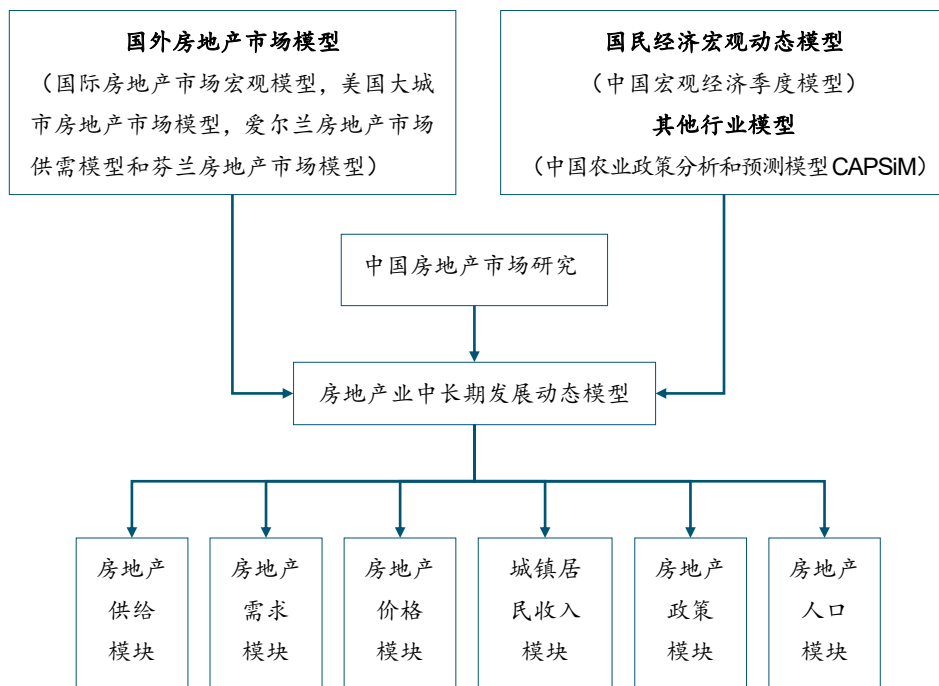
资料来源：中指研究院综合整理

**未来五年房地产调控总基调不变，短期限购、限贷等主体政策难现放松。**根据《建议》，

“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，整体楼市调控基调与近几年保持一致，未来五年，中国房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行，“三稳”目标下，短期限购、限贷、限售等政策难现明显放松，限价或有改善空间。另外，《建议》中提出要“促进住房消费健康发展”，合理的住房消费依然是被鼓励和支持的对象，调控政策或将在相关方面进行补充和优化。“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”，亦预示着房地产与金融将更多地注重协调发展，在促进实体经济上发挥更重要的作用。



## 2. 市场趋势：全国房地产市场发展节奏趋缓，商品房销量平稳回落



在对国外房地产市场模型研究基础上，同时借鉴国内外的理论成熟、操作实际的国民经济动态模型和行业模型，中指研究院从中国房地产发展实际出发，设计建立了“中国房地产业中长期发展动态模型”来研究房地产市场的长期内在规律和进行政策评估设计。该模型分为房地产供给、房地产需求、房地产价格、城镇居民收入、房地产政策和房地产人口 6 个模块，共 22 个方程。

“模型”密切结合中国房地产市场特点，借鉴了动态建模、协整和 ECM 等技术，使基本模型简约、重要变量突出，有利于在现有数据条件下把握中国房地产市场的运行规律，也使分析更易于进行；在模型变量选择上，既包括了房地产市场变量，又充分考虑了房地产政策、人口和 GDP 增长等因素，使得模型能更全面地揭示房地产市场发展的内在规律。自 2009 年以来，“模型”采用历史数据持续对近年中国房地产市场的主要指标进行模拟检验，模型预测值和实际值偏差较小。该研究成果得到住建部、国土部、央行、清华大学、北京大学等多个机构的专家和学者认定。

### (1) 总体预测：销售面积小幅调整，新开工维持高位，开发投资额保持中高速增长态势

根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合国内外经济研究机构对 2021 年经济环境的预测，参照近期宏观政策走向及重要会议精神，对 2021 年房地产市场提出如下假设：

假设 1: 宏观经济快速恢复, 抹平疫情影响 (GDP 增长 9.0%);

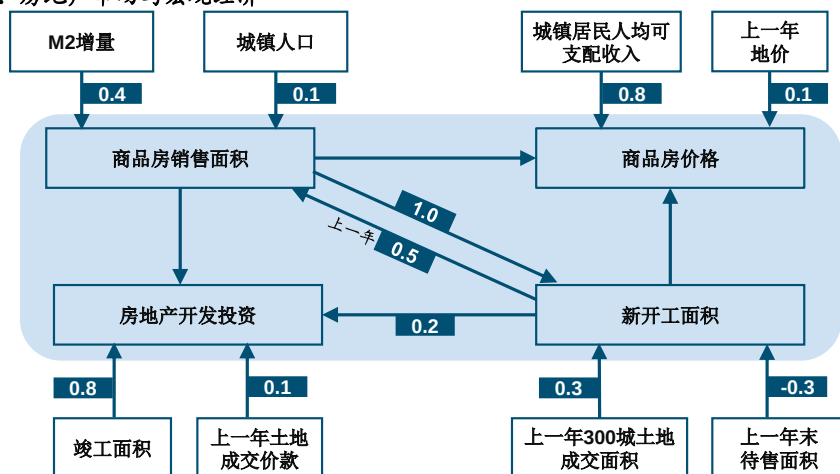
假设 2: 城镇化稳步推进 (城镇化率提升 1 个百分点至 62.6%);

假设 3: 货币政策灵活适度 (M2 增长 9.5%~10%), 精准导向, 房地产行业金融监管整体收紧;

假设 4: 坚持“房住不炒”调控导向, 因城施策, 长效调控机制加快推进。

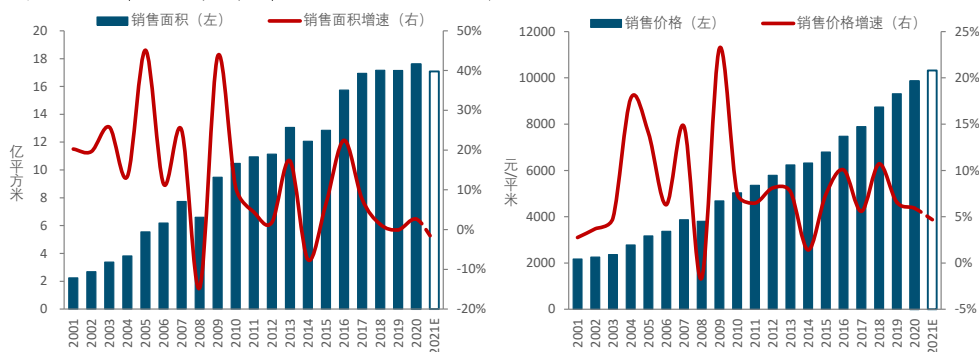
根据“中国房地产业中长期发展动态模型”分析, 经济增速、城镇化、货币信贷改善程度及房地产调控政策是房地产市场重要的外部影响因素, 其中货币信贷环境及城镇化进程是影响房地产市场的关键。

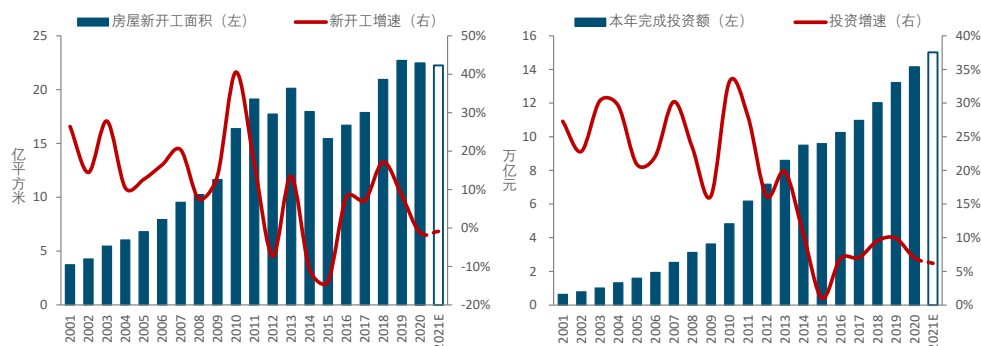
图：房地产市场与宏观经济



在满足假设条件、不发生超预期事件的前提下, 根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算, 2021 年全国房地产市场将呈现“销售面积小幅调整, 销售均价平稳上涨, 新开工维持高位, 投资中高速增长”的特点。

图：2021 年全国房地产市场各项指标预测结果





表：2021 年全国房地产市场各项指标预测结果

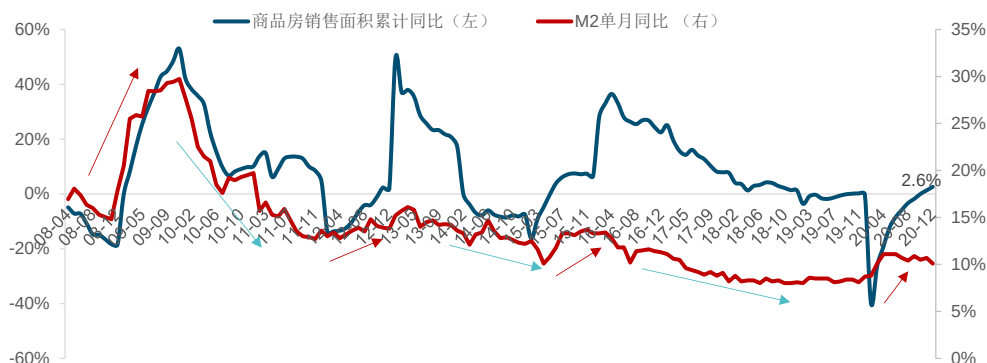
| 指标  | 商品房销售面积<br>(亿平方米) | 商品房销售价格<br>(元/平方米) | 房地产开发投资额<br>(万亿元) | 房屋新开工面积<br>(亿平方米) |
|-----|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 绝对量 | 16.9~17.2         | 10248~10396        | 14.9~15.1         | 22.0~22.4         |
| 同比  | -3.8%~-2.3%       | 3.9%~5.4%          | 5.4%~6.9%         | -1.6%~-0.1%       |

数据来源：中指研究院测算

## (2) 需求：整体需求规模小幅调整，均价保持平稳上涨，全国商品房销售额或有新突破

### ➤ 2020 年全国商品房销售面积再创新高，2021 年市场规模则面临小幅调整压力

图：全国商品房销售面积累计同比及 M2 单月同比增速走势



数据来源：国家统计局，CREIS 中指数据

### 疫情后优化的信贷及调控政策发挥良好成效，2020 年全国商品房销售规模突破新高。

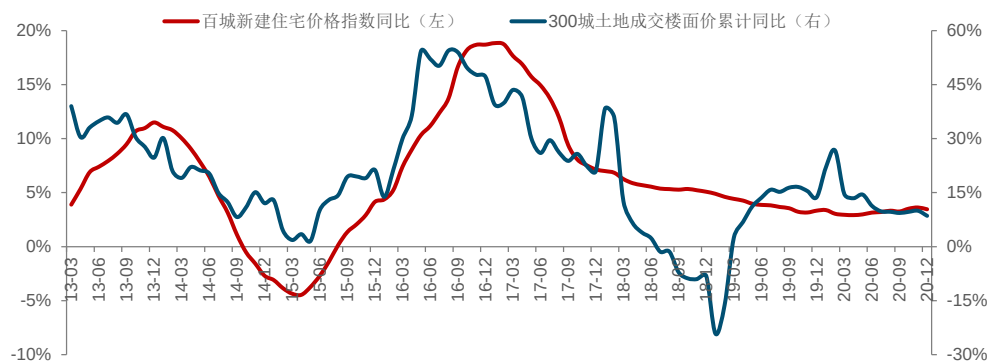
2020 年初，受疫情冲击，全国房地产市场显著调整，而后受益于国内疫情防控快速取得战略性成果，以及信贷、地方因城施策、供应等因素改善持续发挥积极效应（全国商品房销售面积累计同比与 M2 单月同比增速走势趋同，数据存在明显的正相关关系，疫情发生后整体信贷环境的改善在推动全国市场规模恢复中发挥重要作用），需求快速释放，有效对冲了疫情的影响，全国房地产市场销售恢复节奏超乎预期。2020 年全年，全国商品房销售面积达 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%，整体规模再创历史新高。值得注意的是，随着下半年以来楼市整体调控导向趋紧，推动理性情绪逐步回归，而房企抢收回收款意愿强烈，短期市场去化压力有所加大。

展望 2021 年，房地产信贷环境整体趋紧将制约需求整体入市积极性，全年商品房销售面积将有小幅调整。从需求角度来看，2021 年，新型城镇化将继续稳步推进，且新冠肺炎疫情防控有望实现突破性进展，随着货币及财政政策发力，经济生产活动将快速恢复并在一定程度上弥补 2020 年的缺口，进而推动全国就业环境及居民收入预期得到明显改善；在城镇化带来的住房需求及收入继续提升带动改善型住房需求积极释放的支撑下，商品房销售规模仍有保障，大概率可维系 17 亿平方米左右水平。另一方面，考虑到未来中央坚持“房住不炒”定位不放松，严格楼市调控导向将延续，且着力发展实体经济背景下，货币投放更加强调精准导向，房地产行业信贷环境将整体收紧，叠加 2020 年信贷环境改善推动部分需求提前释放，需求释放将更趋理性，全国商品房销售面积或有小幅调整。根据模型测算，2021 年全国商品房销售面积将下降 2.3%~3.8%。

#### ➤ “三稳”调控目标下，受地价持续上涨影响，房价将保持平稳上涨态势

疫情影响下，改善需求集中释放带动房价整体稳中有升，据统计局数据显示，2020 年，商品房销售均价为 9860 元/平方米，同比上涨 5.9%。根据中国房地产指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示，2020 年，百城新建住宅均价累计上涨 3.46%，涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点。

图：2013 年至今百城新建住宅均价同比涨幅及 300 城住宅用地累计同比涨幅走势



数据来源：CREIS 中指数据

2021 年，市场去化压力将进一步加剧，但在地价持续上行的支撑下，房价整体仍可实现平稳上涨。2021 年，行业信贷环境或继续收紧，房企资金承压，将延续积极推盘抢收回款策略，需求理性回归背景下市场去化压力或将进一步加剧，部分地区房价存小幅调整可能；但在“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标引导下，价格调整幅度有限，房价水平仍有望维持整体稳定的局面。与此同时，考虑到土地价格持续上涨给予房价的有力支撑，及企业回笼资金压力、政府对土地开发周期监管趋严等方面影响，过去几年成交的大规模





高价地项目或将加速进场，推动中高端产品占比提升，2021 年全国房价仍有望延续平稳上涨趋势。

另外，结合上文分析来看，2021 年一二线城市市场在较为旺盛的需求支撑下，去化力及整体规模均将具备一定优势，而三四线城市受限于需求支撑度走弱，市场占比或现高位回落态势，这也将推动全国销售均价结构性上涨。综合来说，在产品及城市等多维度结构性因素的影响下，2021 年全国商品房均价将保持小幅上涨态势，根据模型测算，涨幅介于 3.9%~5.4%之间。

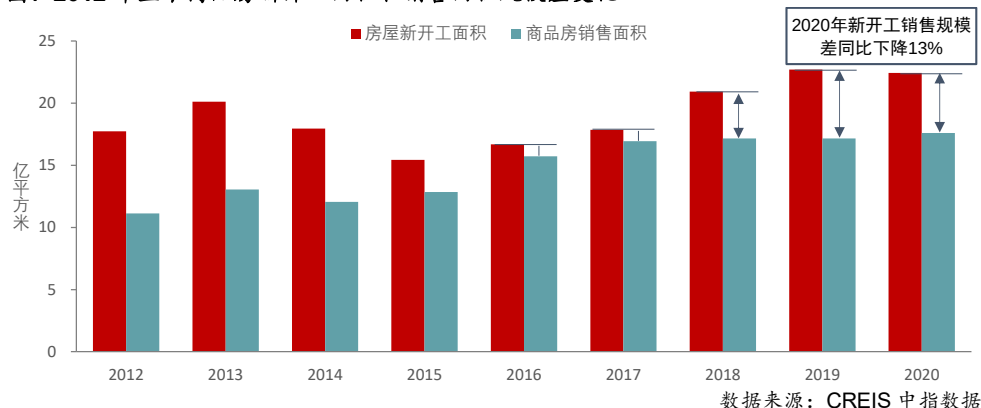
整体来看，2021 年全国商品房销售面积存在小幅调整压力，但受益于销售均价有望继续保持结构性上涨，商品房销售额仍可实现新突破，市场规模红利仍存。

### (3) 供应：全国房屋新开工规模有望维持高位，开发投资额将保持中高速增长态势

2020 年初，在疫情冲击下，房地产行业供应端也显著调整，而后受益于较为宽松的信贷政策、地方出台的相关扶持政策，以及优质地块供应增多，房地产投资情绪快速恢复，企业拿地较为积极；随后在严峻的竣工交付压力下，房企施工进度也加快推进，先后支撑着房地产开发投资额增幅快速提升。2020 年，全国房地产开发投资额为 14.1 万亿元，同比增长 7.0%，其中 7 月以来单月同比增速均在 10%左右高位。新开工方面，疫情缓和后行业开工也逐步恢复，短期高周转策略延续，但销售去化压力的逐步显现及“三道红线”试行等背景因素也在制约新开工的反弹幅度，全年整体开工规模有所调整；2020 年，全国房屋新开工 22.4 亿平方米，同比下降 1.2%。

#### ➤ 新开工存调整压力，但土地成交面积持续增长支撑下整体规模有望维持高位

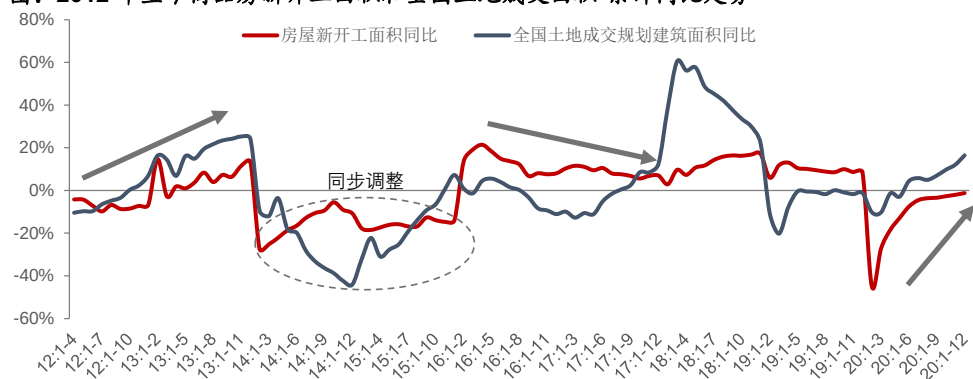
图：2012 年至今商品房新开工面积和销售面积规模差变化



2021 年企业资金面承压，销售去化压力加剧及行业库存持续走高均将影响房企继续

**高规模开工的积极性。**对比近几年全国房屋新开工面积及销售面积规模来看，2017-2019 年商品房开工销售规模差逐年扩大，为行业储备了大规模的在建待售库存，加之 2020 年商品房竣工待售面积（狭义库存）也出现了 2016 年以来的首次回升，行业库存整体规模较为显著。在房企资金面承压的背景下，叠加销售去化压力影响，2020 年房企整体新开工节奏较往年有所放缓，开工销售规模差较 2019 年有所缩小。预计 2021 年，随着房企资金压力及销售去化压力的进一步显现，整体新开工规模或将延续小幅调整态势。

图：2012 年至今商品房新开工面积和全国土地成交面积<sup>3</sup>累计同比走势



数据来源：CREIS 中指数据

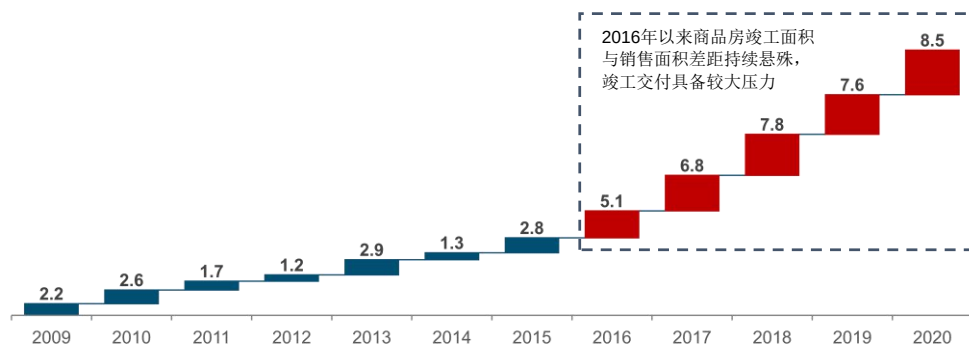
**2020 年土地成交规模增长将托底 2021 年开工规模维持高位。**土地面积是新开工的基石，从历史数据来看，全国土地成交面积与新开工面积同比基本同步变化，2020 年土地成交面积的增长将为新开工提供坚实的规模保障。融资规模受限及销售去化存压推动行业资金压力显现，或将在一定程度上影响房企开工积极性，但鉴于企业对回笼资金的迫切需求，其大概率将继续实行高周转策略。2021 年在土地规模支撑下整体开工规模仍有望维持高位，据模型测算，**2021 年全年房屋新开工面积将下降 0.1%~1.6%，整体规模仍可维持 22 亿平方米以上高位。**

<sup>3</sup> 全国土地成交面积为住宅用地及商办用地成交规划建筑面积总和。



➤ 土地购置费增幅或将回落，竣工压力下建安投资将继续支撑开发投资额中高速增长

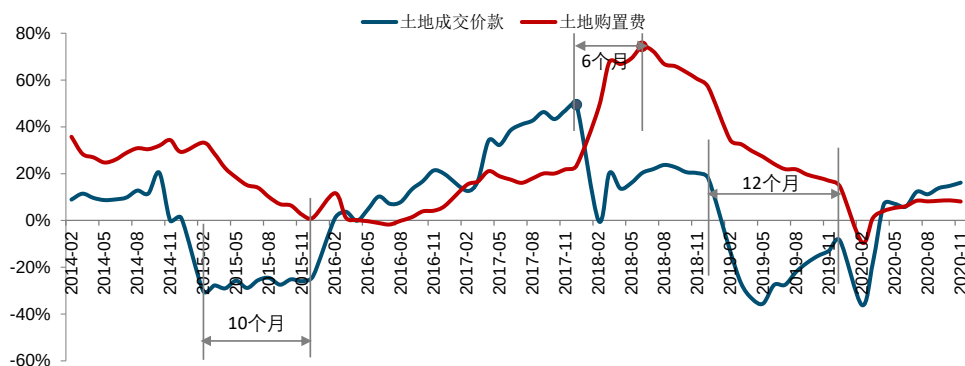
图：2009 年以来商品房销售面积与竣工面积规模差（单位：亿平方米）变化



数据来源：CREIS 中指数据

**2021 年行业竣工规模增速有望转正，建安投资将支撑开发投资额继续增长。**前几年，全国房地产市场销售规模快速扩张后维持高位，在“高周转”策略下，房企拿地后快开工、快销售，但竣工周期则明显延长，2016 年以来商品房销售规模与竣工规模差持续悬殊，行业正常竣工交付压力较大。2020 年受新冠肺炎疫情影响，多地支持竣工顺延政策，竣工短期后延，全国销售竣工规模差继续扩大，进一步深化竣工压力。预计 2021 年，大规模在建项目将深化施工进度，加快推进竣工周期，叠加新开工仍将维持高位，建安投资将成为 2021 年全国房地产开发投资额的关键支撑，拉动全年开发投资额继续增长。

图：2014 年以来土地购置费与土地成交价款同比变化走势

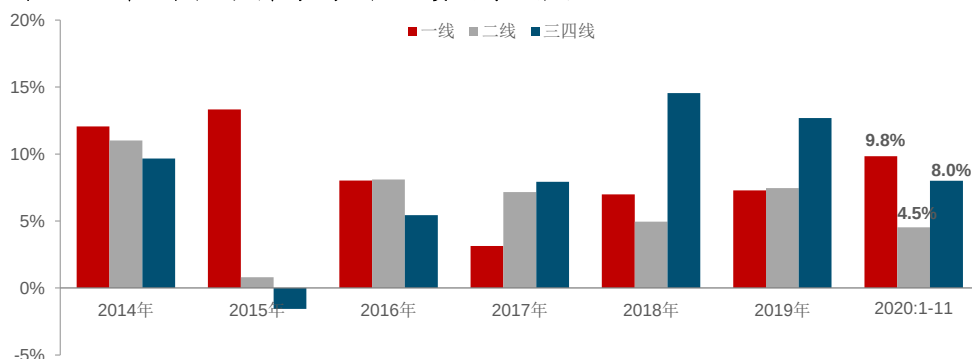


数据来源：统计局，中指研究院综合整理

**土地购置费增速存在调整压力，其对房地产开发投资额的拉动将有所减弱。**除了建安投资外，土地购置费也是开发投资额的重要组成部分，从土地成交价款和土地购置费同比增速对比来看，土地购置费同比增速变化普遍滞后土地成交价款 6-12 个月时间。2019 至 2020 年初土地成交价款持续深化调整，这将为后续土地购置费增速回落储备一定空间，预计 2021 年土地购置费增速将存在调整压力，其对整体开发投资额的支撑作用将明显减弱。综合以上，预计 2021 年开发投资额增速或将维持中高位水平。据模型测算，2021 年

全年全国房地产开发投资额将增长 5.4%~6.9%，绝对规模提升至 15 万亿元左右。

图：2014 年以来各线城市房地产开发投资额同比增速



数据来源：各地统计局，中指研究院综合整理

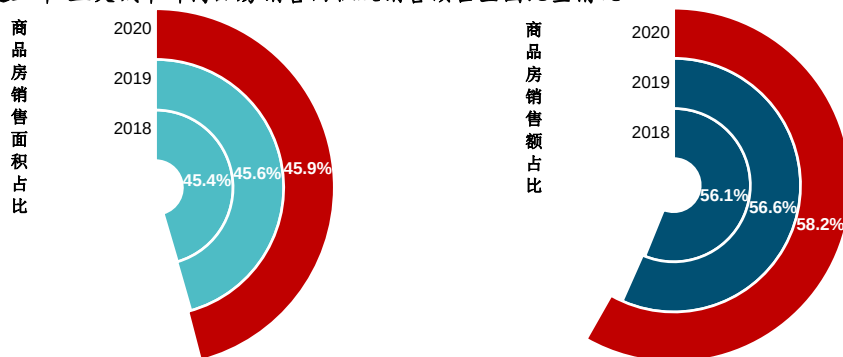
综合来看，2021 年全国房地产市场发展节奏将进一步趋缓。需求端，受益于新型城镇化稳步推进及经济的全面恢复，全国商品房销售面积仍有望维持高位；但着力发展实体经济背景下，货币投放更加强调精准导向，房地产行业信贷环境将收紧，或将推动需求释放更趋理性，预计 2021 年全年商品房销售面积将下降 2.3%~3.8%；鉴于销售均价在产品一二线城市去化优势凸显等因素影响下仍将保持结构性上涨（3.9%~5.4%），2021 年商品房销售额仍有望实现新突破。供应端，“三道红线”试行背景下，随着房企资金压力及销售去化压力的进一步显现，整体新开工规模或将延续 2020 年调整态势，但土地成交面积的增加仍将提供有效支撑，预计 2021 年新开工降幅将在 0.1%~1.6%之间；投资方面，疫情对竣工顺延的支持进一步加剧后续竣工压力，预计 2021 年在建项目施工进度将加速推进，进而带动建安投资支撑开发投资额继续增长，但考虑到土地购置费增速存在调整压力，全年开发投资额增速或在 5.4%~6.9%之间。



### 3. 关注点：聚焦核心城市和城市群，把握区域分化带来的结构性机遇

产业和人口向优势区域集中是客观规律，2020年11月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》发布，《建议》提出“推动区域协调发展。……推进京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展，打造创新平台和新增长极。……。深化户籍制度改革，完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，……，发挥中心城市和城市群带动作用，建设现代化都市圈。推进成渝地区双城经济圈建设。”未来在政策引导下，中心城市、城市群等的经济和人口承载能力将进一步增强，其中“十四五”规划重点提及的“京津冀、长江经济带、粤港澳、长三角、成渝”等核心城市群及都市圈，房地产市场发展存明显优势。

图：近三年<sup>4</sup>五大城市群商品房销售面积及销售额占全国比重情况



数据来源：中指研究院综合整理

庞大的人口基数及较为突出的居民购买力带动房地产市场需求旺盛。从市场规模来看，五大城市群房地产市场活跃，商品房销售面积、销售额基本占据了全国半壁江山，且占比在逐年提升；其中2020年1-11月五大城市群房地产市场销售额在全国中的占比达58.2%，较2019全年提升1.6个百分点，市场规模突出。聚焦核心城市群和中心城市，可最大化享受市场发展红利。

#### (1) 市场现状：长三角引领重点城市群市场持续恢复，部分核心城市房价地价非理性上涨引致调控升级，市场热度逐步回落

2020年初，新冠肺炎疫情给我国经济及房地产市场运行均带来较大冲击，在疫情防控管制下，市场经营活动受限，各地商品房销售规模均出现显著调整。3月起，随着国内

<sup>4</sup> 2020年数据更新至1-11月。

疫情控制取得明显成效，加之中央及地方积极出台政策抗击疫情冲击，房地产市场逐步恢复，但因政策出台时间及需求支撑度存在差异，各区域市场恢复节奏也相对分化。

2020 年 2 月中上旬，国内疫情蔓延初期，为抗击疫情冲击，稳定房地产市场行业发展，多省市在信贷、拿地、预售、竣工交付等环节给予房企较大政策支持，其中湖州、杭州、上海、无锡等地政策率先落地，给当地市场注入一针强心剂；加之长三角地区市场需求本就相对旺盛，区域一体化规划顶层设计也已出台，城市及房地产市场长期发展空间优越，政府支持政策的落地推动行业短期投资情绪积极，长三角土地市场快速恢复。

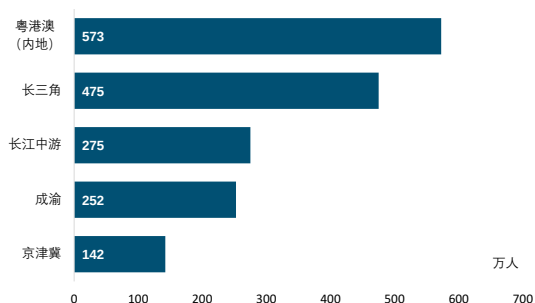
总体来说，房地产市场短期变化与政策环境、需求韧性息息相关。年初受疫情影响，各地房地产市场均显著调整，而后受益于市场环境的优化及压制需求的释放，重点城市群房地产市场持续恢复，其中长三角城市群因支持政策落地早、需求韧性高，市场率先回暖。下半年以来，随着热点城市不稳定因素的凸显，地方调控持续升级，部分城市市场热度逐步由高位回落，但短期房企竞拍此类区域优质地块的热情仍较高，目前长三角、粤港澳土地市场整体热度仍较为突出。

## (2) 市场趋势：短期粤港澳大湾区供需向好优势均较为突出，市场存进一步拓展空间

### ➤ 粤港澳、长江中游城市群需求具备上升潜力，2021 年销售规模或呈增长趋势

从需求角度来说，长期以来，五大城市群都是我国房地产市场需求释放的重要区域，

图：2016-2019 年五大城市群常住人口增量



数据来源：CREIS 中指数据

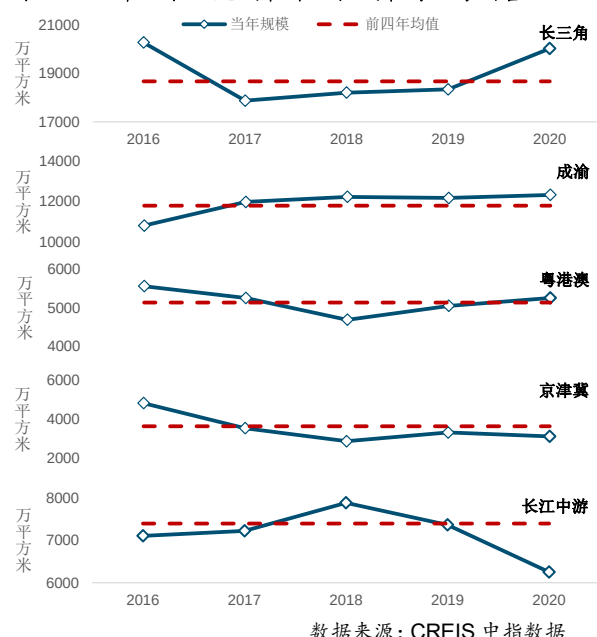
其中长三角及粤港澳作为我国人口流入的主要地区，表现尤为突出。截至 2019 年，我国长三角、粤港澳（内地）、京津冀、长江中游、成渝等五大城市群常住人口规模超 5.7 亿，较 2015 年增加 1700 万人以上；其中粤港澳（内地）人口增量居首，达 573 万人，长三角增加 475 万人，均

明显高于其他三个城市群，庞大的人口增量给房地产市场带来了巨大需求支撑。目前，粤港澳大湾区及长三角一体化顶层规划已落地实施，两区域也在不断强化引才力度，预计粤港澳及长三角区域内的协同发展将在规划引导下加快推进，其人口吸引力的强势地位将延续，进而助力房地产市场保持需求旺盛局面。





图：2016年以来五大城市群代表城市商品房销售面积



对比近五年五大城市群<sup>5</sup>商品房销售面积来看，2020年，长三角、成渝城市群市场需求释放积极性较高，其商品房销售面积处于历史高位；粤港澳地区需求释放整体较为平稳，商品房销售面积接近近几年平均水平；京津冀、长江中游地区2020年置业需求则存在一定压制，其商品房销售规模均较前四年平均水平有不同程度的缩减，其中以长江中游地区表现最为显著。长江

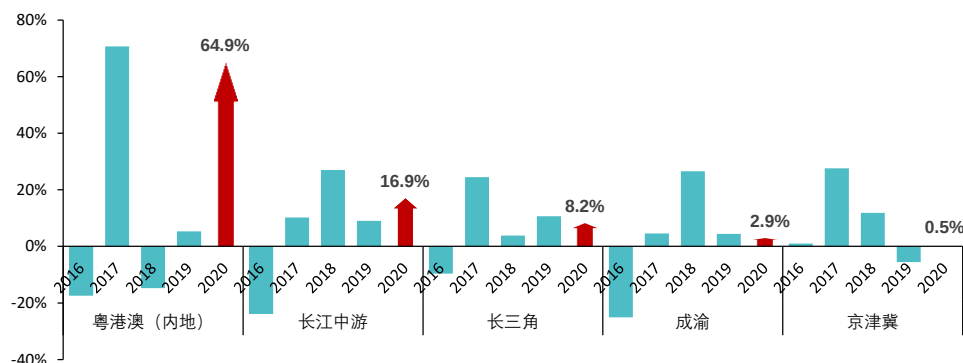
江中游地区中湖北省内城市受疫情影响严重，经济及房地产市场均处于恢复阶段，较大比例的置业需求处于压制状态。京津冀房地产市场前期在调控政策影响下，市场步入调整周期，近两年需求虽有所回升，但仍处于自我调节阶段，存在部分需求潜力待释放。

总体而言，短期内五大城市群房地产市场销售规模均存在一定增长支撑，但支撑度存差异。成渝地区迎规划利好，市场价值提升潜力大，但鉴于当前市场规模已处历史高位，内部城市行情或根据周期差异有所分化；长三角需求支撑度高，但高基数影响下增幅有限；粤港澳地区需求基础好，2020年深圳、东莞、惠州等城市市场已较快恢复，其余城市仍在恢复通道，2021年需求支撑度仍较为突出；京津冀市场经历长周期调整，严格调控带来的负面效应已基本消解，需求有望回归正常释放通道；长江中游地区在疫情冲击下压抑的需求将随经济的恢复逐步释放，但经济的全面恢复需要时间，需求释放节奏也将相对平缓。

<sup>5</sup> 鉴于五大城市群部分城市商品房销售面积存在数据缺失情况，本处仅选取部分城市进行代表性分析，数据统计范围为1-11月。

➤ 五大城市群土地供应均有保障，短期长三角、粤港澳市场供应有望得到明显改善

图：2016 年以来五大城市群住宅用地成交面积同比变化



数据来源：CREIS 中指数据

从住宅用地成交规模来看，近几年五大城市群市场长期供应均有所改善。2016 年我国房地产市场规模大幅度提升，多区域重点城市限于市场供不应求，出现了地价房价快速上涨问题，随后地方积极因城施策，需求端调控明显收紧的同时，供应端也普遍加大了土地供应力度。

2020 年长三角、粤港澳地区开工较为积极，有利于短期供应的进一步改善。房屋新开工面积显著影响着市场的短期供应状态，从商品房新开工面积变化趋势来看，2020 年长江中游及成渝地区开工明显受限，1-11 月两区域新开工面积同比均下降 20% 以上；短期房企避险情绪提升，开工重心进一步倾向长三角、粤港澳，房企在长三角及粤港澳开工积极性较高，两区域 2020 年 1-11 月新开工面积同比均增长。结合东部三大城市群 2017 年以来商品住宅开工销售规模差来看，京津冀房地产市场因需求持续低位调整，开工销售规模差持续显著，区域在建库存储备较多，短期供应相对充足；长三角及粤港澳地区需求旺盛，开工销售规模差并不突出，2020 年其新开工的增长将利于区域短期供应状态的进一步改善。

总体而言，从近几年土地成交规模来看，五大城市群住宅用地供应普遍改善，其中粤港澳地区总体规模增幅最为突出。在新型城镇化背景下，未来人口将进一步向发达城市群和中心城市聚集，中央也在用地上给予地方更多话语权，预计人地矛盾较为突出的城市土地供应将得到明显优化，这也将有助于进一步拓展其房地产市场发展空间。短期来看，在疫情及房地产金融监管影响下，房企运营环境相对严峻，投资决策更加精细，避险情绪提升，全国房屋新开工小幅调整背景下房企进一步聚焦热点城市群，其中长三角及粤港澳地



区开工积极性均有所提升；结合开工销售规模差来看，长三角、粤港澳短期供应储备并不充足，2020年新开工的发力将利于区域短期供应状况的明显改善。

➤ 粤港澳大湾区市场存增长空间，成渝整体或有周期调整压力，长三角、京津冀、长江中游城市群市场规模有望实现稳中向增

综合前文对五大城市群房地产市场现状、调控政策、发展规划前景与供需两端支撑所做的分析，及对2021年宏观环境的预判，我们对2021年五大城市群市场趋势做出如下判断。

表：2021年五大城市群市场趋势预判

| 区域   | 政策环境     | 市场现状                     | 规划利好             | 需求支撑                                | 供应支撑                       | 市场趋势                               |
|------|----------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 粤港澳  | 热点城市调控趋紧 | 交易市场、土地市场保持较高热度          | 顶层设计落地，区域发展快速推进  | 人口快速流入，需求旺盛，区域市场前期调整后运行较为平稳，需求回升动力强 | 土地供应增幅突出，新开工面积增长，供应明显改善    | 市场规模存在增长空间，但需及时关注热点城市调控持续趋紧带来的市场变化 |
| 长三角  | 整体调控趋紧   | 热度高位回落，但交易市场、土地市场仍保持一定热度 |                  | 人口快速流入，需求旺盛，但鉴于当前基数较大，增幅有限          | 在建库存储备较多，供应充足              | 市场规模小幅增长，调控延续，整体量增价稳               |
| 京津冀  | 政策稳定     | 交易市场热度回落，土地市场较为理性        | 区域协调发展有待发力       | 调控政策的负面效应逐渐被消化，需求趋稳                 | 土地储备平稳增长，短期新开工规模明显调整，供应或受限 | 区域整体规模稳中有增，内部分化                    |
| 成渝   | 核心城市调控趋紧 | 交易市场热度回落，核心城市土地市场热度较高    | 顶层设计即将落地，利好存释放空间 | 规划利好支撑下，需求规模有望维持近几年高位               |                            | 区域整体规模稳定性存压，内部分化                   |
| 长江中游 | 相对宽松     | 交易市场平稳恢复，土地市场较为理性        | 区域协调发展短期规划利好相对有限 | 疫情冲击严重，需求存在明显压制                     |                            | 市场规模增长，上行节奏平缓                      |

数据来源：中指研究院综合整理

粤港澳大湾区区域顶层设计已落地，中央支持政策多，产业发展成熟，人口吸引力强，房地产市场需求旺盛，前几年区域整体市场规模相对稳定，在区域协调发展利好持续显现的背景下，需求存一定上行动力。供应端，2020年区域内土地供应大幅度增长，新开工较为积极，将有效改善需求整体供应状况。预计受供需两端均向好影响，2021年粤港澳大湾区房地产市场存增长空间，鉴于目前地价、房价上涨仍存较大动力，预计调控有进一步升级可能，在此背景下，预计2021年房价涨幅将有所回落。

长三角城市群区域规划、经济产业基础、人口吸引力与粤港澳大湾区存在较大相似度，房地产市场需求也较为旺盛，但鉴于2020年需求积极释放，短期持续提升空间相对有限。当前长三角地区交易市场及土地市场热度在调控政策影响下，均显现高位回落态势，预计2021年市场将保持严格调控。结合供应端取得明显改善的状况来看，预计2021年长三角城市群房地产市场规模将有小幅增长，整体呈现量增价稳格局。

**京津冀城市群**协同发展进程相对缓慢，短期规划利好有限，且人口流入规模相对较少，难以给房地产市场带来额外的需求增量，但考虑到近几年区域市场持续调整，整体销量较过去高位存在一定差距，在政策稳定、供应充足的环境下，需求将稳步释放，预计 **2021 年京津冀整体市场规模维稳**，但内部行情将有所分化。北京政策稳定，需求旺盛，供应充足，预计市场销量将继续增长；天津市场情绪相对冷清，短期难有明显改善；环京地区，受益于区域交通一体化利好的兑现，加之调控负面效应已逐步消解，需求有望低位回升。

**成渝城市群**有区域规划即将落地，短期政策利好对房地产市场需求的支撑较高，但鉴于近几年市场需求持续高位释放，规划利好的落地或在短期内可支撑核心城市需求规模维持高位，但区域整体市场仍存周期调整压力，**2021 年成渝城市群市场规模稳中或有小幅调整，城市内部行情将有所分化**。重庆前两年市场周期自发调节，需求存在压制，预计 2021 在规划利好支撑下，市场有望逐步趋稳；成渝城市群短期处于双核聚焦阶段，其他三四线城市需求相对有限，加之棚改缺位，2021 年城市群内三四线城市市场或面临调整压力。

**长江中游城市群**房地产市场在疫情中受到较大冲击，且新开工规模在活动管制影响下有所缩减，市场规模较往年平均水平有明显下降。2021 年随着疫情得到有效控制，在针对性政策支持下，预计长江中游城市群宏观经济面将有普遍性恢复，房地产市场信心也将得到提振，需求将逐步释放，预计 **2021 年长江中游城市群市场规模将有所增长**，但因经济全面恢复尚需时间，需求上行幅度将相对平缓。

2021 年，全国房地产市场发展节奏将放缓，整体销量存小幅调整压力，在新型城镇化持续推进背景下，人口及土地等关键资源将加速向城市群和中心城市聚集，聚焦城市群和中心城市，可最大化享受城镇化带来的红利。但值得注意的是，在区域发展进程、市场周期、外界环境变化、供需支撑度不同等因素影响下，重点区域房地产市场发展行情存在一定分化，应注意把握区域分化带来的结构性机会。粤港澳大湾区房地产市场短期供需均向好，2021 年市场规模存一定增长空间，但需注意政策调控升级带来的市场变化；长三角城市群房地产市场需求支撑度较高，短期供应明显改善，但市场规模在高基数影响下增幅有限；京津冀城市群整体规模趋稳，但天津需求释放乏力，短期市场情绪难有明显改善；成渝城市群有规划利好支撑，需求规模仍有保障，但整体市场在持续高位后存周期调整压力；长江中游城市群部分需求在疫情冲击下处于压制状态，2021 年随着经济的恢复，市场需求将逐步释放，市场回升幅度或相对平缓。



让企业科技闪耀人性光芒

THANKS

[www.yuanquan.com](http://www.yuanquan.com)

上海原圈网络科技有限公司

总部地址：上海市闵行区申滨路88号·虹桥丽宝广场5号楼3层

联系电话：021-68388750