

2021年第四季度 全国住宅市场研究

戴德梁行研究院



第一部分

宏观环境

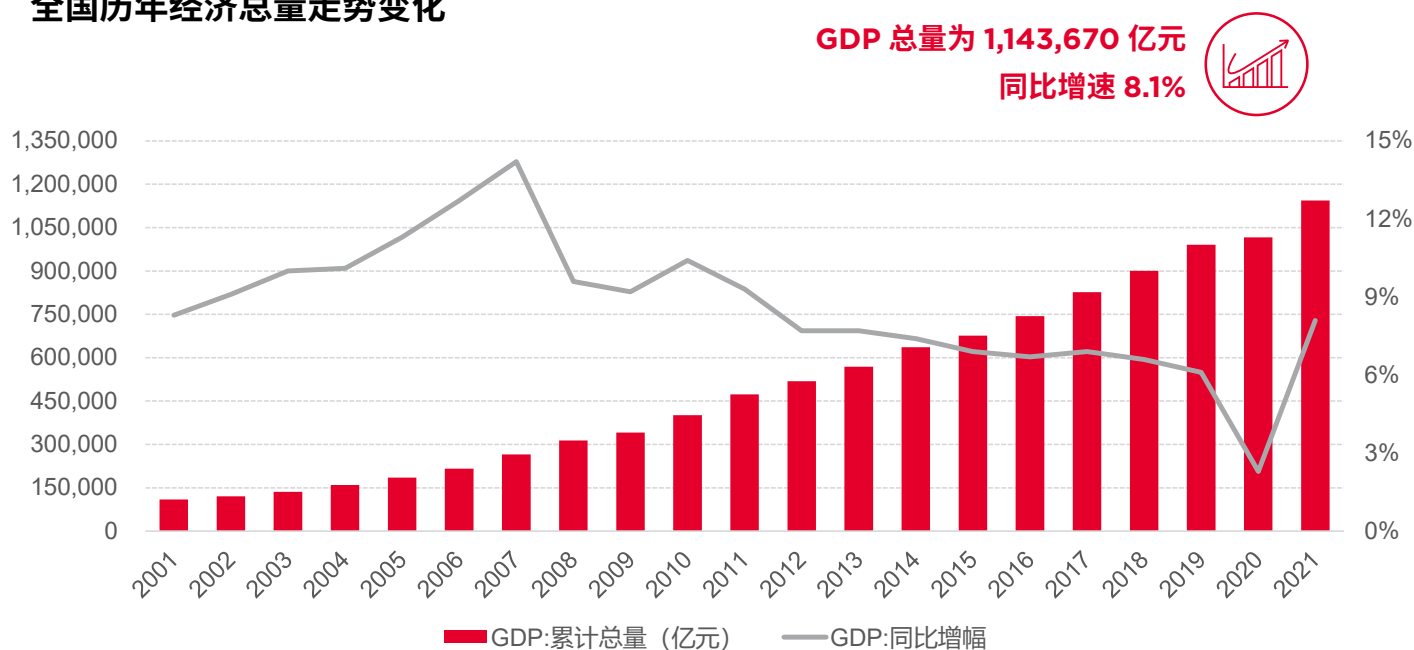
2021 年 GDP 同比增长 8.1%

国民经济持续恢复

根据国家统计局初步核算，2021 年国内生产总值 1,143,670 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。总体来看，2021 年国民经济持续恢复，发展预期目标较好完成，经济增速在全球主要经济体中名列前茅。

全年，社会消费品零售总额同比增长 12.5%，两年平均增速为 3.9%。扣除价格因素，社会消费品零售总额比上年实际增长 10.7%。其中，四季度在国庆假期、“双十一”电商促销等因素带动下，社会消费品零售总额达 12.3 万亿元，市场销售总体持续恢复，消费结构优化升级态势明显。

全国历年经济总量走势变化



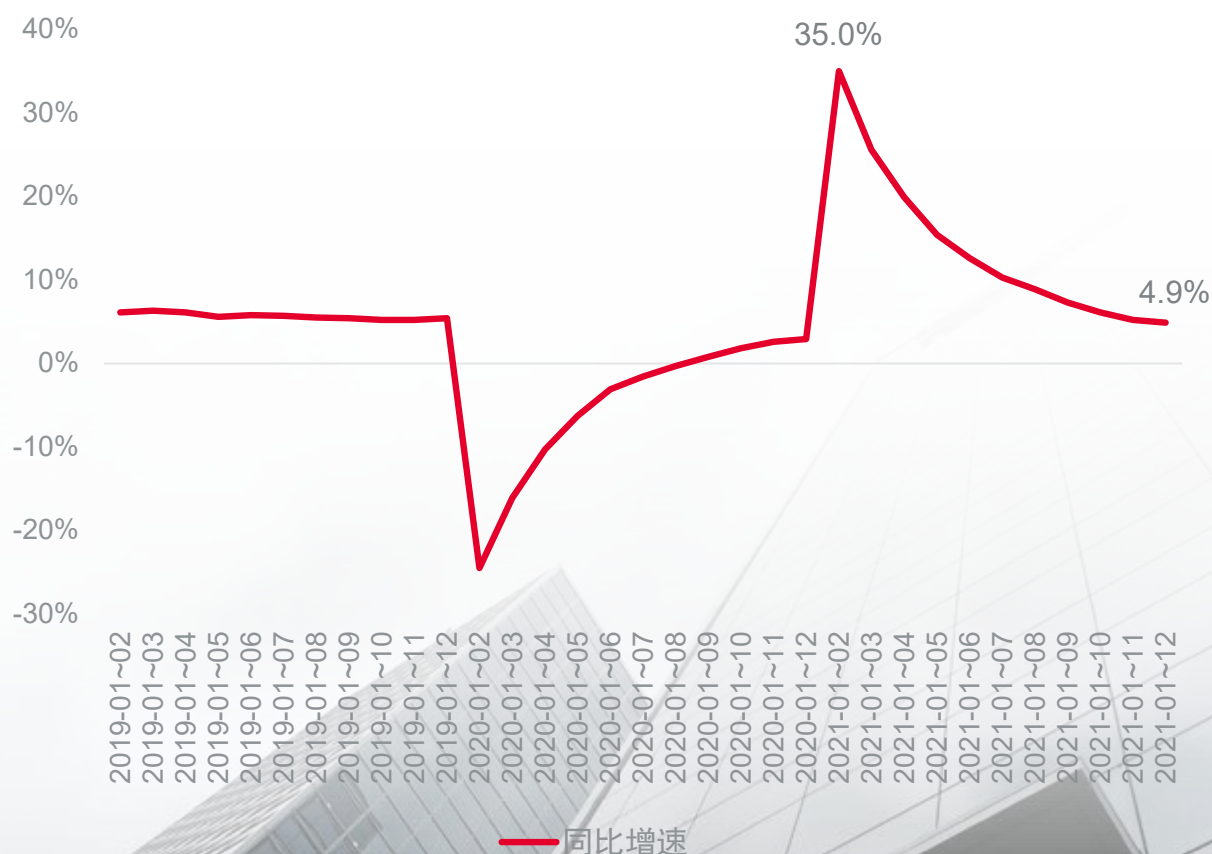
资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

全年有效投资扩大 结构持续优化

2021 全年完成固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，比上年增长 4.9%，增速比上年提高 2.0 个百分点；两年平均增长 3.9%，比前三季度提高 0.1 个百分点。全年投资到位资金比上年增长 4.4%。其中，高技术产业投资带动作用明显。2021 年，高技术产业投资比上年增长 17.1%，比全部投资增速高 12.2 个百分点，拉动全部投资增长 1.2 个百分点。

随着积极的财政政策和稳健的货币政策持续发力，“十四五”规划纲要确定的重大工程项目扎实推进，地方政府专项债加快发行，固定资产投资有望进一步稳中向好。

全国固定资产投资增速走势变化



资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部



第二部分

住宅市场

房地产开发投资增速回落 土地购置面积缩减

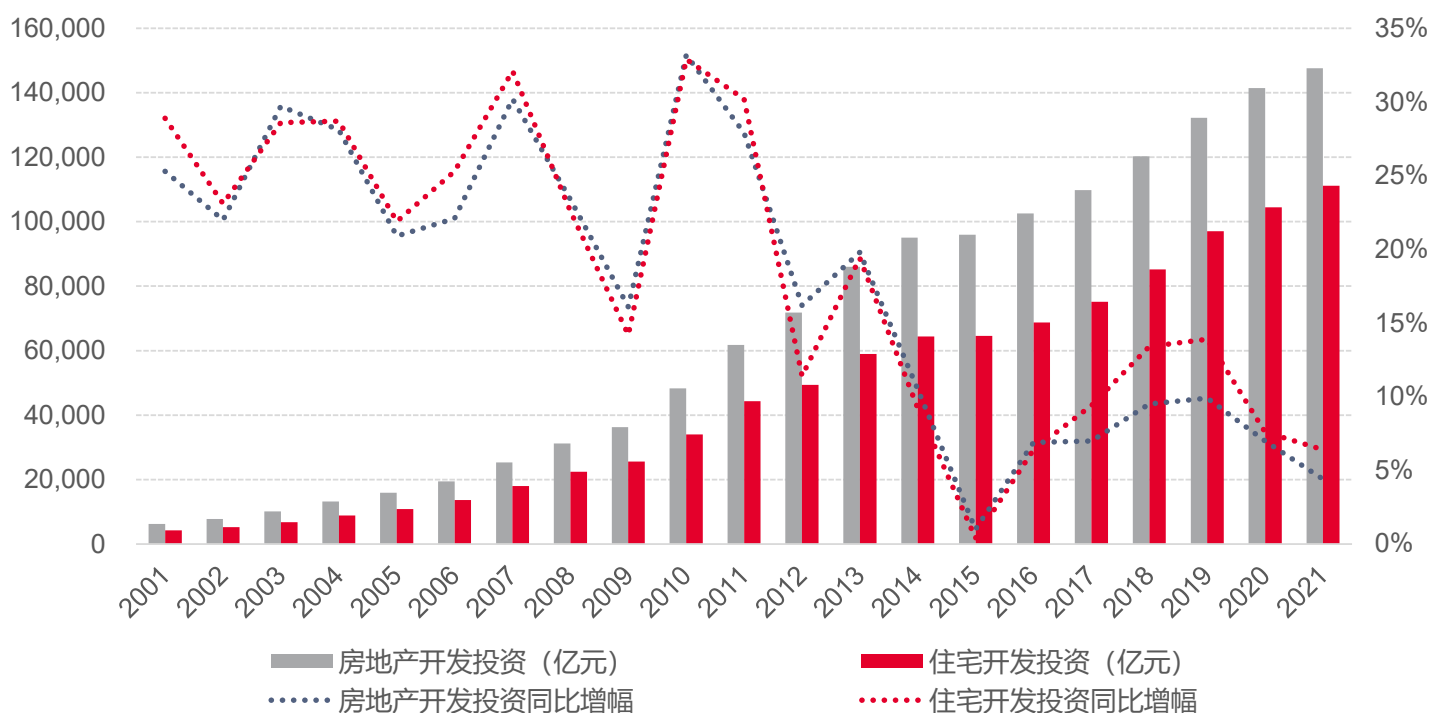
2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，同比增长4.4%，增速较上年回落2.6个百分点，过去两年房地产开发投资平均增长5.7%；住宅投资111,173亿元，同比增长6.4%，增速较上年回落1.2个百分点。

2021年，房地产开发企业土地购置面积21,590

万平方米，同比下降15.5%。2021年土拍“两集中”政策为市场降温效果显著，全年呈现“前热后冷”态势。在市场调整和企业流动资金压力下，第三批集中供地遇冷。结合政策性住房的供应目标，预计后续热点城市将增加土地供应量，同时适当提升项目利润空间，土地成交将有所改善，供给方式及政策会持续优化。

全国房地产及住宅开发投资走势变化

房地产开发投资 147,602 亿元，同比增速 4.4%；
住宅开发投资 111,173 亿元，同比增速 6.4%

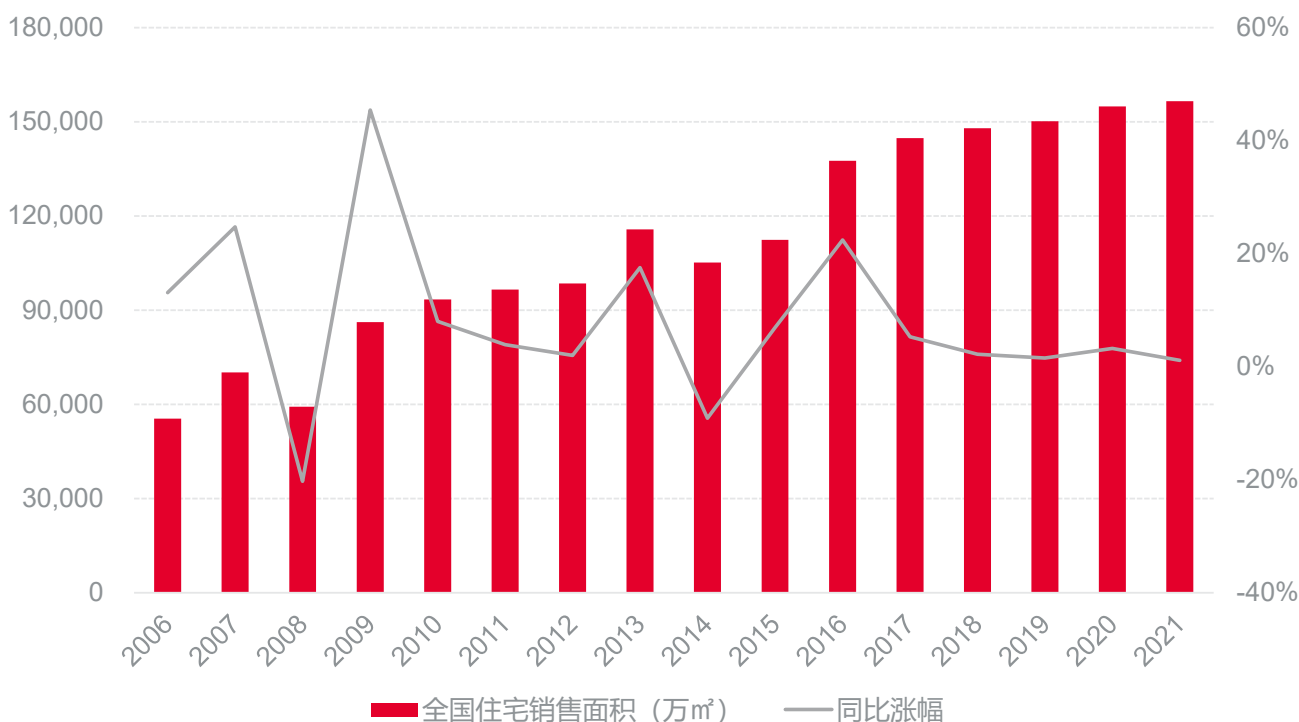


资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

年内新房销售先热后冷 市场进入调整通道

全国住宅销售面积走势变化

全国住宅销售面积 156,532 万平方米
同比增长 1.1%



资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

2021 年，全国新房成交量 156,532 万平方米，同比增长 1.1%，增速较上年滑落 2.1 个百分点。

尽管全年累计销售面积同比仍保持上涨，但单四季度住宅销售面积 41,100 万平方米，同比下降 19.8%；销售金额 40,773 亿，同比下降 20.2%。

上半年各地密集出台的楼市调控政策逐渐令市场降温，也令新房销售受到影响。下半年销售量明显低于上半年及去年同期水平，整体市场先热后冷，楼市已然步入调整阶段。

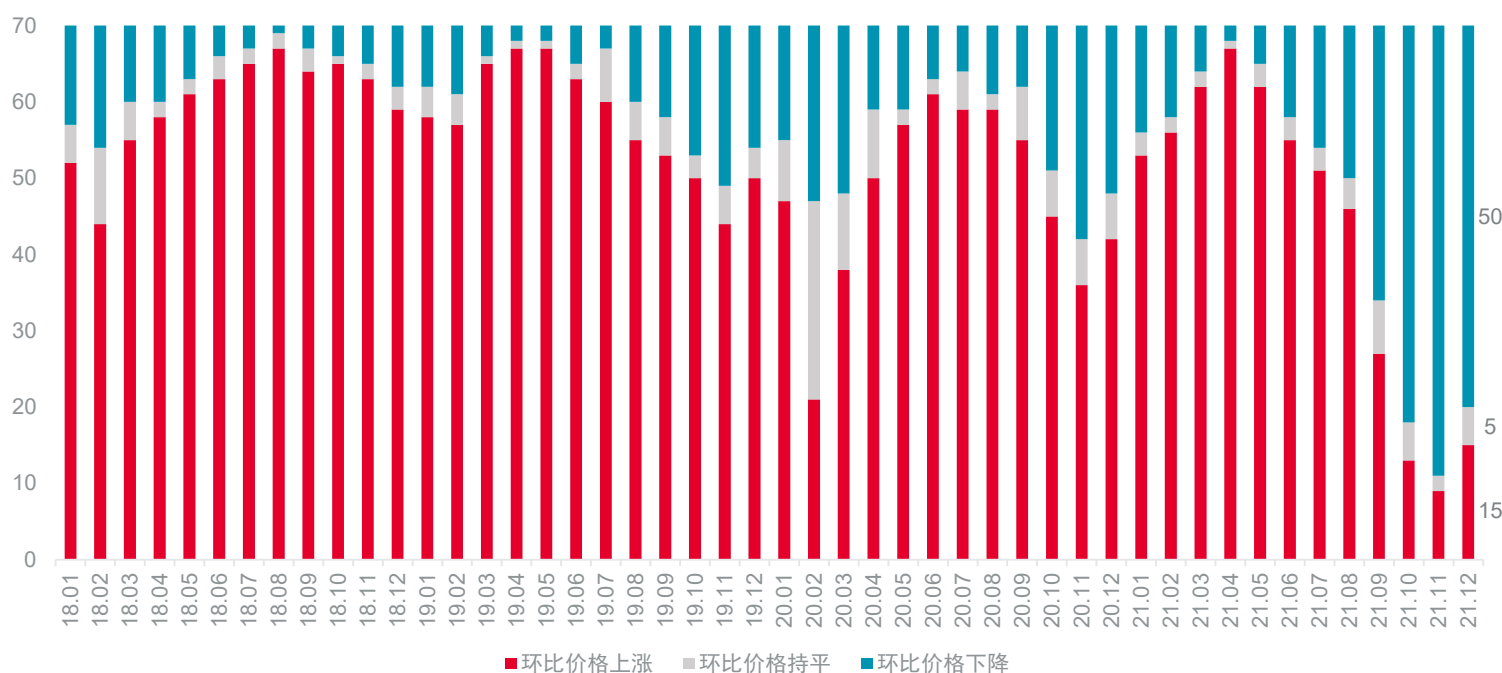
70 城价格环比下跌城市数量创新高

2021 年 12 月，全国 70 个大中城市新建商品住房销售价格环比上涨城市 15 个，环比下降城市 50 个，环比持平城市 5 个。

11 月创 2015 年 3 月以来最多城市下跌时点，购房者观望情绪增加，市场成交下滑。各地楼市调控政

策不仅覆盖限购、限贷、限售等方面，同时涵盖住房品质管理、优化土拍规则、加强住房保障。在不断收紧房地产调控的同时，政策效果也持续显现。再结合房地产信贷政策持续收紧，较大程度上制约了楼市成交规模。

70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比涨跌个数



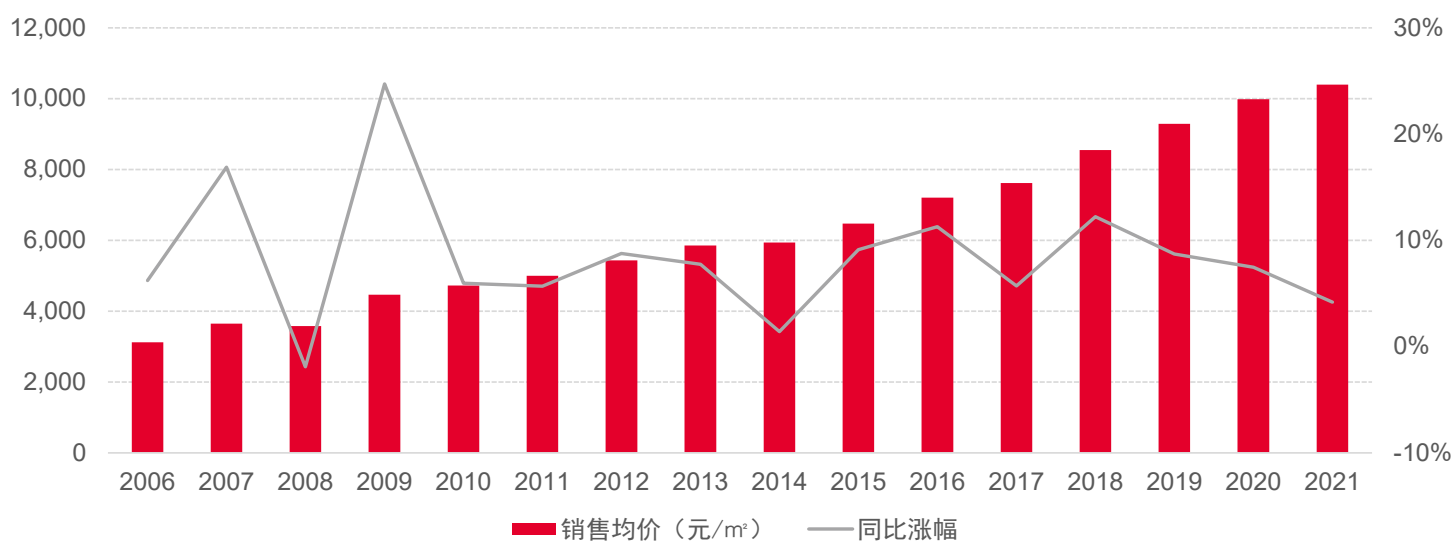
资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

2021 年全国住宅新房销售均价首破万元大关

单四季度环比下降 3.4%

全国住宅销售均价走势变化

全国住宅销售均价 10,396 元 / 平方米
同比增长 4.2%



资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

2021 年，全国住宅新房成交均价为 10,396 元 / 平方米，同比增长 4.2%，年度均价首次突破万元大关。但单四季度，全国住宅新房成交均价为 9,920 元 / 平方米，较三季度 10,267 元 / 平方米下降 3.4%，调整趋势明显。

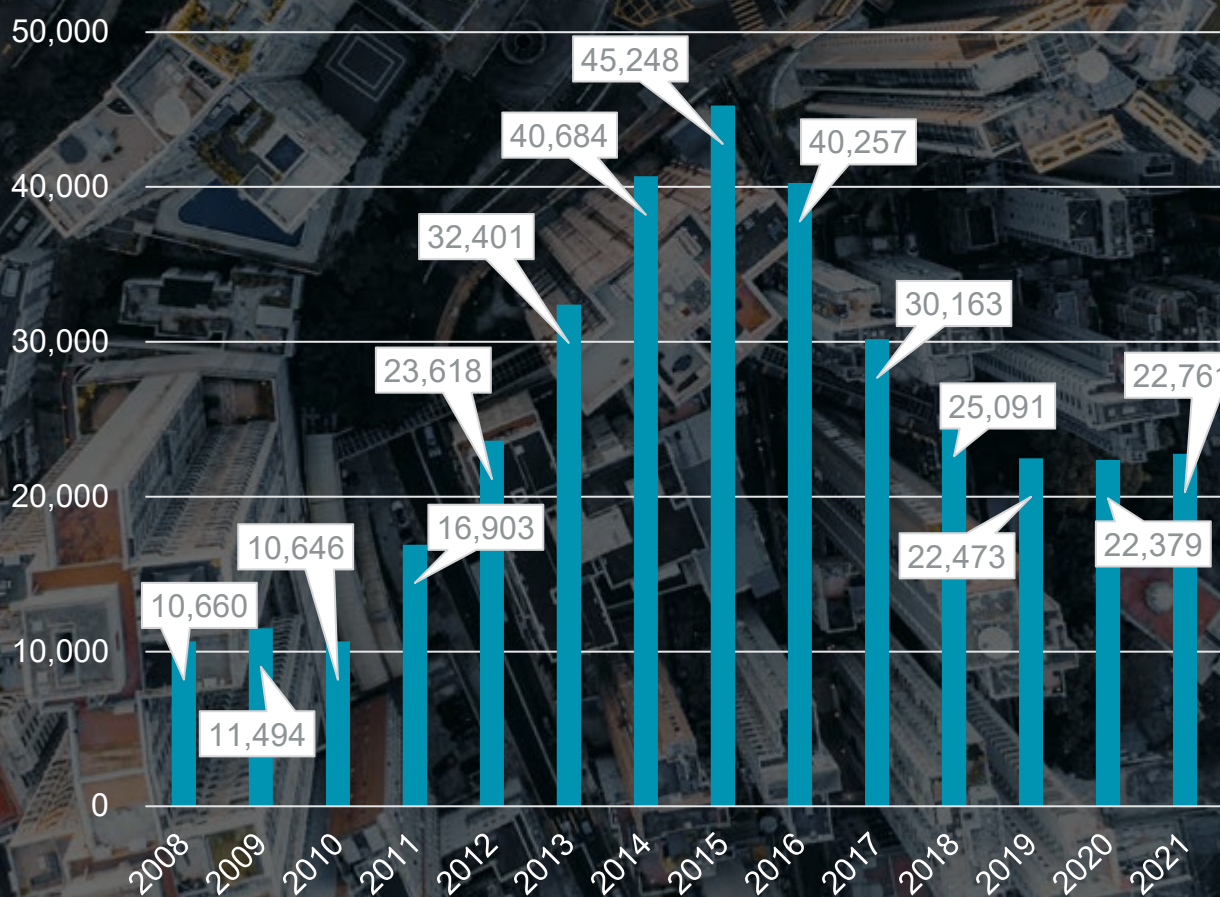
全国住宅待售面积 整体保持平稳

截至 2021 年末，全国新房住宅待售面积 22,761 万平方米，较三季度末增加 341 万平方米，较上年末增加 382 万平方米，住宅新房的存量维持较为稳定的状态。

2021 年，受房地产市场情绪回落、企业推盘节奏前置、供地“两集中”政策等因素影响，市场需求增速有所放缓。但自 2019 年以来，全国住宅待售面积整体平稳，一定程度上反映出住宅新房供需相对平衡的状态。

全国住宅待售面积历年变化

单位：万 m^2



资料来源：国家统计局，戴德梁行研究部

第三部分

典型市场

全国 24 个重点城市：

24 城市场数据分析将采取样本分组的方式进行，样本选择及分组如下：

一线城市：北京、上海、广州、深圳

发达二线城市：天津、重庆、苏州、武汉、成都、杭州、南京、青岛、长沙、宁波

普通二线城市：郑州、沈阳、西安、合肥、福州、长春、南昌、厦门、南宁、呼和浩特

其中杭州、宁波、南昌、呼和浩特不包含保障房，其他城市包含保障房

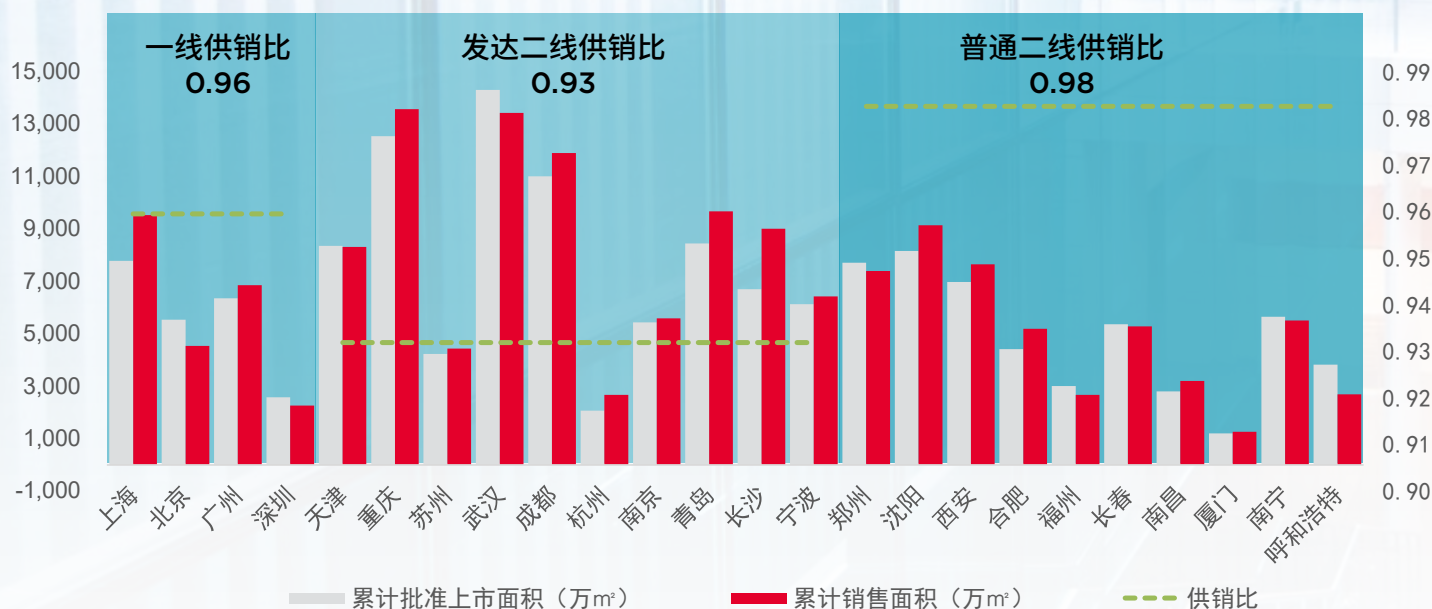
累计供销面积比仅 0.95 热点城市多为供不应求状态

2016-2021 年，24 个重点城市累计批准上市面积共计 150,592 万平方米，累计销售面积 158,195 万平方米，供销面积比为 0.95。

从 24 个重点城市的累计供销情况来看，一线、发达二线及普通二线城市累计供销比分别为 0.96、0.93、0.98，均表现出供不应求的状态。其中发

达二线城市累计供销比低于平均值，供不应求情况最为突出，除天津及武汉外，其他 8 座城市累计成交量均大于供应量，表明这些城市此前积压的住宅库存得以大量消化；普通二线城市整体住宅市场规模及活跃度不及发达二线城市，累计供销比基本持平。

24 个重点城市一手住宅累计批准上市面积与销售面积对比（2016-2021 年）



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

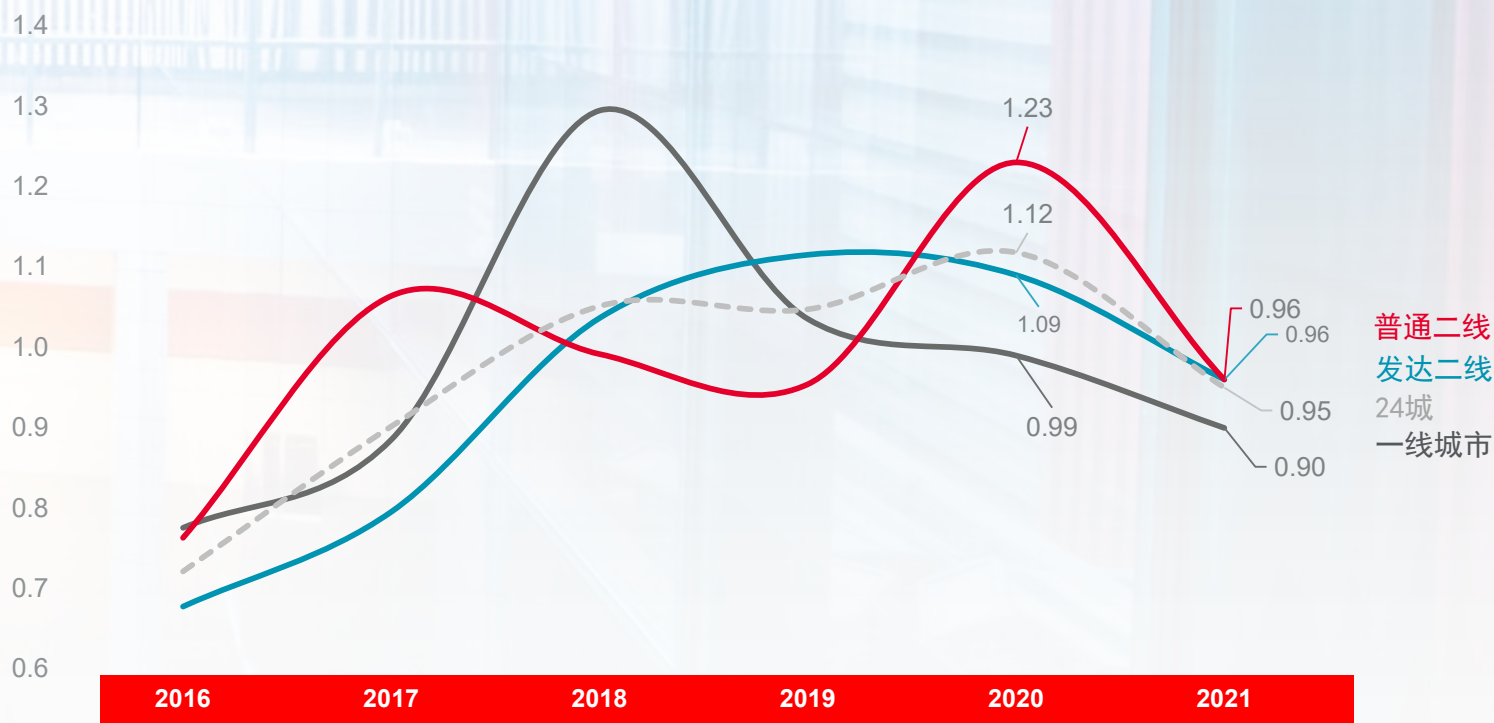
年度供销比降至 0.95

第四季度供销面积均同比收缩

2021 年，24 个重点城市一手住宅累计批准上市面积共计 25,747 万平方米，销售面积共计 27,068 万平方米，分别较上年同期下降 7.3% 和上升 8.9%，供销比由上年的 1.12 下降至 0.95。其中一线城市供销比由上年的 0.99 降至 0.90；发达二线及普通二线城市亦降至 0.96 的水平。

地方政策延续中央坚持“房住不炒”定位，在房地产市场供需两侧持续发力，住宅新房供销规模与上年同期相比均出现明显收缩。第四季度，24 城批准预售面积同比下降 25.3%，销售面积同比下降 21.0%。

各级城市一手住宅批准上市面积与销售面积对比



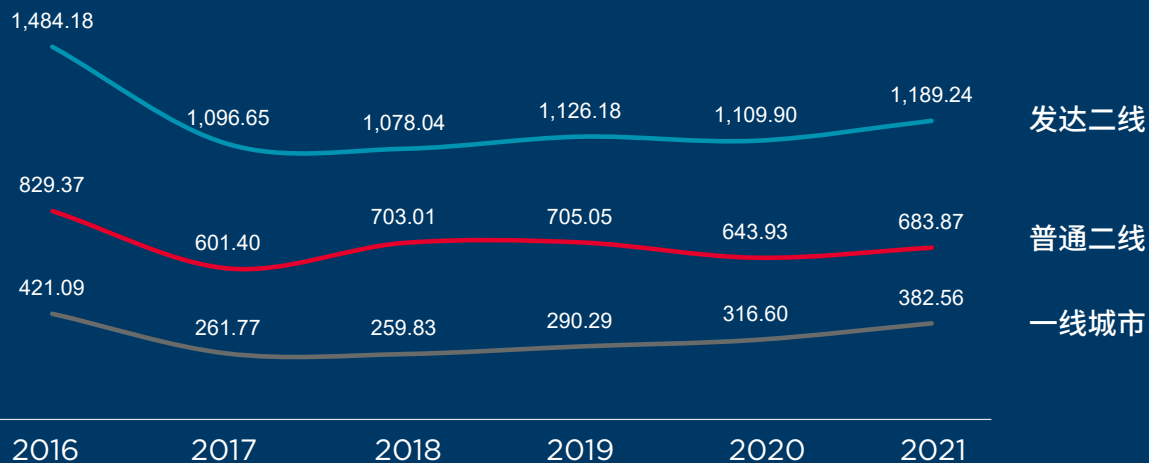
数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

2021 年 24 城住宅新房 销售面积同比增长 8.9%

从 24 个重点城市的成交量来看，全年一线、发达二线及普通二线城市的新房成交量同比分别上升 20.8%、7.1%、6.2%，较上年涨幅分别增加 11.8 个百分点、8.7 个百分点、14.9 个百分点，重点城市新房市场需求端表现积极。

各级城市月均成交总量走势对比

单位：万平方米



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部
指标反映对应分组内样本城市的月均成交量之和

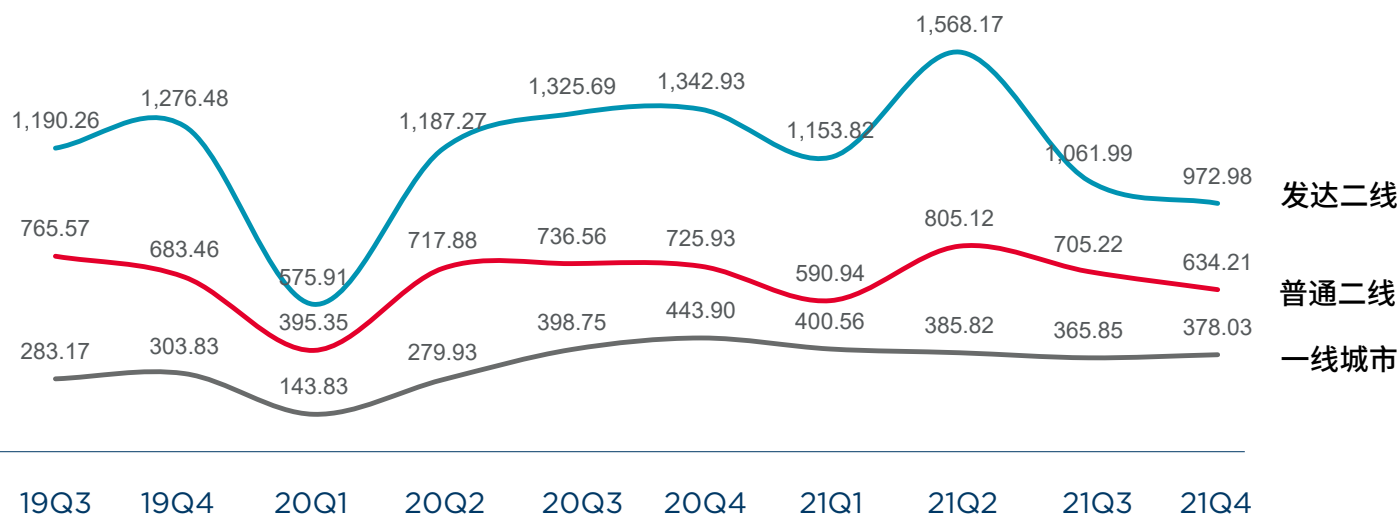
二线城市新房市场 需求环比放缓

从季度成交量来看，四季度重点 24 城月均成交量环比回落。其中，一线城市环比上涨 3.3%，发达及普通二线城市成交量环比分别下降 8.4% 和 10.1%，表明二线城市特别是普通二线城市住宅新房需求放缓。

在当前政策及市场环境下，观望氛围渐趋浓厚。随着后续信贷政策等资金面对刚需形成支持，结合部分房企促销活动，或将在一定程度上刺激需求释放，进而带动市场成交规模有所恢复——在经济基本面较好、供应相对短缺的热点城市其住宅交易规模具备释放空间；而基本面偏弱、市场供应充足的城市，楼市或将持续回调。

24 个重点城市月均成交量季度走势对比

单位：万平方米



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部
指标反映对应分组内样本城市的月均成交量之和

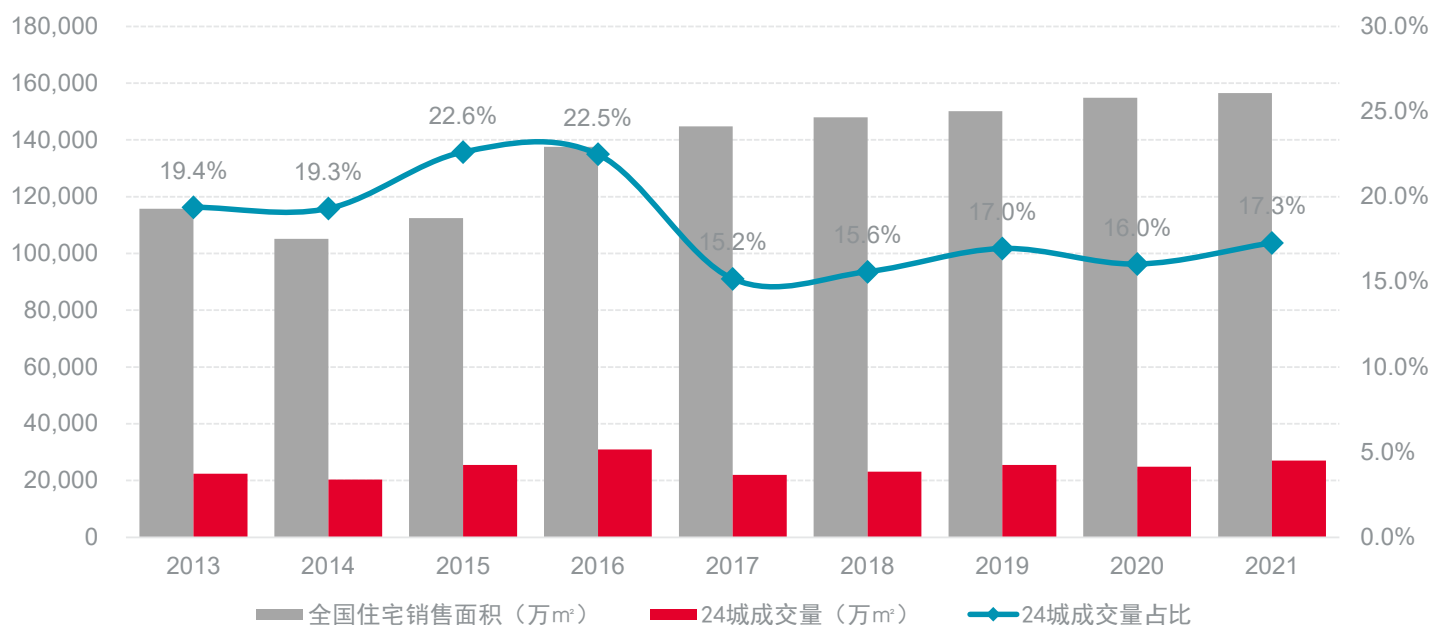
重点城市成交量 占比总体稳定

2021 年，全国新房成交 15.7 亿平方米，同比上涨 1.1%；24 城成交 2.7 亿平方米，同比上涨 8.9%。24 个重点城市新房成交量在全国总成交量的占比较去年上升 1.3 个百分点达 17.3%，重点城市新房

成交规模及市场热度不减。由于热点城市市场需求较高、抗风险能力更强，预计后续 24 城新房成交量在全国占比有望持续小幅上升。

24 个重点城市历年新房成交量占全国总成交量比例走势

单位：万平方米

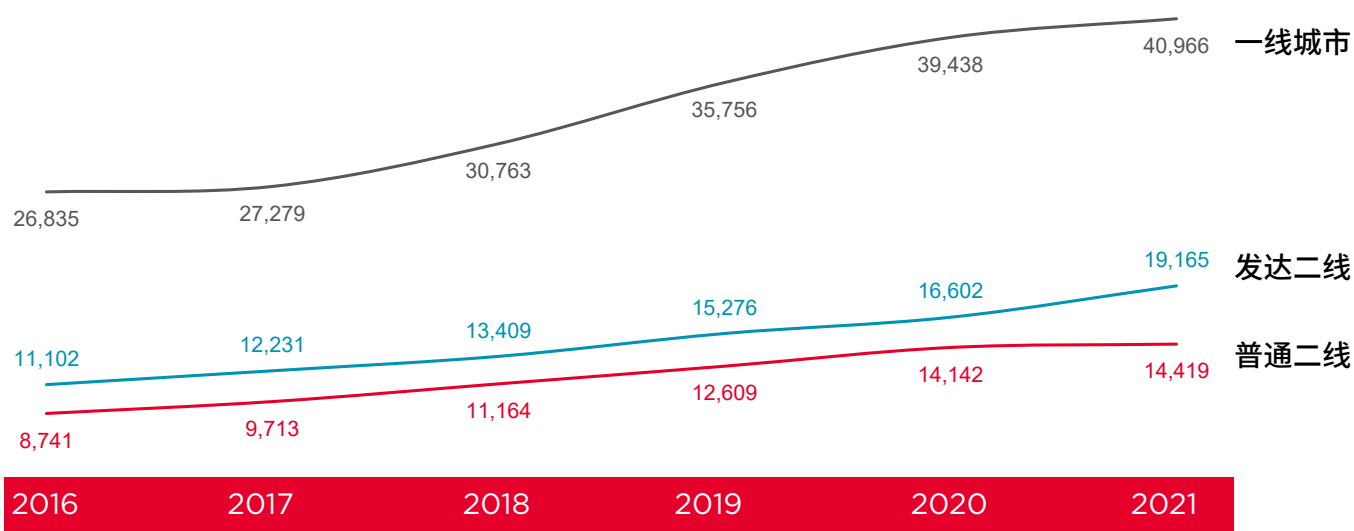


数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部
指标反映对应分组内样本城市的月均成交量之和

发达二线城市价格 同比涨幅高于全国平均水平

各级城市新房均价走势对比

单位：元 / 平方米



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

2021年，一线、发达二线及普通二线城市的新房成交均价同比分别上涨3.9%、上涨15.4%、上涨2.0%，较去年同期涨幅分别下降6.4个百分点、

上升6.8个百分点、下降10.2个百分点。

结合2021年全国新房住宅均价同比上涨4.2%来看，发达二线城市价格涨幅超过全国平均水平。

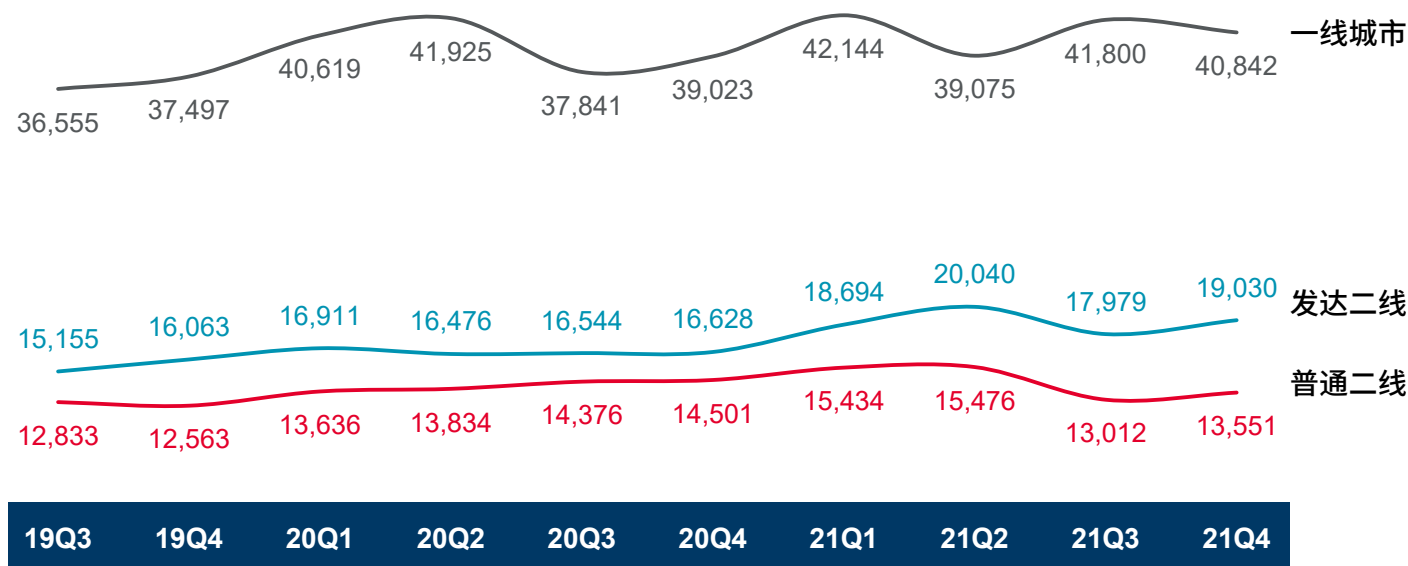
24 城新房销售均价 季度涨幅 3.6%

从第四季度成交均价来看，发达、普通二线城市新房成交价环比分别上涨 5.8%、4.1%，一线城市环比下降 2.3%。

一线城市中，深圳均价环比降幅最大，达到 20.5%，主要受新房开盘区位等因素影响。发达及普通二线城市中，共 9 座城市四季度均价环比下降，11 座城市环比上升。

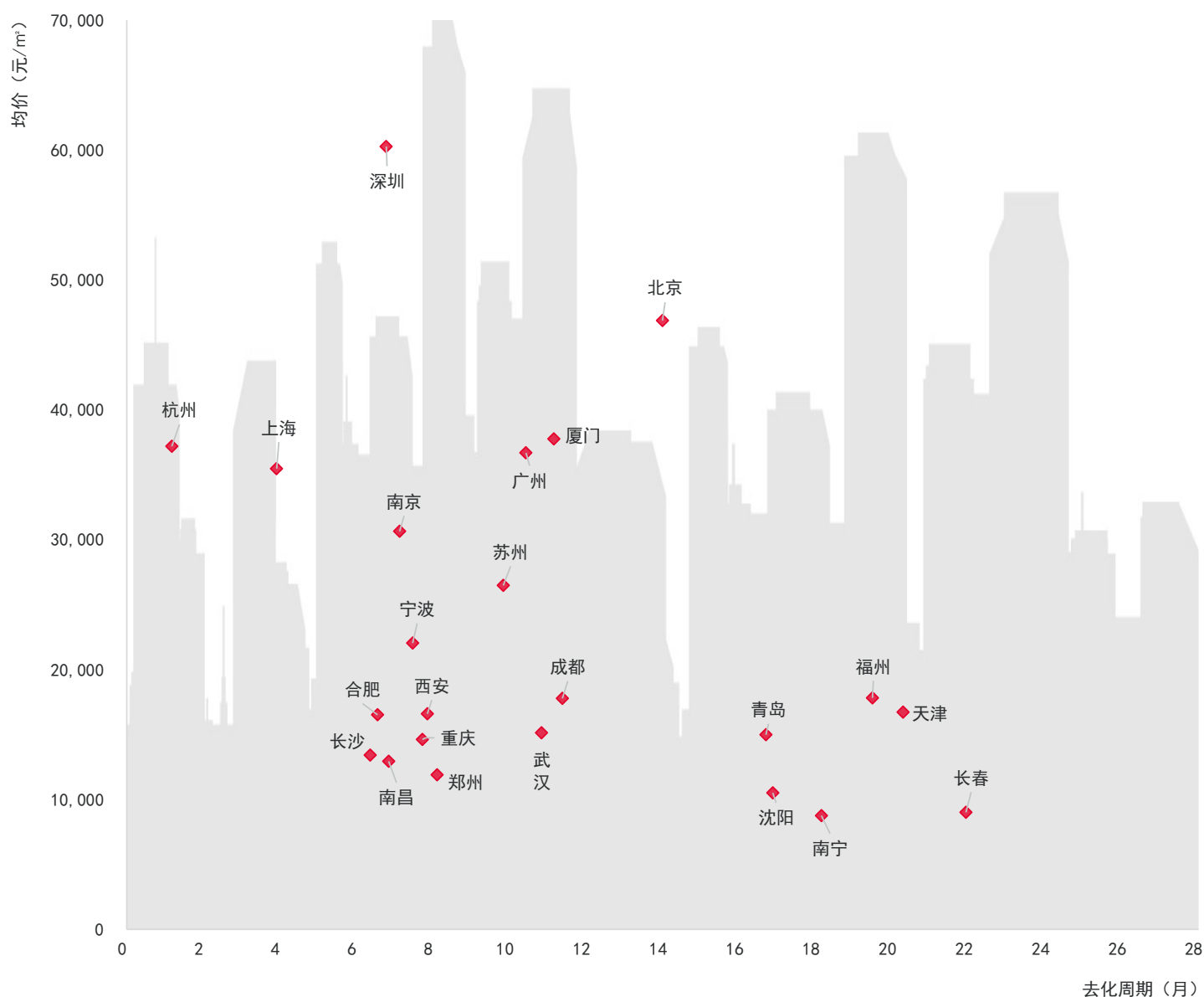
24 个重点城市新房均价季度走势对比

单位：元 / 平方米



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

2021 年四季度全国重点城市 新房均价及去化周期分布



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

注：以过去一年的月均销售面积作为去化速度，来计算去化周期；可售面积：取得了《商品房预售许可证》、可以进行预售和销售的商品房面积。

2021 年重点城市 新建住宅销售面积分布示意图



数据来源：CREIS、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部

2021 年四季度重点城市 新建住宅销售均价分布示意图



均价 ≥ 3 万元 / 平方米



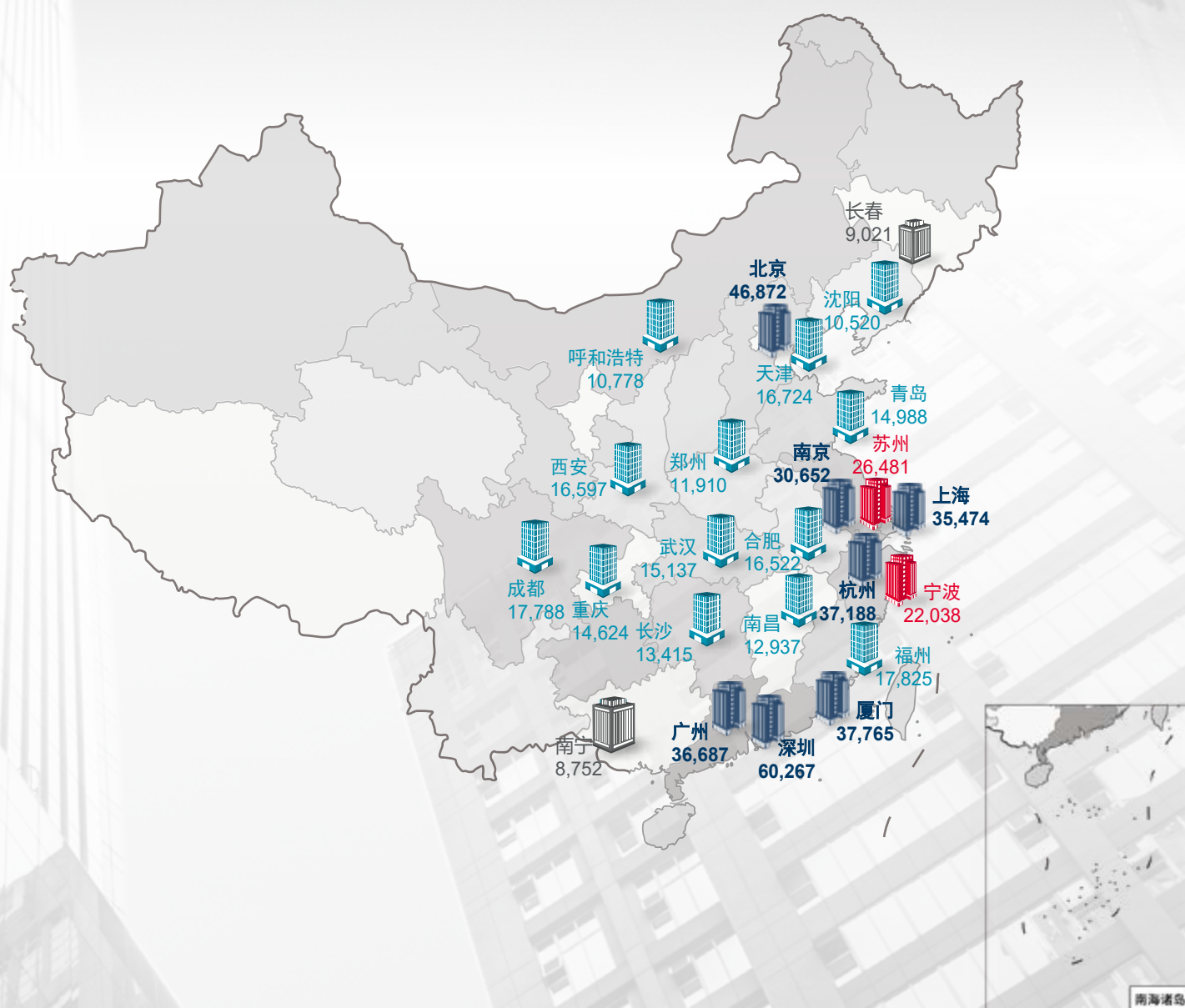
均价 2-3 万元 / 平方米



均价 1-2 万元 / 平方米



均价 ≤ 1 万元 / 平方米



数据来源：CREIS、戴德梁行研究部

注：如剔除保障性住房影响，北京、上海均价分别为 48,082 元 / 平方米和 56,598 元 / 平方米。

第四部分

政策及预测

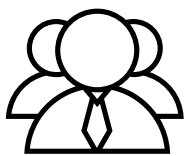
政策环境定调

稳字当头、稳中求进



政策环境定调稳字当头、稳中求进

- 中共中央政治局 12 月 6 日召开会议，分析研究 2022 年经济工作形势：强调明年经济工作定调**稳字当头，稳中求进**。宏观政策要稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。
- 12 月 10 日发布的中央经济工作会议公报指出，“在充分肯定成绩的同时，必须看到我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力”，要求“**跨周期和逆周期宏观调控政策要有机结合**”。
- 12 月 13 日央行强调，“明年稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。做好跨周期和逆周期政策设计，提高货币政策的前瞻性针对性”。
- 12 月 20 日，央行、银保监会出台《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》，鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。



土地供给方式及相关政策将持续优化

土地方面，2021 年土拍“两集中”政策稳地价效果显著，但整体呈现“前热后冷”态势。在市场调整和企业流动资金压力下，第三批集中供地遇冷。结合政策性住房的供应目标，预计下年热点城市将增加土地供应量，同时适当提升项目利润空间，土地成交将有所改善，供给方式及政策会持续优化。



降准等政策加强对实体经济支持力度

- » 下半年以来，受国内疫情多点散发、极端天气、房地产去杠杆压力、能源短缺导致“双限双控”范围扩大等外力冲击等因素影响，中国经济复苏存在阶段性、结构性、周期性因素制约。央行 2021 年下半年连续两次降准，为 2020 年初以来首次重启存款准备金率货币政策，**预计将对整体资金面流动性环境起到积极作用。**
- » 降准的背景在于面对新的经济下行压力，加强跨周期调节，更好支持实体经济，特别是加大对中小微企业的支持力度。目前宏观环境下降准降息有利于稳定经济增速，改善实体行业信贷环境。其中 12 月央行全面降准共计释放长期资金约 1.2 万亿，推动金融、实体经济均衡发展。



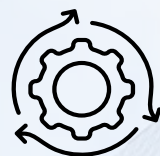
坚持房住不炒定位，维护房地产行业和平稳健康发展

- » 中央经济工作会议提出，**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，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。
- » 近期从中央到各相关部委对房地产行业的相关表述来看，**房地产作为支柱产业的地位得以重申**，房地产行业和平稳健康发展成为目标和共识。
- » 高层接连发声，包括“**要促进房地产业健康发展**。房地产业规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济、全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额，对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响”、“**房地产是支柱产业，住房更是居民的消费**”等。

市场 展望

2021 年房地产市场步入调整通道。全年各地楼市调控政策密集出台，不仅覆盖限购、限贷、限售等方面，同时涵盖住房品质管理、优化土拍规则、加强住房保障，政策效果持续显现。四季度，一二手房价下降的城市数量均创近 5 年来新高，楼市降温明显。再结合房地产信贷政策持续收紧，较大程度上制约了楼市成交规模，整体来看，中国房地产市场已然步入调整通道。

政策层面，年底的政治局会议和中央经济工作会议都反复提及“稳字当头，稳中求进”，“各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前”。结合当前市场趋冷下行，从稳定市场角度来看，后续房地产调控政策有望适度放宽。但在“房住不炒”的总体框架下，“因城施策”意味着各地在具体措施上将进退有别、松紧适度，以保持政策的连续性、一致性和稳定性。



资金方面，中央经济工作会议要求继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。结合“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”，“重点满足首套房、改善性住房按揭需求”等表态，意味着后续房地产信贷政策有望调整放松，房地产信贷投放或将加速。2021 年下半年两次降准，及 LPR 在维持 19 个月不变之后下调，都释放出流动性逐渐增强的信号。预计后续宏观面的融资环境仍将适度宽松，支持实体产业发展的同时一定程度上惠及房地产领域。

预计 2022 年整体市场仍处于调整通道，但 2021 年下半年以来成交规模持续缩减的趋势或伴随相关政策措施的出台而逐渐缓和企稳。尤其在部分重点城市，伴随满足首套房、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等举措下，住宅新房销售量有望逐渐回升，但市场出现快速反弹的可能性较低。在市场已经步入调整通道的背景下，积极政策旨在促进房地产行业和市场平稳健康发展，但各地楼市的分化表现或将持续：需求支撑较足但供应相对短缺的市场，预计整体以趋稳转暖为主；在库存压力较大但去化动力不足的市场，调整的幅度或进一步加大。



大中华区研究团队联系人



林荣杰

大中华区

james.shepherd@cushwake.com



魏东

华北区

sabrina.d.wei@cushwake.com



Shaun Brodie

华东区

shaun.fv.brodie@cushwake.com



贾萱

华西区

ivy.jia@cushwake.com



薛惠珍

台湾

wendy.hj.hsueh@cushwake.com



陈健珩

香港

keith.chan@cushwake.com

本报告由戴德梁行研究院副院长张晓端负责撰写，李孟泉整理分析，设计由沈虹腾完成。张晓端同时是戴德梁行华南区研究部主管，及戴德梁行粤港澳大湾区平台研究负责人，拥有丰富的房地产市场研究经验。为更好地服务客户，研究院在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场、工业物流、零售商业等，张晓端也是我们大中华区住宅卓越中心的负责人。如对我们的研究有任何问题，请联系：



张晓端

华南区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球 60 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 50,000 名专业员工。在大中华区，我们的 22 家分公司合力引领市场发展，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。2020 年公司全球营业收入达 78 亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。