



兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2021年第01期总第101期·行业观察

2021年合肥房地产行业研究报告（一）

合肥兴泰金融控股集团

兴泰资产 赵朋 茆德军

金融研究所 徐蕾 李庆

咨询电话：0551-63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：<http://www.xtkg.com/>

联系地址：安徽省合肥市政务区

祁门路1688号兴泰金融广场2209室

2021年3月26日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



内容摘要：

- ◆ 2020年，全国及合肥房地产场所呈现出的韧性十分明显，相对其他行业，房地产市场受疫情冲击的影响较小，市场恢复较为迅速，并在下半年得到显著增长，由此，国家和地方的调控政策也不断应声收紧。但无论从全国市场或是合肥市场看，本轮楼市发展分化现象较为明显，长三角、珠三角等热点区域的楼市颇有热度，房价涨幅相对较高，而合肥滨湖、政务、高新等优质区域的住房市场亦相对火热，房价涨幅远超其他区域。
- ◆ 未来，房地产行业将长期坚持或新出台类似于“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等压缩融资规模、去负债、降杠杆的调控政策，行业发展将面临巨大考验。房企在这种长期、可预见的调控收紧环境下，对融资产品创新的需求意愿亦将十分迫切，而融资业务供给机构应当在充分考虑行业监管所带来的业务风险时，不断加强关于房企融资产品的创新，开拓业务新增长点。

2021 年合肥房地产行业研究报告（一）

——2020 年度合肥房地产行业总结暨市场展望

一、近期房地产市场相关政策背景

表 1 各层级出台的关于房地产行业相关政策和举措

层级	主题	主要内容
中央	优化土地市场营商环境	10 月 23 日，国家发展和改革委员会、科技部、工业和信息化部、财政部、人力资源社会保障部、人民银行等六部委发布《关于支持民营企业加快改革发展与转型升级的实施意见》，在完善资源要素保障方面，《意见》提出，要创新产业用地供给方式。优化土地市场营商环境，保障民营企业依法平等取得政府供应或园区转让的工业用地权利，允许中小民营企业联合参与工业用地招拍挂，可按规定进行宗地分割。
	严防保险资金流入房地产	11 月 13 日，银保监会在《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》中提出建立财务性股权投资负面清单，禁止保险资金投资存在十类情形的企业，同时鼓励保险资金开展市场化、法治化债转股项目。其中提到，禁止保险资金投资直接从事房地产开发建设的标的企业，包括开发或者销售商业住宅。
	推进城镇老旧小区改造	11 月 18 日，住房和城乡建设部部长王徽蒙发表《实施城市更新行动》文章称，要坚定不移实施城市更新行动，推动城市高质量发展，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力解决住房结构性供给不足的矛盾，完善住房市场体系和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动实现全体人民住有所居。
	出台银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度	12 月 31 日，人民银行联合银保监会发布《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》，根据房地产贷款集中度管理要求，银行业金融机构共分为五档，分别为中资大型银行、中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行。其中，工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮储银行：房地产贷款占比上限 40%，个人住房贷款占比上限 32.5%。招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行等：房地产贷款占比上限 27.5%，个人住房贷款占比上限 20%。城市商业银行（不包括上文银行）、民营银行、大中城市和城区农合机构（农合机构包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社）：房地产贷款占比上限 22.5%，个人住房贷款占比上限 17.5%。

<p>中 央</p> <p>继续贯彻“房住不炒”政策，大力发展住房租赁市场</p>	<p>11月3日，新华社正式发布《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》，明确指出，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。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。</p>
	<p>11月26日，国务院副总理刘鹤在《人民日报》撰文称房地产业影响投资和消费，事关民生和发展。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举、因城施策，完善长租房政策，促进房地产市场平稳健康发展。</p>
	<p>11月27日，《2020年第三季度中国货币政策执行报告》提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。</p>
	<p>12月3日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在住房和城乡建设部召开座谈会，强调要坚定不移落实房地产长效机制，谋划好“十四五”时期住房工作，加强住房保障体系建设，有效扩大保障性租赁住房供给；要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支持政策，加强住房保障体系建设；要处理好中央和地方的关系，坚持不搞“一刀切”，鼓励和引导城市政府因地制宜，完善住房保障方式，落实好城市主体责任。</p>
	<p>12月16日，中央经济工作会议在京召开，提出要解决好大城市住房突出问题，住房问题关系民生福祉。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。</p>
	<p>12月21日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开，会议提出了2021年工作总体要求和重点任务。包括稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。会议提出要大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。</p>

先发地区	实施调控政策 稳定楼市发展	<p>11月4日，丽水市建设局和市自然资源局联合印发了《关于进一步促进丽水市区新建商品房市场健康发展的通知》，明确“四个加强”调控措施，加强信息宣传、加强备案制度、加强分期预售管理、加强规范市场秩序。</p>
		<p>11月16日，海口市房屋交易管理与产权管理中心发布《关于规范申请购房资格的通知》，房产企业、存量房（二手房）出卖人不得收取无购房资格意向购房人任何费用，若收取则视为违规交易。</p>
		<p>11月16日，厦门市住房保障和房屋管理局对外发布了《厦门市住房发展规划(2021-2025年)》(公示稿)，自设目标：“新增住房供应总量约38万套”，“新建商品住宅价格年度涨幅不超过5%”，“住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度”等要求出现，并向社会公开征求意见，该公示稿释放了稳房价预期。</p>
		<p>11月24日，成都市住建局、成都市司法局联合出台了《关于完善商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的通知》，在遏制投机炒房行为上，通知规定房地产开发企业核验登记购房人资格时，应核验登记购房人本人满足首付款条件的存款证明。</p>
		<p>11月26日，浙江龙泉市贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”的要求，发布《龙泉市房地产市场健康发展长效机制工作方案公示》，方案确立了调控目标、明确了四类价格涨幅、明确了遏制炒房的工具，并从完善住房及用地供应机制、健全住房保障体系、补齐住房租赁短板、加强住房金融监督管理、遏制投机炒房、规范市场管理、加强政策制定和市场分析引导7方面制定措施。方案同时还落实了三道红线政策，对资产负债率超过80%、捂盘惜售、闲置土地的房地产开发企业实施融资限制。</p>
		<p>12月10日，宁波市住建局、宁波市资规局、宁波人行市中心支行、宁波银保监局四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》，对当前宁波市房地产调控措施进行进一步完善，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。补充通知从强化住房购买资格管控、加强购房合同更名及住房赠与交易管理、调整住房信贷首付比例等四方面对7月6日调控新政进行了补充完善。补充通知对差别化住房信贷政策作了进一步的明确规定：市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于60%；市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于40%。</p>
		<p>12月30日，深圳发布的《中共深圳市委关于制定深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，对于“十四五”时期，要完善住房供应和保障体系，坚持“房住不炒”，多措并举促进房地产市场平稳健康发展，构建完善“4+2+2+2”住房供应和保障体系，加强保障性租赁住房建设，逐步使租购住房在享受公共服务</p>

<p style="text-align: center;">先发 地区</p> <p style="text-align: center;">支持发展 住房租赁 市场， 规范市场 运行</p>		<p>上具有同等权利，规范发展长租房市场。推动土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。健全公共住房分配管理、封闭流转和各类公共住房定价机制，完善公共住房租后监管制度。建议还提出，坚持稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产市场风险。建立健全经济适用、品质优良、绿色环保的住房标准体系，提升物业现代化管理水平，加快老旧小区改造。</p>
		<p>10月9日，黑龙江省住房和城乡建设厅等部门联合发布《关于进一步加强和规范城镇公租房管理的通知》，明确要求在落实低保低收入住房困难家庭应保尽保的基础上，认真做好扩面调查摸底，扩大纳入公租房保障范围。</p>
		<p>11月10日，重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市地方金融监督管理局、中国人民银行重庆营业管理部、中国银行保险监督管理委员会重庆监管局联合发布《关于实施住房租赁资金监管加强住房租赁企业合规经营的通知》（以下简称“通知”），要求住房租赁企业应在主城中心城区范围内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户（以下简称“监管账户”），该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。</p>
		<p>11月17日，深圳市住房和建设局制定《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》，通知对住房租赁企业经营行为提出了具体要求，主要内容可概括为住房租赁企业“十不准”：（一）不准无证经营、超范围经营；（二）不准发布虚假广告、虚假房源等不实信息；（三）不准从业人员私自承接住房租赁业务；（四）不准实施价格违法行为；（五）不准合同欺诈；（六）不准强制交易；（七）不准随意涨租、乱收费；（八）不准通过“高进低出”“长收短付”方式侵害权利人合法权益；（九）不准违规采用“租金贷”；（十）不准违规驱逐承租人。</p>
		<p>11月18日，重庆市住房和城乡建设委员会与重庆市地方金融监督管理局等部门联合发布《关于实施住房租赁资金监管加强住房租赁企业合规经营的通知》，要求住房租赁企业应在主城中心城区范围内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。住房租赁资金监管的适用范围为在重庆市通过受托经营、转租方式、自有房源等方式从事住房租赁经营业务的企业。</p>
		<p>11月20日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于进一步加强住房租赁行业监督管理的紧急通知》，内容具体包括加强从业主体管理、规范信息发布管理、强化经营行为监管、推行网签备案制度、畅通投诉举报渠道、严厉打击违法行为等六方面，促进本市住房租赁市场健康发展。</p>

先发地区		<p>11月22日，长沙市住建局公布的《2020-2025年长沙市住房保障规划》明确，到2025年末，该市将力争筹集公租房不少于10000套，发放公租房货币补贴累计不少于15000户，筹集政策性租赁住房不少于40000套。按照规划，长沙市将加快建立由公租房、政策性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，促进住房保障对象从以户籍家庭为主转向覆盖城镇常住人口，住房保障方式从以政府投入为主转向政府、企业和其他机构多主体供给、多渠道保障，满足住房困难群众和新市民的基本住房需要。</p>
		<p>12月14日，南京市住房保障和房产局、市发展改革委员会、市公安局、市市场监督管理局、市地方金融监督管理局、人民银行南京分行营业管理部、中国银保监会江苏监管局、中共南京市委网信办联合印发了《关于进一步加强全市住房租赁市场监管规范市场秩序的通知》，从机构登记和开业、房源发布、合同网签备案、服务收费、房屋安全、租金收付、行业自律、部门联合监管等八个方面做出具体规定。通知进一步明确了房产、市场监管、金融监管、公安、网信等相关部门和属地政府的工作职责，通过强化部门联合监管、联合惩戒，建立住房租赁市场联合监管机制。</p>
		<p>12月24日，海口市住建局发布《关于进一步加强全市住房租赁市场监管规范市场秩序的通知》称，该市施行租赁机构租金银行监管机制，承租人向房屋租赁企业支付租金周期超过3个月的，房屋租赁企业应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户。另外，通知还对规范租赁服务收费、中介机构服务行为等作了明确的规定。</p>
	预售资金监管	<p>11月23日，江西省住房和城乡建设厅、江西银保监局联合印发《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》，通知明确监管范围、设立监管账户、明确监管期限和额度、规范资金缴存、拨付和管理、建立信息系统、明确相关责任，以及制定监管办法等10方面内容。</p>
	开展住房公积金异地个人住房贷款	<p>12月2日，河北省住建厅印发《关于进一步做好住房公积金异地个人住房贷款工作的通知》提出，从今年12月15日起在全省全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。职工在就业地缴存住房公积金、在户籍所在地购买自住住房的，可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向户籍所在地住房公积金管理中心申请办理住房公积金个人住房贷款。申请异地贷款的职工，与申请本地贷款的职工享有同等权益，不得设置附加条件。</p>
	城市更新、改造	<p>12月15日，海南省住房和城乡建设厅、省发展和改革委员会等多个部门联合印发《海南省城镇老旧小区改造工作流程》，规范城镇老旧小区改造工作流程，提出建立优先改造机制，对符合规定条件的小区进行综合评分，评分高的小区优先安排改造。</p>
二手房交易资金监管	<p>11月26日，省南通市住房和城乡建设局出台《南通市市区存量房交易资金监管实施办法》，对于交易资金监管流程，按照规定，交易双方凭已预审通过的《存量房买卖合同》与监管银行、监管机构签订《监管协议》；买受方按照《监管协议》约定将首付款存入“专用账户”；监管银行将贷款划转至“专用账户”；交易资金足额存入“专用账户”后，交易双方申请《存量房买卖合同》备案，并会同贷款银行申请不动产转移和抵押合并登记。当登记事项记载于不动产登记簿后，监管机构、监管银行在两个工作日内按照《监管协议》约定划转交易资金。</p>	

先发地区	公租房市场建设	<p>11月26日，河北省住房和城乡建设厅发布公告，审查并批准《公租房小区智能化管理标准》，主要包括系统架构、服务系统、安防管理、信息安全四方面内容。标准明确了公租房小区智能化管理的相关要求，对提高河北省公租房管理服务水平、推动公租房智能管理高质量发展具有示范和引领作用。</p> <p>12月11日，重庆市住房和城乡建设委员会与四川省住房和城乡建设厅近日共同研究制定《深化川渝住房保障合作工作方案》，双方将加快推动完善川渝地区住房保障信息共享，在当地信息公开平台建立川渝地区住房保障信息公开栏，公开对方城市住房保障政策、申请渠道、房源和保障对象情况、网上申请入口等信息，在公租房申请窗口设立绿色通道，两地跨区域申请公租房互相优先办理，逐步实现川渝地区公租房网上申请，共同推动公租房保障范围城镇常住人口全覆盖，实现无差别受理、同标准办理。</p>
	人才、落户政策继续频现	<p>11月23日，苏州发布《姑苏人才“青春无忧”计划》，涉及落户门槛、租房补贴、人才优租房、创业项目补贴等18条举措，简化落户和居留流程，各区新房领证20%房源，满足人才家庭首次购房。在完善人才住房保障方面，计划提出，将筹建人才优租房，加大对全日制硕士及以上研究生、符合各地紧缺专业目录的全日制本科毕业生等青年人才的配租比例，租金应低于同类区域市场平均租金，优惠租赁期限一般不超过3年。</p> <p>12月10日，共青团广东省委员会与广东省住房和城乡建设厅联合印发了《关于开展“青年安居计划”高校应届毕业生住房保障服务行动的通知》，针对全日制普通高等院校（含海外留学）应届毕业生住房需求，加大货币补贴与实物保障，力争到2022年基本实现珠三角地区城市每年新增供应的公共租赁住房 and 人才住房面向高校应届毕业生的比例不少于20%，非珠三角地区城市不少于10%。</p>
合肥	持续推进老旧小区改造工作	<p>10月10日，合肥市人民政府办公室印发《合肥市城镇老旧小区改造提升工作实施意见的通知》，通知在城镇老旧小区改造提升工作的实施标准、实施程序、资金共担、措施保障等方面给予明确规定，要求在2023年底前，力争基本实现2000年以前建成投入使用的老旧小区改造和管理服务“双提升”；自2024年起，按照“成熟一个，改造提升一个”的要求，持续推进老旧小区改造，形成改造提升的长效机制。</p> <p>11月30日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于规范既有住宅加装电梯工作的通知》，旨在推进本市既有住宅加装电梯的工作，进一步规范加装电梯的建筑方案设计。</p>
	加强新建商品房市场监管	<p>11月23日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于公开征求〈关于加强新建商品房交付工作的通知〉征求意见稿〉意见的通知》，通知要求加强商品房交付风险排查、加强商品房交付问题整改、加强商品房交付前验收管理、加强交付前准备工作。全面推行“三个必查”制度，即商品房销售现场检查、商品房交付过程检查和投诉问题现场核查，加强对商品房交付的监管。通知还要求建立联合惩戒机制，加大依法查处力度。</p>



合肥		12月3日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于公开征求〈合肥市新建商品房楼盘表管理办法〉（征求意见稿）意见的通知》，办法对楼盘表的申请建立、变更、注销等情形给予明确规定，旨在规范新建商品房楼盘表管理，保障房屋交易安全，提高房屋交易管理服务效能，完善房地产市场监测体系。
	出台存量房买卖合同网签服务管理办法	11月24日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于公开征求〈合肥市存量房买卖合同网签服务管理办法〉（征求意见稿）意见的通知》，对存量房买卖合同网签的方式、网签合同的签订和变更以及合同网签记录的撤销等方面给予明确规定。办法同时对房地产经纪机构行为作出了相应的规范。
	支持住房租赁市场发展	12月18日，合肥市住房保障和房产管理局发布《合肥市第一批中央财政支持住房租赁市场发展专项资金奖补项目公示》，从新建项目、贷款贴息、担保费补助三方面分别给予房企、银行和担保公司一定的奖补资金。
	促进建筑业高质量发展	12月30日，《合肥市人民政府办公室关于促进合肥市建筑业高质量发展的实施意见》印发实施。意见明确，合肥市将支持大型企业开展横向收购兼并、纵向链条整合、股权战略重组，引导龙头企业从传统的施工总承包向投资设计、开发施工、运营维护、部件生产等全产业链延伸，助力高等级资质企业做大做强。意见亦明确要加强建筑市场信用体系建设、扶持骨干企业参与重点基础设施建设，外地领军企业落户有望获得一次性奖励。
	补缴个人所得税及社保不享有购房资格	12月31日，合肥市住房保障和房产管理局于合肥市12345政务直通车上明确回复：购房资格核查中，对于追溯补缴的个人所得税或社保缴纳证明不予认可。
	“离婚不满两年”购房者按原家庭查房	2021年1月5日，合肥市房屋交易管理中心表示，市民从提交查询材料日起往前推，如果申请人离婚未满2年，则按照原家庭进行房查。

二、近期合肥市房地产行业数据概况

（一）合肥土地市场发展情况

1. 月度住宅土地供应与成交数据分析

2020年一季度，受新冠肺炎疫情影响，合肥市住宅土地供应、成交同比下降幅度明显，2月份出现0供应局面，后期随着政府对房地产市场的维稳意图，土地市场逐渐回升，8、9月份住宅成交量同比大幅上涨，房地产市场热度有所抬升。三季度末至四季度，国家相继出台了“三道红线”规则及银行房地产贷款集中度管理规则，相关政策的制定和出台，意在限制房企有息融资规模的继续增长，防止因房地产业贷款高度集中而产生的系统性风险，因此，四季度住宅土地成交市场收到的影响较为明显，12月份经开区供给一宗土地，但未获得成交。2020年，合肥住宅土地市场的竞自持交易成为常态，2020年竞自持租赁住房面积达38.06万 m^2 ，较2019年的4.7万 m^2 有大幅提升，直接从土地供应端加快了合肥租赁住房市场的发展。



图1: 合肥月度居住用地供应与成交情况 (数据来源: 安徽世联)

2. 合肥市历年土地成交情况分析

自2014年以来，合肥市市区土地成交面积总体呈下降趋势，2020年成交笔数为112宗，成交面积为536.57万 m^2 ，较2014年下降48.61%。2020年住宅类用地成交笔数为42宗，成交面积为320.68万 m^2 ，较2014年下降26.45%。总体来看，合肥市市区可供成交的土地逐渐减少，土地供应压力逐渐增加。

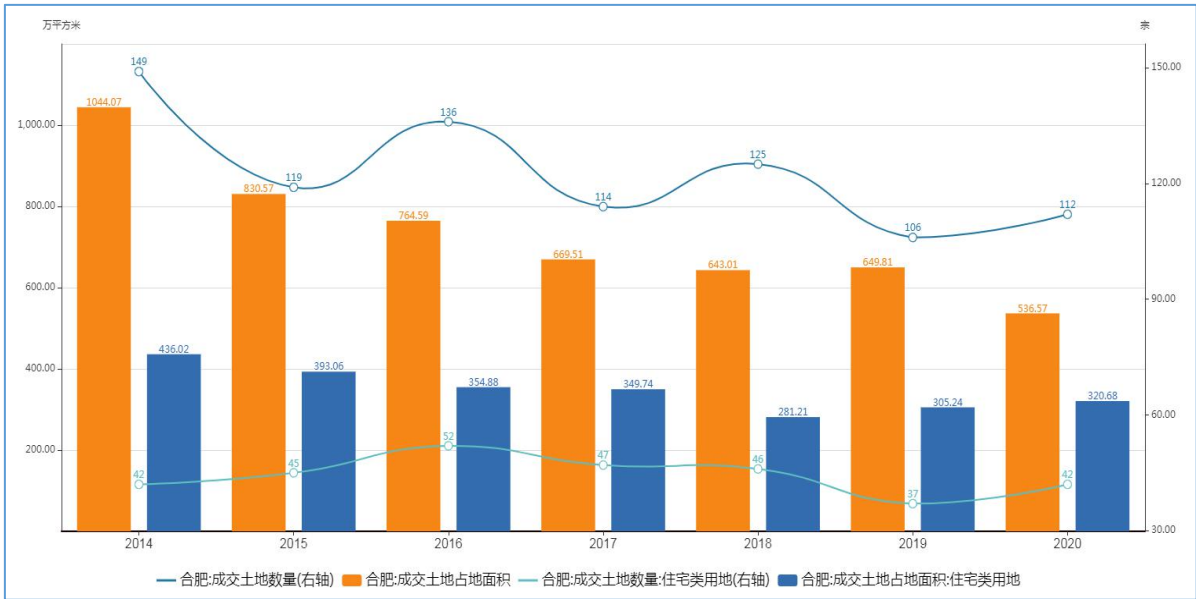


图 2：合肥历年成交土地数量及占地面积情况（数据来源：Wind）

备注：Wind 土地数据不包含四县一市，下同

3. 合肥市各区域历年土地成交情况分析

2020年新站区土地成交面积为185.96万 m^2 ，为各区域最高值，其次为高新区和经开区，分别成交92.24、81.26万 m^2 ，瑶海区成交面积仅17.61万 m^2 ，为各区域最低值。从历年合肥市各区域土地成交情况看，新站区持续保持着高强度土地成交量，滨湖新区的土地成交量呈下滑趋势，2020年成交40.92万 m^2 ，较2014年下降71.85%，蜀山区的历年成交量相对平稳，保持在45万 m^2 左右。

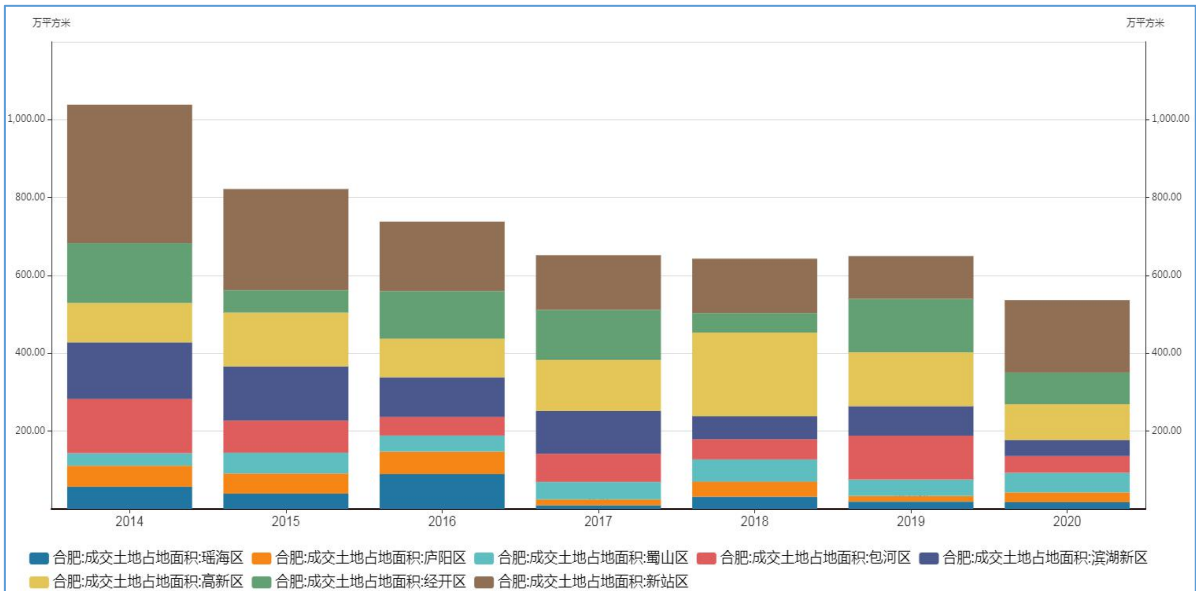


图 3：合肥历年各区域成交土地占地面积情况（数据来源：Wind）

4. 合肥市历年成交土地溢价率情况分析

从近七年溢价率数据看，合肥成交土地溢价率最高值位于2016年，达213.07%，随着调控政策的实施，包括限地价、规范土地交易流程等措施，溢价率逐年降低，2020年为18.80%，较2016年的最高值降低了194.27%，降幅巨大，合肥土地市场交易逐渐

趋于理性，开发商也因土地调控政策、杠杆调控措施等的出台而谨慎拿地，量力而行，但对优质地块也存在一定的高预期，以土地限价上限价格成交。

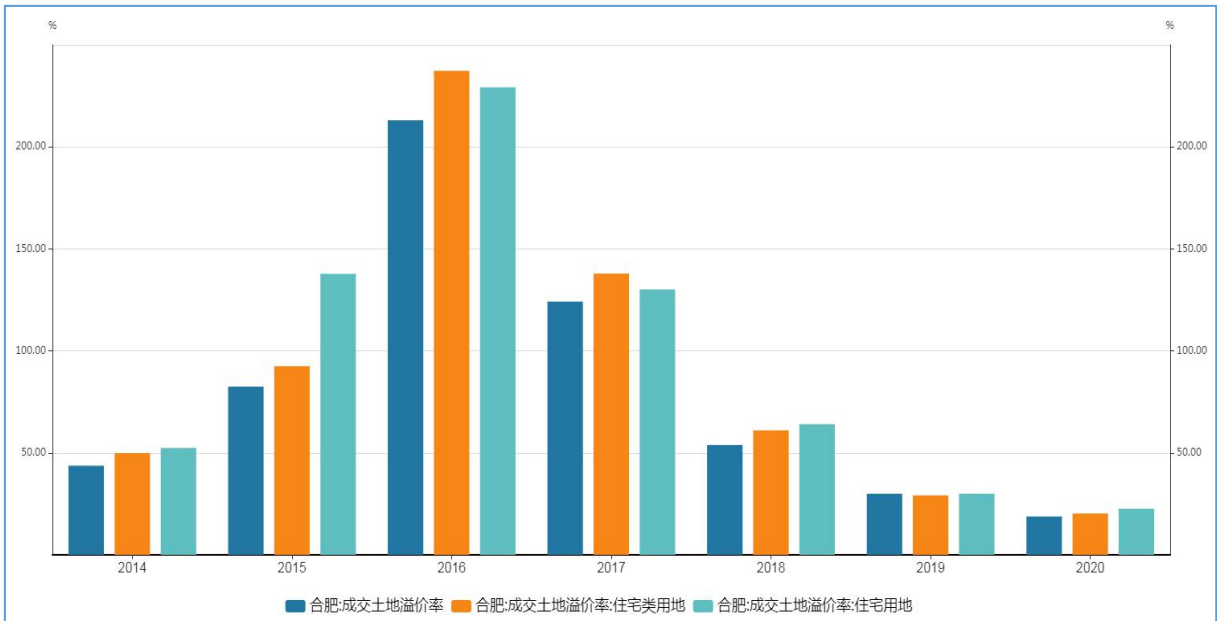


图4：历年合肥成交土地溢价率情况（数据来源：Wind）

5. 合肥市历年成交土地楼面均价情况分析

合肥市各类成交土地楼面价主要分为三个层次，最高层为住宅、商住相关用地的楼面均价，中间层为商服、其他用地的楼面均价，最底层也为工业用地楼面均价，也是历年成交价格最稳定的用地。从历史数据看，各类用地在2014年以前的楼面均价差距相对较小，2014年以后价格逐渐分化，分化率最高值位于2016年，住宅类、住宅、商住综合用地成交楼面均价大幅上涨，商服用地和其他用地的成交楼面均价也有一定的涨幅，但上涨力度相对较弱。受国家对房地产市场的政策调控基调影响，近年来住宅类用地成交楼面均价有所降低，2020合肥住宅类用地成交楼面均价为4,993.71元/m²，较2016年的最高值下降48.21%，但目前的土地价格，尤其是住宅类土地价格已处于高位水平，2009年至2020年住宅类土地楼面均价年复合增长率为10.93%，增长速度较快。

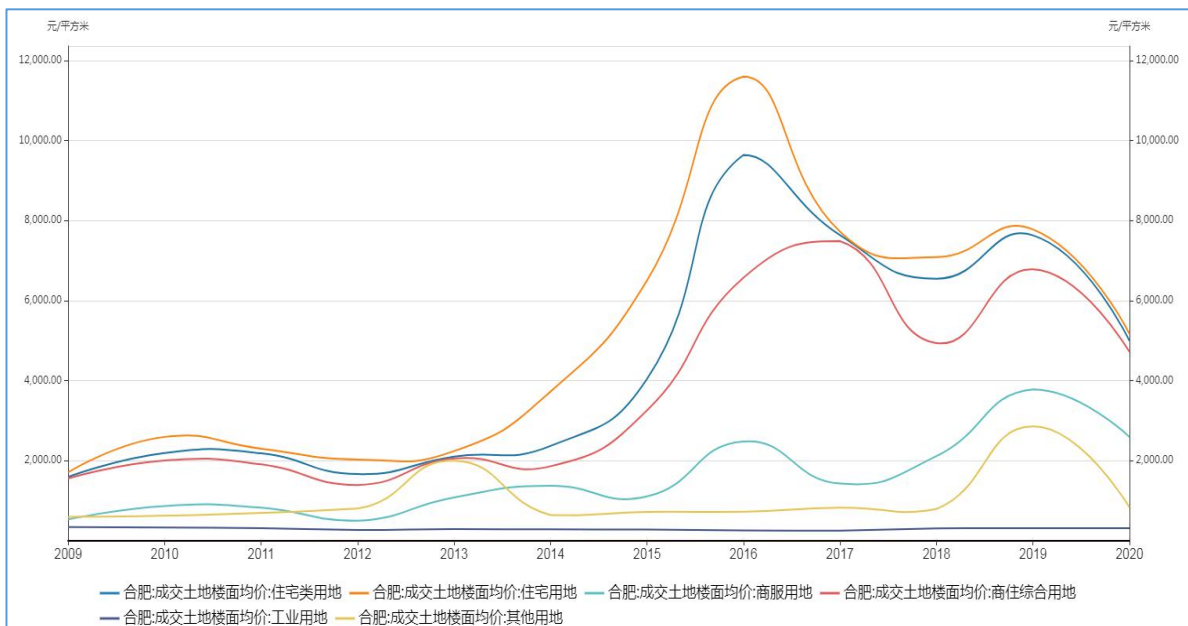


图 5：合肥历年各类成交土地楼面价情况（数据来源：Wind）

6. 合肥市政府性基金收入完成情况

根据合肥市财政局关于市政府性基金收入数据显示，2020年累计收入完成值为682.86亿元，累计同比下降26.93%，且今年该项收入累计同比数据保持下跌状态。受疫情影响，2月份无地块成交，后几个月成交量也相对乏力，同比下降幅度、下降趋势十分明显，随着疫情防控形势好转，6月份供地量增加明显，政府性基金收入同比降幅有一定的缩减，但后续政府供地力度仍较弱，政府性基金收入出现进一步下降走势。四季度末，合肥房地产市场热度相对较高，土地市场成交额也有一定提升。总体来看，2020年合肥市供地量较往年有所减少，政府性基金收入存在一定的增长压力，且市级政府性基金收入同比降幅要略大于整个合肥市，说明市级土地供应节奏较往年更为缓和。

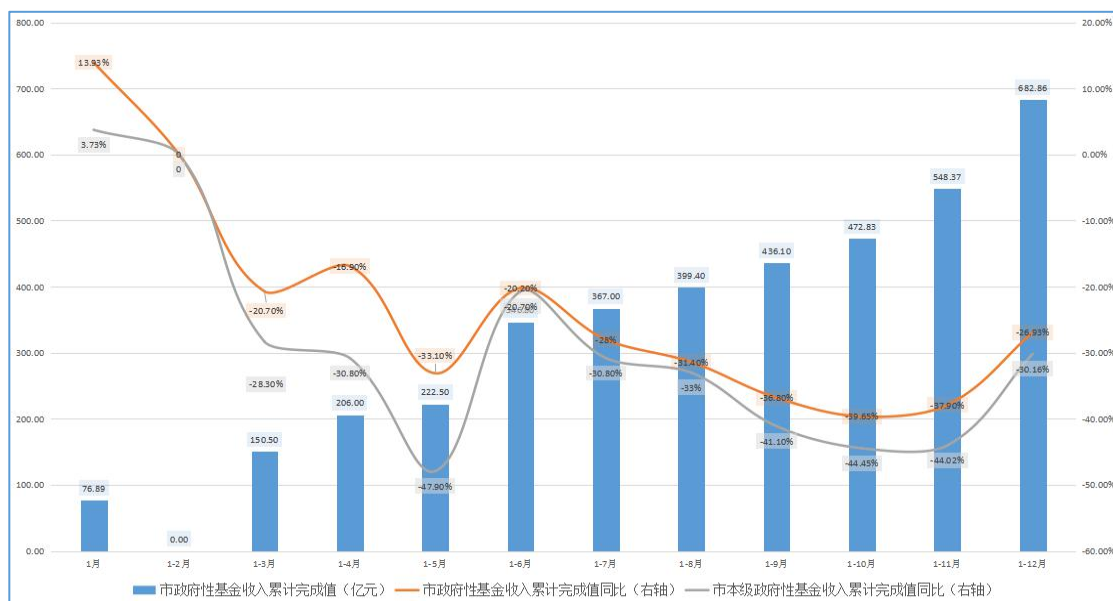


图 6：合肥市政府性基金收入累计完成值及同比变动情况（数据来源：合肥市财政局）

备注：政府性基金收入包括国家通过向社会征收以及出让土地、发行彩票等方式取得收入，其中出让土地收入占主要比例

（二）合肥新建住宅成交情况分析

1. 新建住宅历年成交数据分析

2010年至2020年，合肥新房价格呈上升态势，由2010年的6051元/m²上涨至2020年的18647元/m²，增幅高达208.16%，年复合增长率为11.91%。2016年至2020年新房价格年复合增长率为16.88%，高出前五年的年复合增长率9.7个百分点，近五年的房价上涨幅度相对较大。从新房成交量看，因2016年出现房价大幅上涨的现象，地方政府出台了严厉的调控措施，导致2017年的新房网签成交量下降明显，为近十一年来最低成交值，2018-2020年的网签成交量总体相对平稳，2020年成交63931套，较2019年增长11.97%。



图7：合肥市新建住宅历年网签成交量及价格（数据来源：新安房产网）

备注：新安房产网新建住宅数据不含四县一市，下同

2. 新建住宅历月成交数据分析

受春节假期叠加疫情防控的影响，合肥市新建住宅1、2月份的成交量下降明显，分别为3839套和1280套，疫情防控后期，合肥新房市场恢复较快，其余月份的成交量相对平稳，其中9、10、11月份的成交量同比大幅增长，分别为97.24%、200.59%、192.23%，2020年的新房总体成交量较2019年有一定增长。价格方面，2020年6月份以来，合肥新房价格上涨明显，于6、8、11月份分别实现了价格的三次阶段性突破，2020年12月份的新房价格为20084.5，同比增长13.09%，较年初上涨15.73%。总体来看，近期合肥市区房价不断走高，地方政府也已出台关于社保、限购等调控政策，但根据目前市场形势看，住房需求保持稳定水平，首套房占比仍超过50%（图27）。

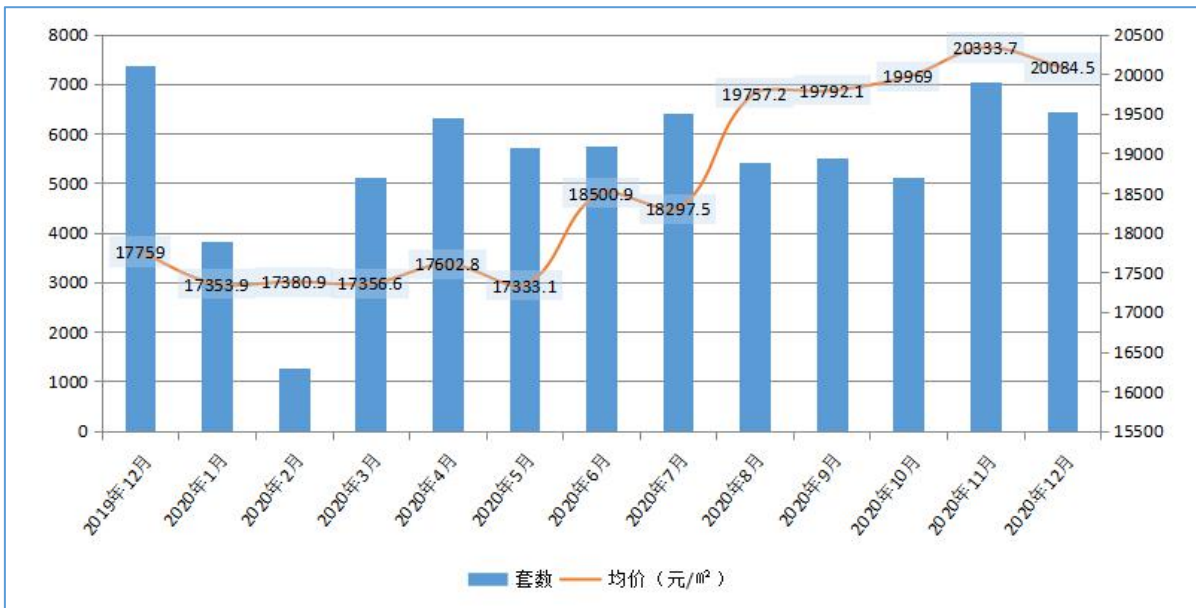


图8：2019年12月-2020年12月合肥市新建住宅网签成交量与均价（数据来源：新安房产网）

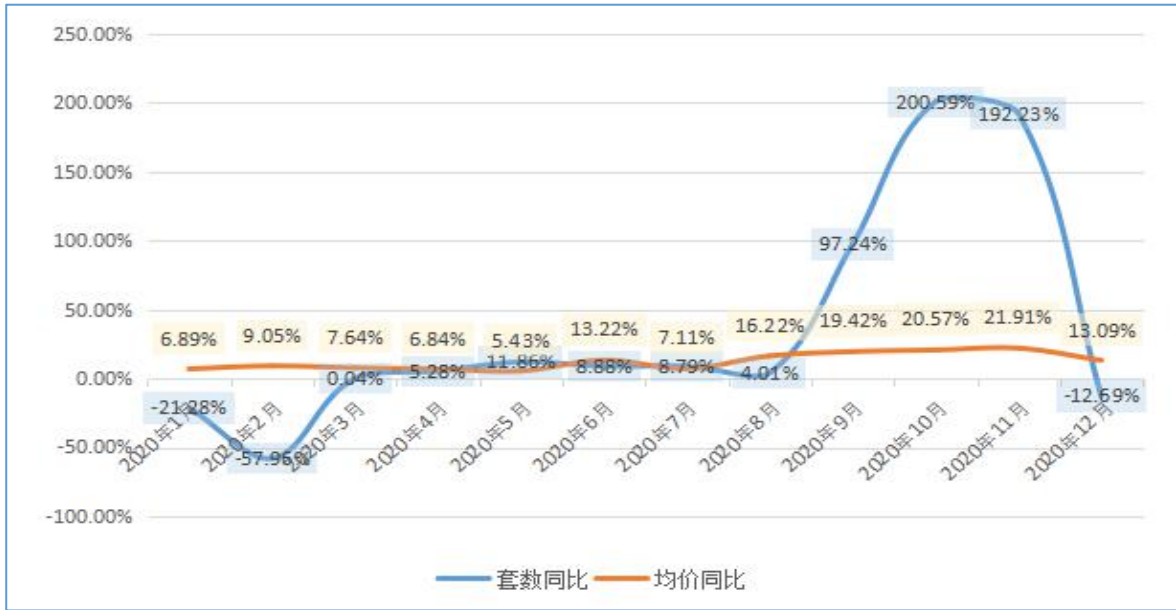


图9：2020年1月-2020年12月合肥市新建住宅网签成交量与均价同比变动情况
(数据来源：新安房产网)

3. 合肥市区历年新建住宅网签成交量对比分析

从近三年合肥市各区域新建住宅网签成交量数据看，滨湖区近三年的成交量合计43012套，其次为新站区和包河区，分别合计30120套和22820套，上述三个区域近年来保持高成交量；政务区和经开区近三年成交量合计较低。

2020年，滨湖区成交14279套，为各区域成交量榜首，其次为包河区，成交11244套，新站区成交10019套，居第三位。从2020年新房成交量同比数据看，九区的新房成交量5涨4跌，其中包河区成交量同比增长100%，为合肥市各区域同比最高增长值，高新区、庐阳区、蜀山区、滨湖区分别增长59%、36%、26%和16%，政务区成交量同比下降56%，该区土地资源有限，导致新房市场交易量一直不高。



图10：2018-2020年合肥市区新建住宅网签成交量及2020年同比情况
(数据来源：新安房产网)

4. 合肥市区历年新建住宅网签成交均价分析

纵观近三年合肥市各区域新房成交均价数据，除政务区外，各区域新房成交价格均保持上涨态势，2020年有三个区域新房成交价格突破两万元/m²，新站区仍是合肥市新房价格洼地，且历年涨幅相对较小。2020年，滨湖区新房价格同比增长16.38%，是各区域新房价格涨幅最高的区域，其次为包河区，上涨15.54%，第三为蜀山区，上涨10.31%。政务区因新房成交量少，且受该区域内二手房市场的压制，新房成交价格涨幅相对较小。

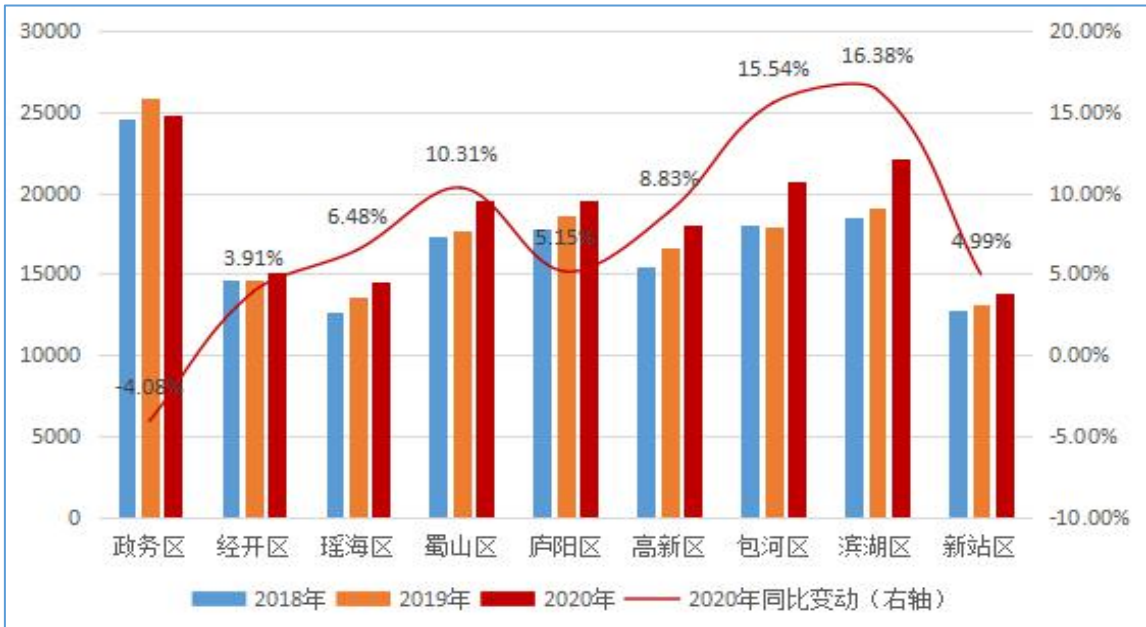


图 11: 合肥市各区域历年新建住宅网签成交均价变动情况（数据来源：新安房产网）

5. 合肥市各区域 2020 年新建住宅网签成交均价对比分析

2020年前三季度，除政务区外，合肥市各区域新房价格呈稳定小幅上涨态势，四季度，受安徽自贸区的片区划定，经开区、蜀山区的新房成交价格明显上涨，12月份的价格同比分别增长46.14%和17.10%，滨湖区12月份新房价格同比增长幅度也超过10%。从近几个月新房价格数据看，除瑶海区和新站区价格仍保持较低水平外，其余各区域价格都逐渐朝两万元/m²水平发展。

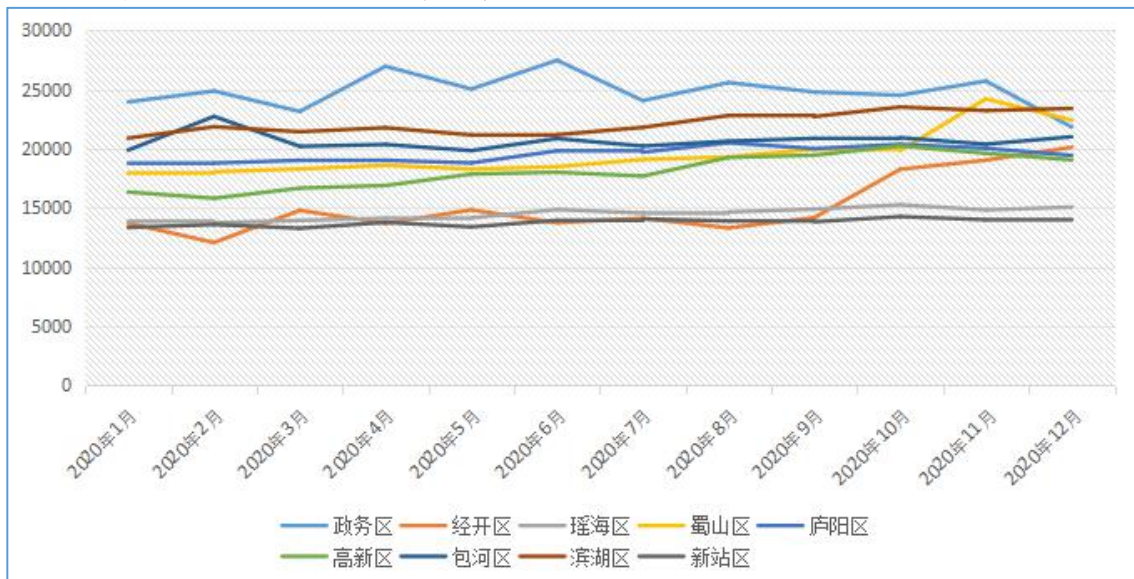


图 12: 2020 年 1-12 月合肥市区住宅均价对比（单位：元/m²）（数据来源：新安房产网）

（三）合肥二手住宅市场价格及需求分析

1. 成交量、挂牌价格及参考均价情况

成交量方面，据合肥市住房保障和房管局官网公布的 2020 年 6-12 月份数据显示，合肥市二手房月度成交量总体保持稳定上升态势，十月份的成交量受国庆长假影响有所下降。2020 年下半年，合肥二手房市场成交量保持着同比增长态势，9 至 12 月份的同比增幅均超 40%，12 月份的同比增幅近 140%，成交量破万套，为 11788 套。因人才引进政策的持续推进，外来置业人口增加明显，新房市场库存持续下滑，市场需求转移至二手房市场，导致合肥年末二手房市场火爆异常。

价格方面，据合肥贝壳统计的价格数据显示，疫情后期的二手房市场呈现供需不均衡特点，挂牌均价和参考均价之间的差额有扩大趋势，这种价差扩大现象在三季度以后表现尤为突出，挂牌均价逐月提升，并于 11 月份首次突破 17000 元/m²，2021 年 1 月份突破 19000 元/m²，但实际成交均价并未随挂牌价的大幅提升而明显增长。

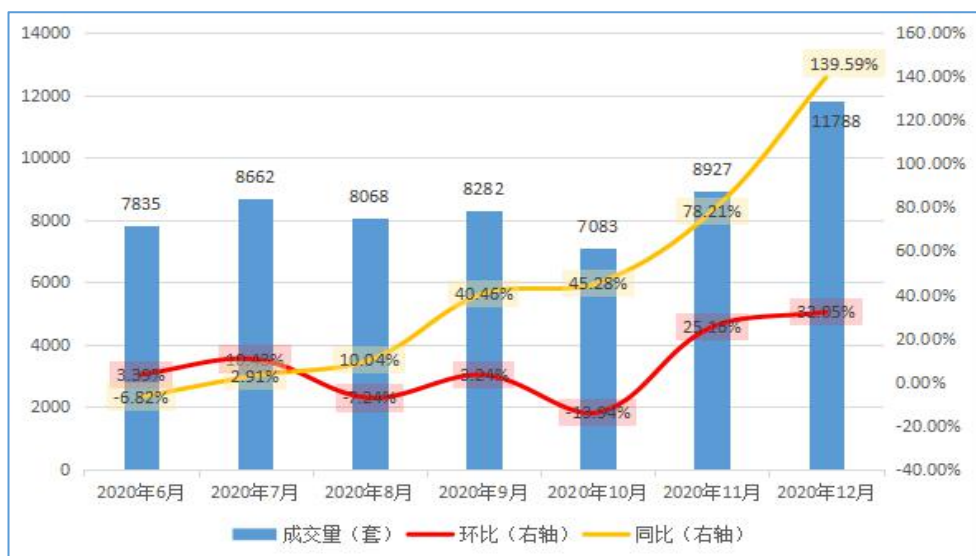


图 13: 2020 年 6 月-12 月合肥二手住宅成交量及同、环比变动情况

（数据来源：合肥市住房保障和房产管理局）备注：数据为全合肥市二手房成交数据

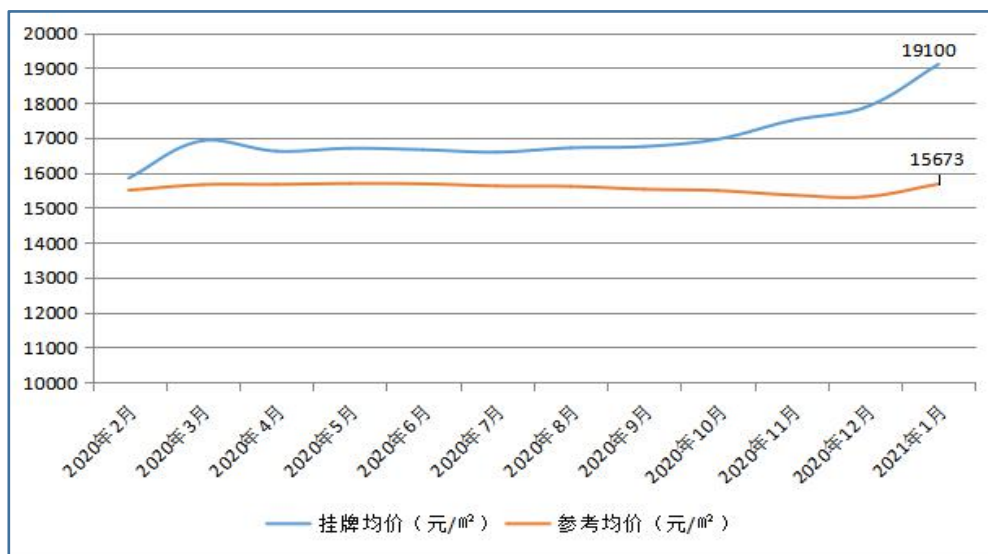


图 14: 2020 年 2 月-2021 年 1 月合肥二手房挂牌价格及参考均价情况

（数据来源：合肥贝壳）

2. 各区域价格变动情况

合肥市区各区域二手房价格大致分为三层级，最高层为政务区，该区域面积有限，新建住宅几乎无新增，基本以存量住宅市场为主，住宅资源稀缺，且受区位、教育、交通、政务等优质资源的影响，其二手房价格保持刚性上涨，其次位于第二层级中的滨湖区，其市场特点与政务区类似。最低层级两区域为瑶海区和高新区，其价格维持较低水平，且上涨动能不足。2020年末，合肥出现的房价上涨并非普涨，从各区域二手房价格走势看，仅位于上层级的区域二手住宅价格上涨明显，最低层区域的价格甚至出现下跌，房价上涨的区域分化现象十分明显。

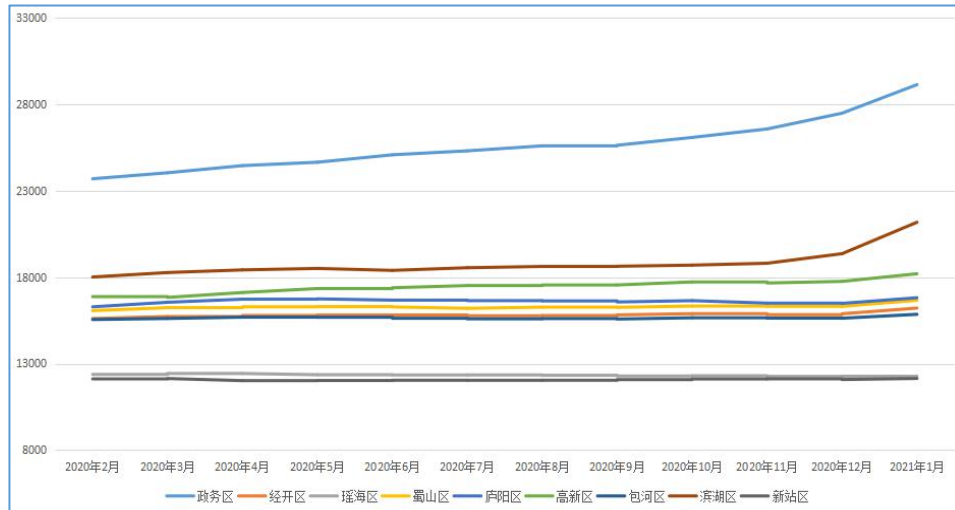


图 15: 2020年2月-2021年1月合肥二手房挂牌价格及参考均价情况（数据来源：合肥贝壳）

3. 需求情况

疫情后期，房产中介市场以及购房者情绪逐渐得到恢复，带看量自3月份以来逐步回升，4、5月份的市场带看量剧增，市场需求在后疫情阶段集中释放。从新增房源数量情况看，后疫情阶段4、5月份的新增房源数量较多，5月份新增22853套，为今年最高值。从贝壳平台带看次数与新增房源的比例来看，该数值自2月份以来呈稳定上升态势，7-8月份、10-11月份量个阶段该比例增长明显，能在一定程度上反映出二手房阶段性需求的增加。



图 16: 2020 年 2 月-2021 年 1 月合肥二手房新增房源及带看量情况（数据来源：合肥贝壳）

（四）价格指数

1. 新建、二手住宅销售价格指数及分类指数同比分析

从国家统计局公布的价格指数看，环比数据方面（图 17），2020 年除 2 月份数据外，合肥市新建住宅价格于 4、5 月份出现环比下跌，其余月份环比增长，房企受半年度和年度业务考核任务需要，大力推盘、促销，拉升了新房成交价格，6 月份和 12 月份的新房价格环比均增长 0.7%，为今年以来最高增长值；二手住宅价格全年保持稳定环比增长态势，且环比增幅持续上扬，12 月份二手住宅价格环比增长 0.7%。

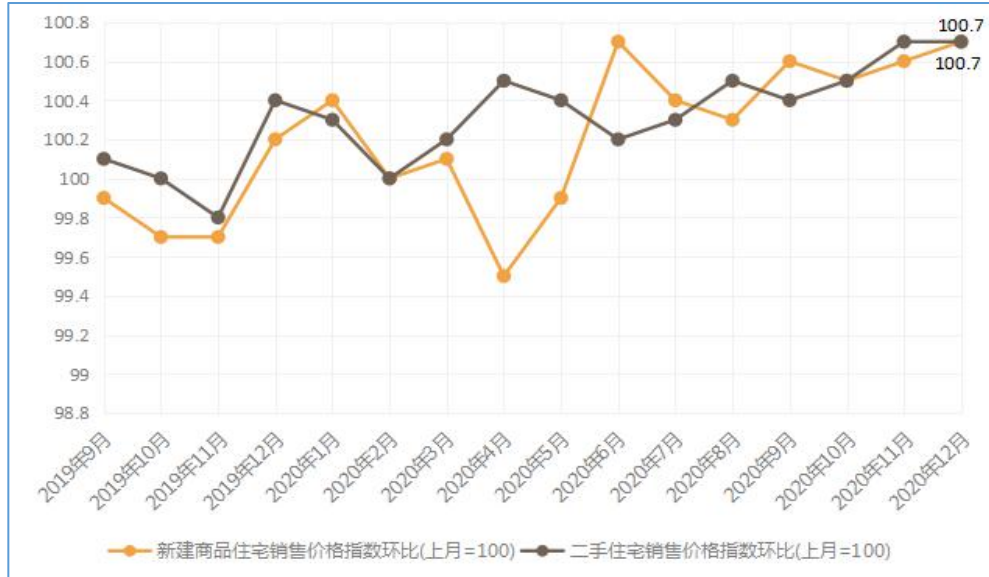


图 17: 合肥新建、二手住宅销售价格指数环比变动情况（数据来源：国家统计局）

同比数据方面（图 18），合肥新建、二手住宅销售价格指数近期均保持着同比增长态势，但自 2 月份以来，二手住宅价格的同比增幅均高于新建住宅价格的同比增幅。二者同比增幅自 9 月份以来持续上扬，其中二手住宅价格于 12 月份同比增长 4.7%，是近 17 个月以来最高值。

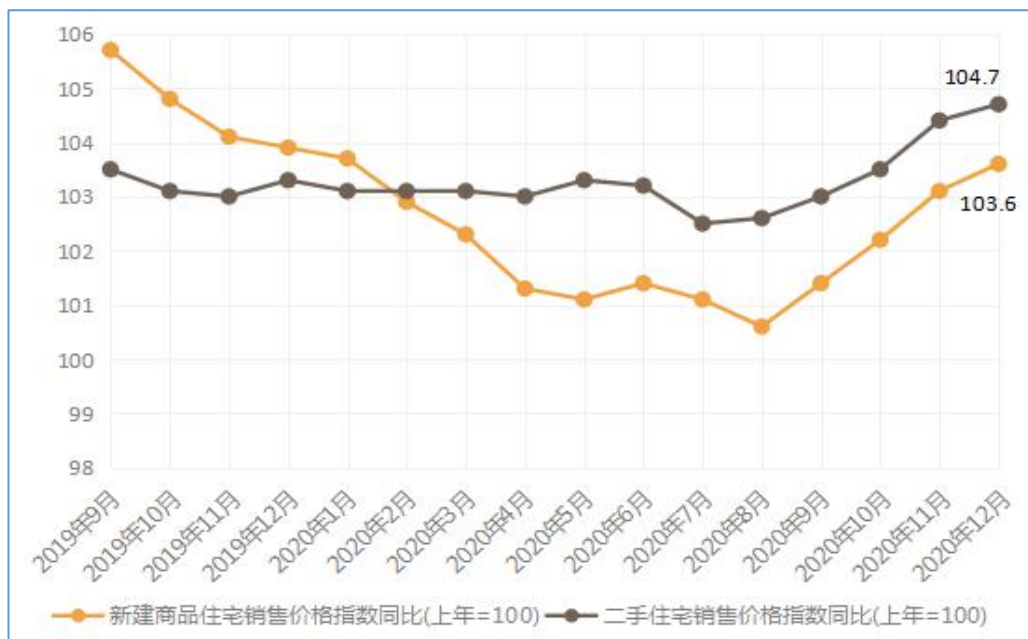


图 18: 合肥新建、二手住宅销售价格指数同比变动情况(数据来源: 国家统计局)

从分类指数同比数据看(图 19), 今年 90 平米及以下新建、二手住宅价格同比涨幅相对稳定, 且二者水平比较接近, 反映出合肥市场的刚性需求较为稳定且充足, 但 2020 年后两个月, 二者同比涨幅出现分歧, 90 平米及以下新建住宅价格同比涨幅有所放缓, 而 90 平米及以下二手住宅价格同比涨幅继续增加。自 8 月份以来, 90-144 平米新建住宅价格涨幅逐步走高, 于 12 月份首次超过 90 平米及以下的新建住宅价格。而 90-144 平米及 144 平米以上的二手住宅价格同比涨幅相对稳定, 且居于各分类指数的同比涨幅高位。

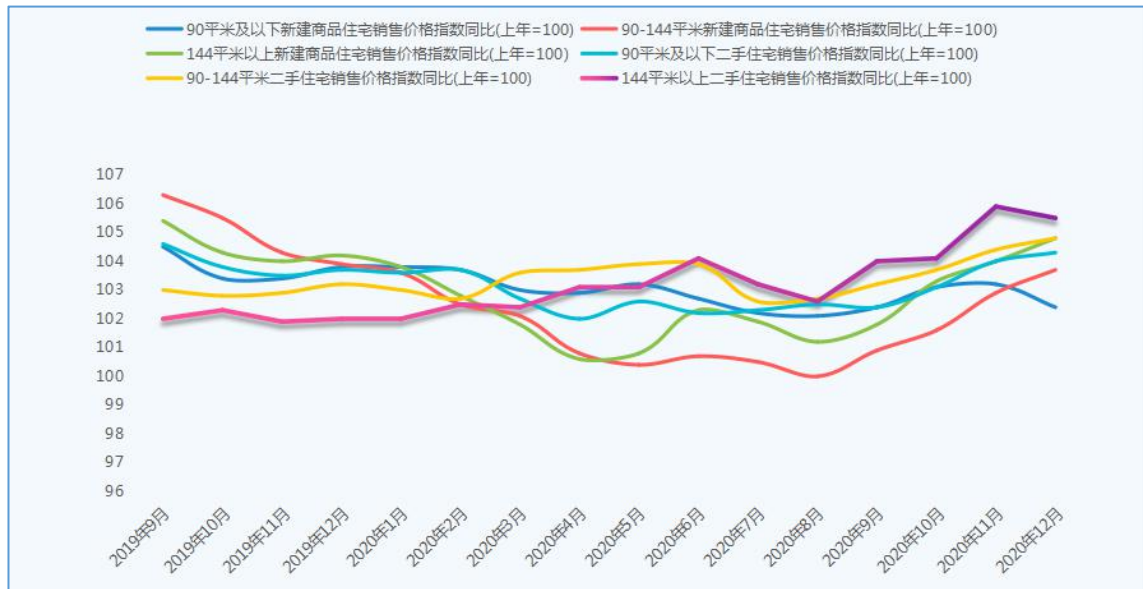


图 19: 合肥新建、二手住宅销售价格分类指数同比变动情况(数据来源: 国家统计局)

(五) 合肥库存与去化周期情况

1. 2020年合肥市区新建住宅库存和去化周期

2020年, 合肥市区住宅库存套数总体呈现出下降趋势, 且下半年降幅明显, 11月份库存量为 32368 套, 为今年最低值。同时, 去化周期也逐步走低, 从 2 月份的 22.1 个月降低至 11 月份的 6.1 个月。截至 12 月 31 日, 合肥市区新房库存为 32900 套, 环比涨 1.6%, 根据 1-12 月平均成交 5361.4 套计算, 去化周期依旧是 6.1 个月, 去化周期保持低水平。

12 月份九区之中除了政务区, 其他 8 个区域共计 43 盘取得预售许可证, 共计 7124 套房源, 环比涨 77.66%。12 月份, 九区住宅累计销量为 6433 套, 供销比为 1.11, 供大于求; 存销比为 5.11, 短期库存压力增长。



图 20: 2020年1-12月份合肥市区新建住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

2. 近期合肥各区域新建住宅库存及去化周期情况

四季度，合肥各区域库存量变化不一，库存减少的区域包括瑶海区、高新区、包河区、滨湖区，其中瑶海区、滨湖区和包河区库存量下降幅度相对较大；库存量上升的区域包括新站区、蜀山区、经开区、政务区。截至12月31日，新站区库存量为7148套，位居各区第一位，其次为包河区5591套，第三为瑶海区4985套；去化周期方面，瑶海区去化周期为10个月，虽较3季度末的17.9个月有所下降，但仍位居各区首位，其次为新站区的8.5个月，第三为蜀山区的8.3个月，政务区因新房房源较少，去化周期保持最低水平，为1.9个月，滨湖区近期新房市场热度高涨，去化周期仅3个月，其库存量也持续下滑至12月末的3637套。

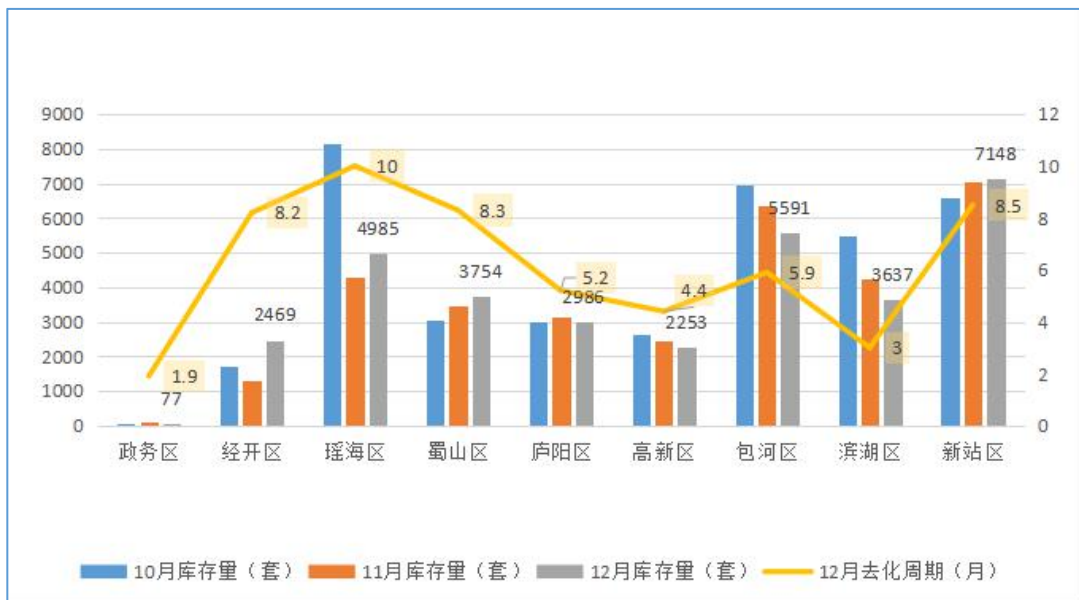


图 21: 2020年10-12月份合肥市各区域新建住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

从各区域库存及去化周期同比变动情况看，除经开区外，其余8个区域的库存量和去化周期同比大幅下降。经开区12月份新开盘华侨城空港国际小镇、公园万象、中海上东区等项目，有超千套房源取得预售证，当期库存量有小幅增加，同比增长

10.42%，去化周期同比增长27.33%。其他库存量下降较明显区域包括政务区、瑶海区、庐阳区、高新区、滨湖区，降幅均超50%以上，去化周期也相应缩短明显。



图 22: 2020年12月末合肥市各区域新建住宅库存量、去化周期同比变动情况
(数据来源: 新安房产网)

(六) 房地产行业相关经济指标数据

1. 房地产开发投资额及同比变动情况

数据显示，合肥市前11个月的房地产开发投资额为1459.77亿元，其中住宅开发投资1168.94亿元，累计同比分别增长0.6%和1.2%，住宅开发投资水平略高于整体房地产开发投资水平。上半年，合肥房地产开发投资及住宅开发投资受疫情影响较大，前5个月的开发投资同比均为负值，6月份以后，二者同比值双双转正，9、10月份的住宅开发投资同比均有小幅下降，10月份房地产开发投资同比下降3.81%。总体来看，合肥住宅开发投资增速基本要高于房地产开发投资增速，住宅开发动力仍存。

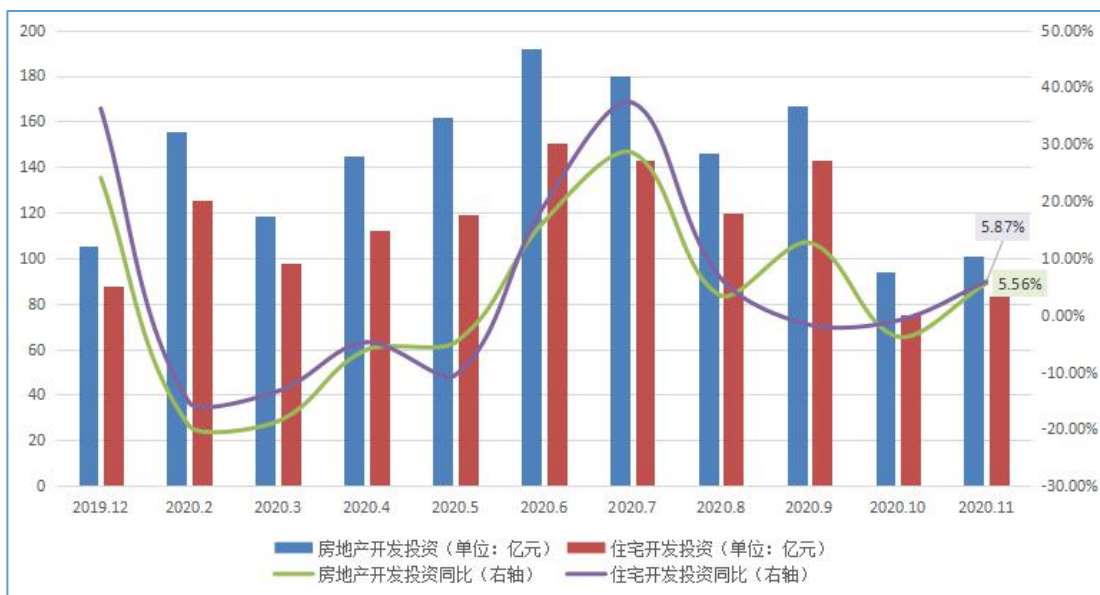


图 23: 2019年12月-2020年11月合肥市房产开发、住宅开发投资额及其同比变动情况
(数据来源: 合肥市统计年鉴、统计公报) 备注: 2月份数据为1-2月合计数据, 下同

2. 合肥市住户中长期贷款余额及全国个人住房贷款余额、住房开发贷款余额比较

据合肥市统计局数据显示，合肥市住户中长期贷款余额历年保持增长态势，2016年前后，受房地产市场暴涨的影响，住户中长期贷款余额增长明显，增幅为43.98%，为近7年来最高增幅。后期随着房地产市场调控政策的落实，房地产市场降温明显，余额增幅有所放缓，2017-2019年的增幅下降至10%-12%水平。2020年合肥市住户中长期贷款余额约为6028.39亿元，同比增长17.15%，亦侧面反映出当年本地区房地产市场有所升温。2020年合肥市住户中长期贷款余额较2013年增加4451.76亿元，7年的年复合增长率为21.12%，增长幅度较大。



图 24: 2013-2020 年年末合肥市住户中长期贷款余额变动情况（数据来源：合肥市统计月报）

备注：2020 年年末数据为估算数据

2020年合肥住户中长期贷款余额月度值保持环比增长态势，处于1%-2%增长区间内，但同比数据自5月份以来有显著增长，6-11月贷款余额逐步走高，11月末的住户中长期贷款余额为5951.03亿元，同比增长16.94%，为近期最高同比增幅，反映出下半年合肥楼市热度高涨，居民对本地楼市的预期较高，楼市需求旺盛。

通过本组数据中的住户中长期贷款余额占人民币各项贷款余额比值变动情况看，自今年以来，受疫情影响，住户中长期贷款余额虽有不断的增长，但总体来看，其占人民币各项贷款余额比重有小幅下降，反映出地方金融机构对住房贷款以外其他产业的资金支持有所增加。

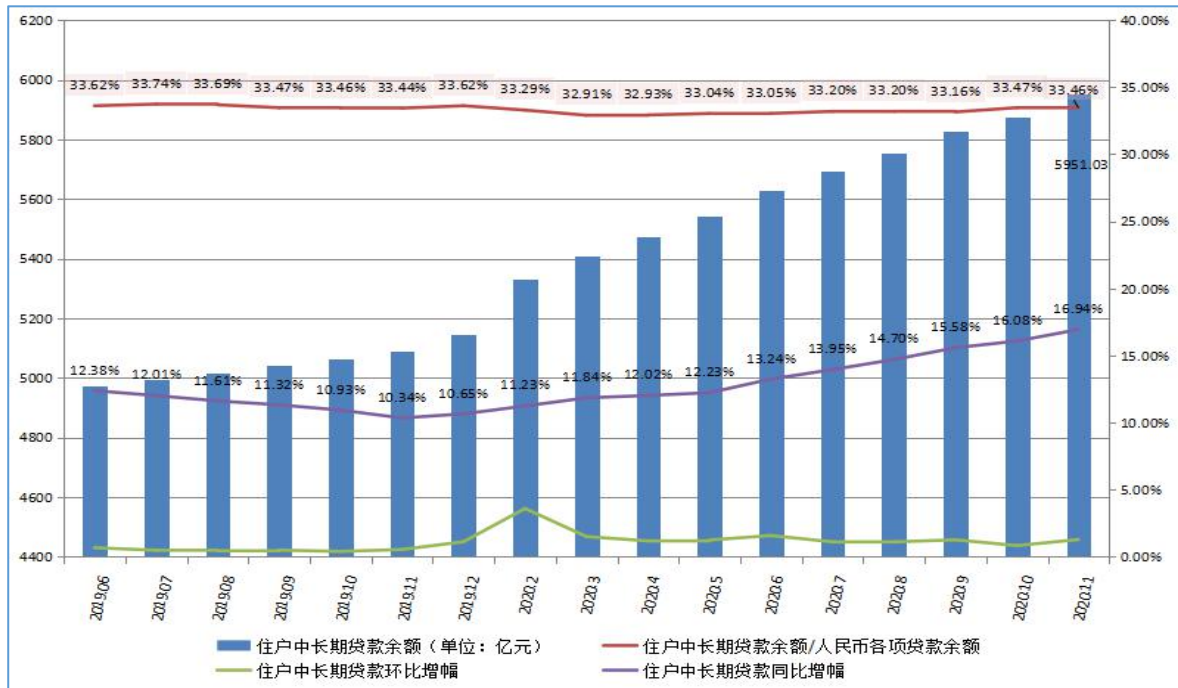


图 25: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况 (数据来源: 合肥市统计月报)

从人行货币政策执行报告中给出的房地产贷款相关数据看, 全国个人住房贷款余额逐季增长, 同比保持增长态势, 但自 2016 年四季度以来, 全国个人住房贷款余额同比增幅呈明显下降走势, 2020 年 3 季度末个人住房贷款余额为 337,000 亿元, 同比增长 15.6%, 增速较二季度末回落 0.1 个百分点。从今年的全国个人住房贷款余额及合肥住户中长期贷款余额增速情况看, 全国近期增速数据持续走低, 而合肥近期增速数据持续走高, 反映出近期合肥房地产市场发展情况要略好于全国, 市场热度也相对较高。

同时, 从住房开发贷款余额数据看, 虽然全国住房开发贷款余额也呈现出逐季增长态势, 但近年来受国家房产调控政策基调以及近期国家对房企融资限制等因素的影响, 住房开发贷款余额增速持续下滑, 近期表现尤为明显, 2020 年 3 季度末住房开发贷款余额为 93,000 亿元, 同比增长 11.4%, 同比增幅缩减幅度较大, 且为近期最低值。因此, 就目前房企融资紧缩政策及银行对住房开发贷款投放力度看, 房企融资规模将会得到进一步控制, 向银行的融资能力将进一步降低, 符合当前国家房地产市场调控基调以及对房地产市场以外产业支持的意图。

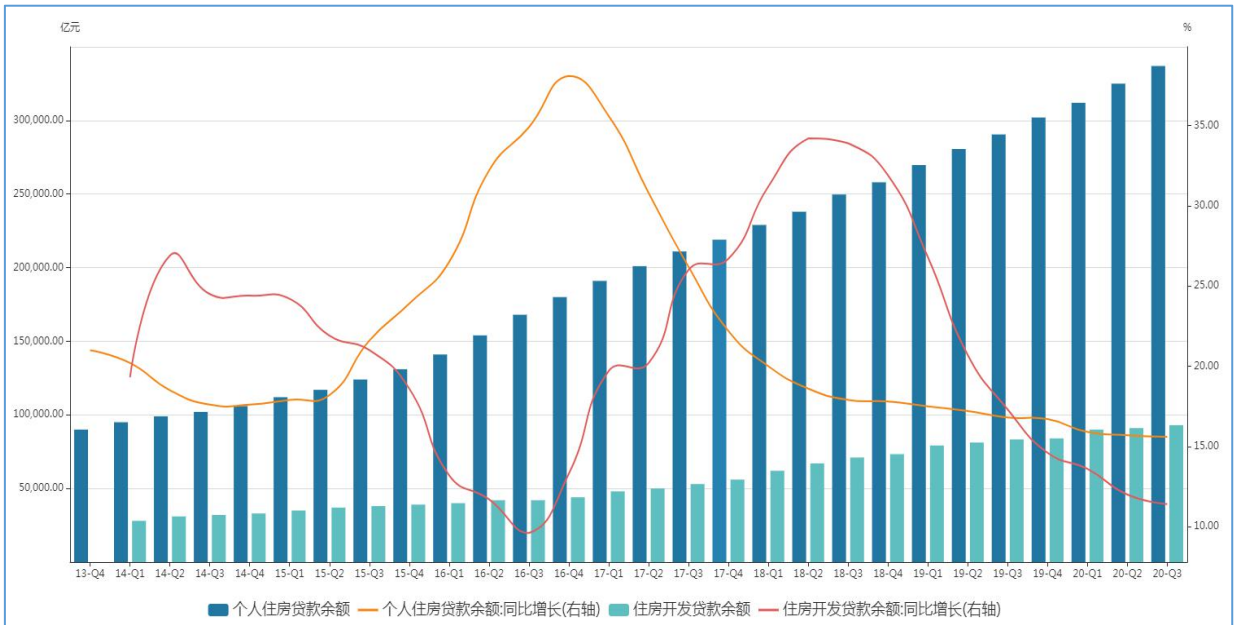


图 26: 全国个人住房贷款余额、住房开发贷款余额及同比变动情况
(数据来源: 中国人民银行《货币政策执行报告》)

(七) 首套房占比分析

据合肥市住房保障和房管局公开数据, 2020年6-12月份, 合肥市限购区内, 市区户籍人口购买首套房占市区户籍人口购房备案量的比重均超50%。6月至11月份, 市区购买首套房户籍人口比重有小幅提升, 由6月份的56.66%上升至11月份的57.9%, 反映出政府对本地市场刚需群体的稳定支持。2020年年末, 合肥楼市成交量、价格均出现上涨, 居民购房欲望增大, 12月份的市区购买首套房户籍人口比重下降明显, 较11月份下降4.12个百分点, 二套房及以上的购房群体增加明显。

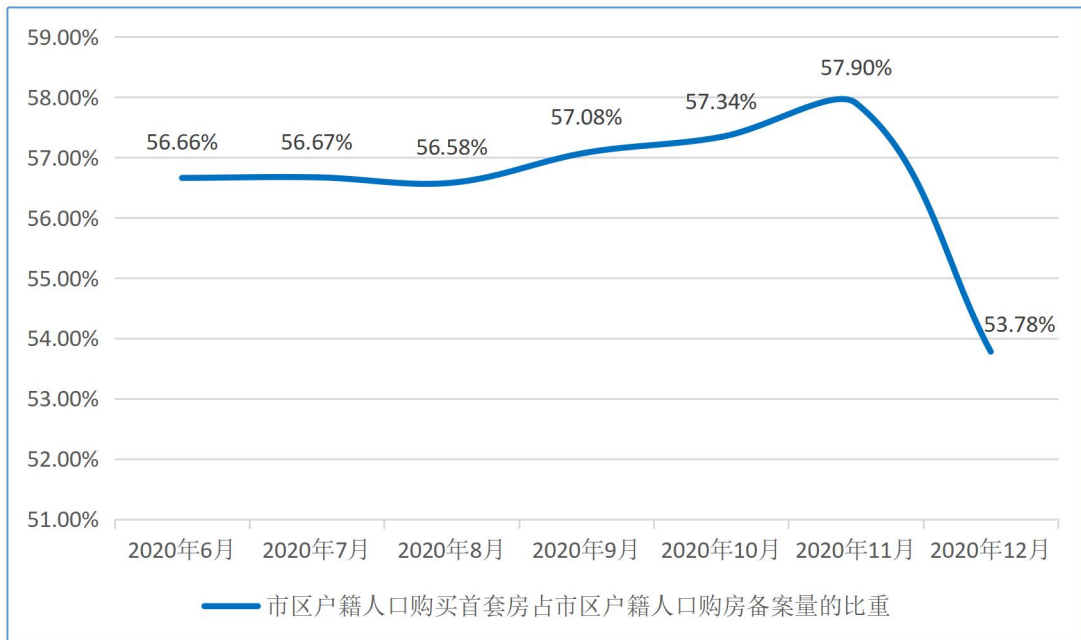


图 27: 合肥市区户籍人口购买首套房占市区户籍人口购房备案量的比重情况
(数据来源: 合肥市住房保障和房产管理局)

三、2020年度房地产市场发展小结

（一）宏观市场

1. 货币市场流动性全年宽松

2020年上半年，为应对疫情产生的流动性紧风险，央行采取了价降量宽、放松监管的政策组合，具体措施包括降准及定向降准、调降MLF利率、提供再贷款再贴现资金及利率优惠、下调SLF利率、两次调低LPR等，实体经济与金融市场流动性得到支持，同时银保监会也对银行下达了小微企业放款指标，市场融资成本持续保持较低水平、融资便利性亦有所提升。上述宽松货币政策意图锚定为支持实体经济特别是中小微企业渡过难关，定向宽松、定向降准的货币政策并未指向房地产市场，但整体流动性宽松难免会对房地产市场的发展带来资金流入效应。例如，因疫情及当前经济环境的不确定性，小微企业生产扩张意图较弱，部分无法有效监控到的经营贷款资金因成本低廉、获取便利而流入楼市，市场整体流动性便利会难免间接带来楼市资金的宽松。

2. 房地产相关政策由松转紧

疫情的爆发对房地产市场流动性带来显著影响，中央及诸多地方政府于疫情期间集中出台了稳楼市发展政策，包括延期归还房贷、预售标准放松、土地出让金推迟缴纳等，部分地方政府也出台了打破“房住不炒”底线的措施，但维系时间短暂。随着国内疫情防控得当，经济不断恢复发展，楼市热度于疫情后半场开始有所升温，部分先发城市包括深圳、杭州等地区的楼市热度过高，相应的调控收紧政策及时加码，中央层面也不断重申“房住不炒”基调，8月份和12月份分别出台了“三道红线”融资规则及“银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度”两大规范房地产市场发展措施，带来的效应和影响十分显著。

3. 房住不炒基调长期坚持，市场发展方向进一步明确

虽然在疫情爆发初期，中央和地方政府及时出台了稳定楼市发展的政策，但均未能打破“房住不炒”总体发展基调，在疫情最严重的2月份，中央多部门仍坚持“房住不炒”定位。据不完全统计，2020年全年，中央各类部门、会议、文件提及“房住不炒”四字超30次，政策的连续性和稳定性将保持不变。同时，借鉴发达国家成熟的房地产市场经验，我国房地产市场发展方向也进一步明确，2019年年度报告中提及的房地产发展方向的两个转变在2020年市场中得到进一步验证，一是国家和地方政府频繁出台大力发展住房租赁市场的政策措施，包括深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点工作、土地出让时按比例配建公共租赁住房、建立租金托管制度及鼓励非住宅类房屋改造为租赁住房等。二是全面推进城镇老旧小区改造工作，国务院常务会议于4月中旬明确设定全国各地老旧小区改造目标，具体到量化，为该项工作的全面推进奠定基础，7月下旬，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，各地方政府于下半年亦纷纷推进相关工作开展，如重庆制定了城市更新工作方案、合肥出台了老旧小区改造提升工作实施方案，海南推出了老旧小区改造工作流程等。

4. 全年楼市数据从修复转向增长，整体表现良好

2020年我国国内生产总值首次突破100万亿元，实现了2.3%增长，也是全球唯一实现正增长的经济体，国内经济发展的内生动力十足。受疫情影响，2020年前五个月的全国房地产开发投资额累计同比值均为负数，但该指标呈逐步修复状态，由2月份的-16.3%逐渐缩减至5月份的-0.3%，6月份，该同比值由负转正，至12月末，同比增长7%，市场韧性较强。其他相关指标包括商品房销售面积和销售金额累计值也均实

现同比增长，其中销售金额累计同比上升10.9%，高出销售面积累计同比值6.1个百分点，亦能直接反映出2020年全国房价有一定的上涨。总体来看，2020年全国楼市因疫情带来的负面影响持续时间较短，相关数据修复速度较快，且逐渐向好，其目前依旧是我国经济稳定发展的重要因素。

5. 房企融资监管持续收紧，行业集中度进一步提升

2020年，房企融资环境在疫情期间有所宽松，随着复工复产的推进，行业复苏较快，土地市场过热迹象不断出现，融资环境逐步收紧，尤其是8月底监管层对房企提出的三道红线要求，使房企融资难度进一步加大，房企降负债工作迫在眉睫。年底人行联合银保监会出台的房地产贷款集中度管理制度，从整体框架上限制了房地产企业贷款占比规模，房企融资总量受到明确限定。房企融资难度的不断加剧，房企债务违约和破产概率加大，据中房网统计，2020年全国共计有408家房企发布了相关破产文书，较2019年的377家有所增长，市场优胜劣汰效应愈发明显。同时，据克而瑞数据显示，从全口径销售额来看，2020年千亿房企数量达到43家，较2019年增加9家，行业集中度进一步提升。

（二）合肥市场

1. 调控政策保持自身定力

2020年年初疫情的爆发对全国各地、各行业带来的负面影响较大，房地产行业亦出现明显流动性风险，部分城市密集出台了关于稳定或支持房地产行业发展的政策，但合肥综合考虑到本区域市场的发展现状、自身的发展能力及疫情对本地区行业带来的现实影响，并未跟风出台强力刺激本地楼市发展的政策，仅在公积金以及土地出让金缓交两方面给出了特定的宽容政策，总体力度较小。后期，随着疫情防控形势好转，合肥在促进住房租赁市场发展及推进城镇老旧小区改造两方面出台了诸多政策措施，如对住房租赁企业进行信用考评、制定公共租赁住房准入条件、鼓励非住宅改建为租赁住房及制定老旧小区改造提升工作实施方案和实施意见等，合肥市在关于房地产市场政策方面的出台保持自身定力，依据本地实际情况而开展，同时亦紧跟国家关于房地产市场大的政策发展方向，保证市场的长远、稳定发展。

2. 全年土地交易力度不大，市级土地交易节奏更为缓和

受春节叠加疫情爆发的影响，2020年合肥1、2月份供地较少，且因疫情给房企带来的流动性冲击，1-4月份的土地市场相对冷淡，住宅用地市场成交情况较差（图1）。2020年市区整体土地成交量较2019年下降明显，除新站区外，其余几个区域的土地成交量均出现不同程度下降（图3），且从全年市政府性基金收入完成情况看，市本级政府性基金收入同比降幅要略大于整个合肥市，市本级土地交易节奏较往年更为缓和（图6）。在2020年度土地成交总体放缓的背景下，合肥市区住宅类土地交易量有小幅增长（图2），主要因疫情后期经济逐步恢复发展，房企对合肥的住宅市场预期有所提升，2020年疫情后期月份的住宅类土地成交量陡增。

3. 住宅市场先抑后扬，区域分化现象进一步明显

2020年合肥住宅市场整体呈先抑后扬表现，总体来看，市场运行稳重有升。上半年，因疫情给经济和市场带来的不确定性增加，合肥住宅价格出现了阶段性下降，但市场于后期逐步恢复和发展。新建住宅方面，2020年下半年开始，合肥市区新房市场成交量呈同比上涨态势，9-11月份期间成交量同比上涨幅度较大，新房市场热度高涨，12月份成交6433套，但因去年同期基数较大，同比有所下降。2020年，合肥市区新房价格也不断向上突破，市场热度持续攀升，十一月份合肥市区新房价格突破2万元/m²（图8）。二手住宅方面，二手房受疫情因素影响所呈现出的成交量波动情况大致

与新建住宅市场情况类似，据房管局公开数据显示，这个合肥市二手住宅成交量自6月份以来保持稳定态势，且相对去年同期成交量有所增长，3季度末至四季度成交量同比增长水平不断走高，12份同比增长139.59%（图13），但2020年合肥各区域二手房价格涨幅有高低差异，全市二手房成交价格总体相对稳定。

综观2020年，合肥住宅市场发展趋势向好，总体较为平稳，但区域分化现象一直存在，滨湖、包河、蜀山三区的新房价格同比增幅靠前，均超10%（图11），其他区域新房价格增幅相对较小。从二手房价格看，政务、滨湖、高新、包河等本身房价较高的区域，其涨幅相对更高，2021年1月份，滨湖、政务二手房价格较2020年11月份分别上涨12.6%和9.6%，其他区域在本轮房价上涨中的涨幅均在3%以下，瑶海、新站涨幅均不足1%（图15），市场出现了“强者愈强”的发展态势，马太效应十分明显，区域分化现象进一步显现。

四、结论与展望

2020年全国及合肥房地产市场均呈现出一定的韧性，疫情给房地产市场带来的冲击相对其他行业较为短暂，市场恢复较为迅速，并在下半年得到显著增长，国家和地方的调控政策也随之不断收紧。但无论从全国市场或是合肥市场看，本轮楼市的发展所呈现出的分化现象较为明显，长三角、珠三角等热点区域的楼市热度较高，房价上涨相对明显，而合肥滨湖、政务、高新区等优质区块的住房市场亦相对火热，房价涨幅远超其他区域。未来，市场对价格刚性上涨区域将继续保持较高预期，区域分化现象愈加明显，强者愈强局面继续维持。同时，合肥的限购政策会导致住房市场需求转移至非限购区域内，如距离合肥市区较近的、位置条件相对较好的三县部分地区，带动相关地区楼市发展，而市场刚性需求也会进一步向新站等价格洼地转移。

房地产行业目前仍是我国经济的压舱石，其涉及到的产业链较长且丰富，带来了众多就业岗位和消费点，对稳定经济发展起到重要的作用。但目前房地产金融占我国整个金融系统中的比例过高，2020年末，商业性房地产贷款与个人住房贷款合计余额占我国金融机构各项贷款余额比例超48%，较2014年提升14.40%，房地产若出现相关问题，会带来一定的系统性金融风险的发生。针对目前我国房地产市场的高杠杆率问题，国家先后出台了“三道红线”规则以限制房企融资规模的进一步扩张，以及银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度以控制房企和居民关于房地产相关的贷款比例进一步提升，相关措施的出台将能有效抑制房地产行业整体杠杆率的抬升，对整个行业的健康良性发展能起到一定的促进作用，亦能均衡金融资源至国民经济其他行业，从而推动我国整体经济的健康良性发展，是国家为实现国民经济可持续、高质量发展所作出的重要决策。未来，房地产行业将长期坚持或新出台类似压缩融资规模、去负债、降杠杆的调控政策，行业发展将面临巨大考验。房企在这种长期、可预见的调控收紧环境下，对融资产品创新的需求意愿亦将十分迫切，而融资业务供给机构应当在充分考虑行业监管所带来的业务风险时，不断加强关于房企融资产品的创新，开拓业务新增长点。

附录一：市场调研小结

针对2020年四季度以来合肥部分区域房价大幅上涨的现象以及近期调控政策对房地产市场，尤其对房地产企业发展的影响，我们进行了相关的市场调研，调研对象包括银行、房产中介、房地产开发企业三类机构的从业人员，了解了近期市场发展动态及未来发展方向。

一、本轮合肥房价上涨的特点及因素

相对2016年，本轮合肥房价上涨所持续的时间较短，且业内人士预计市场热度会于二季度前逐步消退。本轮房价上涨最重要特点既区域分化，部分热门区域房价上涨幅度较大，其主要因素包括：一是合肥自身产业、经济发展良好，相关的教育、医疗、交通等资源较为优质和集中，对外围地区产生了一定的吸引力，人口的持续净流入为合肥楼市不断注入新需求。二是部分热门地区因供地较少，新房资源有限，供求不均导致新房市场价格上涨，进而带动区域二手房价格跟涨。三是受到部分违规炒作因素影响，如部分业主抱团涨价、哄抬价格等。四是本轮关于社保、离婚限购政策均未以文件或规定等正式形式出台，仅以政务回复以及工作人员答复两种形式而确定，政策出台前，消息或有流通，对市场短期刺激效应较大。最后，教育、交通及地理位置等条件均是一个区域未来的发展潜力高低的前置因素，居民无论是从居住需求或是投资需求考虑，基本会根据自身资源禀赋而择优选择发展潜力较大的区域住宅，这也是本轮房价分化上涨的重要因素。

二、行业融资收紧背景下的房企融资

去杠杆、降负债是当前房地产行业发展所面临的重要方向和考验，国家在行业总体政策上将保持收紧态度，而房地产企业由此所受到的影响尤为显著，传统融资方式难度将不断提升，房企需不断加强融资产品的创新，以适应宏观政策趋势。

（一）房企融资渠道及模式概况

1. 房企融资渠道概述

房企融资渠道主要包括银行贷款、境内外债券融资、股权融资等。其中，**银行贷款**是房企最重要的传统融资模式，从开发到销售回款，银行资金从不同阶段、以不同方式渗透到房企融资业务中，其又细分为开发贷款、按揭贷款等。目前，房企从银行部门获得的融资量占比较大，国家对房企的这一传统融资方式限制将逐渐加码。**境内外债券融资**主要为房企通过境内外资本市场进行的一种融资方式，多以信用债的形式存在，具体包括企业债、公司债、短期融资券、中期票据等，房企通过发债方式融资的成本将根据企业本身实力状况而定，但该类融资方式的成本相对较高，且在当前信用违约频繁发生的市场环境中，信用债市场也将面临巨大考验。**股权融资方式**是一种直接融资方式，其带来的成本和效率优势明显，但该类融资方式门槛相对较高，房企目前进行IPO的难度较大，而已上市的房企通过配股及额外发行股份亦将受到严格的监管。

除上述传统融资渠道外，售后回租融资租赁、股权收益权信托、资产证券化等创新融资渠道亦逐渐备受房企青睐。**售后回租融资方式**主要用于以机械设备为标的所延伸出的融资，房地产企业利用该种融资方式，将项目建设过程中的必需且金额巨大的**固定资产转变为流动资产**，既获得了固定资产的使用权又获得了融资，融资期限相对

长于抵押贷款融资期限，提高了资产的流动性。**股权收益权信托**是指股权的受益人将其所持有股份的收益权转让给信托公司代为处理该收益权的委托代理关系，具有期限短、稳定性强的特点，其实质上是以股权作为一种质押担保，相当于股权质押的一种融资方式。**资产证券化**转变了传统房地产企业以固定资产为抵押物进行融资的传统方式，以流动性较差的基础资产的预期现金流量作为偿还债务的支持，以结构化的设计增强SPV信用，并以该资产为基础发行资产支持证券，基础资产标的主要包括应收账款、抵押贷款、信托受益权和不动产投资信托等。

2. 房企于各运营阶段的融资模式简述

以拿地为中轴看，房企在拿地前需进行适度配资，包括保证金融资、土地出让金配资、地产项目收并购融资、土地或在建项目抵押贷款以及“融资+代建”模式，在拿地后需要获得开发相关贷款，在开发完成一定进度后可通过预售获得销售回款。具体来看，**拿地保证金融资**是指在购买土地使用权时，房企所需缴纳的自备款，按照土地底价的20%缴纳保证金，该融资模式的周期较短、成本较高，且需要实力较强的融资主体，一般以债权形式为主。**土地出让金配资**与保证金融资类似，均属于前融模式，指房企在拿地前，融资机构在房企原有资金的基础上按照一定比例进行配资，供房企后期拿地使用，根据房企实力强弱，配资比例为70%至80%之间，配资方式包括明股实债、股+债、过桥资金+土地前置抵押等。房企在成功拿地后，可根据证照获取情况分别获得不同性质的融资，如拿到土地证后快速获得**抵押融资**，四证齐全后可**盘整货值收益权进行融资**，待满足“432”条件后可从银行、信托等机构获得**开发贷款**。房企在项目开发阶段，可根据项目的进度实行预售，从而获得**销售回款**以及**尾款相关资产的证券化融资**。

（二）监管趋严背景下的房企融资方向

1. 积极开展前融融资

当前，国家对信托、银行等金融机构关于房地产行业的融资限制逐步加码，传统的土地款融资、开发贷款难度逐渐提升，银行对销售回款中的抵押款发放力度也将有所减弱。而房企在整个项目开发过程中的前融融资尤为重要，直接关系到土地能否成功获取。监管层对于房企前融融资行为包括前融（指拿地后支付的土地款部分）和前前融（指拿地前支付的保证金）一直保持高压态势，在正常监管范围内的融资渠道收紧时，房企考虑通过资产管理公司、小额贷款公司、民间融资机构等渠道进行前前融和前融，积极获得土地招拍挂阶段的融资款。

2. 不断加强融资产品的创新

主要受行业监管的压力增大影响，传统融资方式给房企带来的融资成本和融资难度逐渐提升，房企需不断加强对融资产品的创新，以适应监管要求和行业发展方向。如在开展前融融资时，百强房企可与融资机构共同新设一家项目公司，再通过项目公司的母公司作为融资主体取得融资款后，在双方共管下将融资款用于保证金或土地款的缴付，交易结构上采用明股实债（股权过户+质押）方式。同时，为防止拍地后后续土地款资金无法接续导致业务无法推进，甚至发生保证金被没收的风险，将“拍地保证金融资”和“土地款融资”这两项业务作打包处理。在项目开发阶段，可采用“融资+代建”方式实现融资目标，小型开发商引入品牌开发商代建，用品牌开发商的资质和操作能力来降低融资成本，包括使用品牌开发商在金融机构的授信额度以降低实际融资价格，同时利用品牌开发商代建工程可提高销售溢价，对项目有非常大的推动作

用。对于大型、头部房地产集团，其下属房企可通过集团旗下的保险、财富公司，实现定向渠道的资金流通，亦能有效规避监管。

3. 逐步引入外部战略投资机构

在房企融资难、贵的背景下，房企在可持续发展问题上需要有明确考量，对于民营房企，其通过在债券市场发行信用债、公司债的难度和成本都在不断提升，在银行等金融机构中获得融资的时效和成本也不占优势。因此，民营房企在未来发展中可通过逐步引进国有资本，实现国有资本的参股、控股，不断降低发债、贷款的难度和成本，如万科地产，在证券市场以股权交易方式引入深圳地铁作为第一大股东，实现国有资本的绝对控股，这对万科后续的可持续性发展起到重要作用。

4. 依据政策导向压降杠杆

目前国家对房地产行业的宏观政策保持收紧，压降杠杆、降低负债是大势所趋，三道红线和贷款集中度两大政策是当前阶段性、具体性的实施方案，房企需对当前的融资政策方向加以把握，依据政策导向执行去杠杆、降负债的趋势性任务，这也是决定未来房企融资能力高低与否的重要基础。在“三条红线”政策提出后，2020年年底位于不同档位的房企融资力度有所差异，位于红色、橙色两档房企投资金额均有较大力度回落，其中橙色房企降幅达到58%，红色房企降幅为40%，黄色房企降幅仅有16%，而绿色房企的投资力度不降反升，较政策出台前的平均水平上升了46%，融资能力相对较强。

三、市场小结及建议

当前，国家对房地产行业的政策调控方向和意图较明确，对热门地区的调控力度尤为明显，对房企融资的限制持续加码，房企亦能明显感受到政策收紧所带来的不利影响，并力图通过创新融资产品、积极去化回款来实现现金流的充裕或衔接。虽然面临着政策调控收紧的挑战，房企对部分区域的房地产市场仍持有乐观态度，并坚持看好长三角、珠三角两大整体片区，同时，房企也持续看好大都市圈周边地区的发展潜力，如毗邻核心城市的三四线城市、县区等，仍是房企拿地竞争的重点区域，相关区域是未来都市圈发展的重要战略腹地。

针对目前国家关于房地产行业政策的收紧，房企在融资模式和渠道上发生改变，其在风险控制、合规经营的基础上不断进行融资产品的创新，积极开拓新型融资渠道、引入战略投资机构。在当前融资收紧背景下，房企从银行、信托等金融机构的资金融入难度渐大，市场中其他资金供给部门，如前述关于售后回租融资方式中的融资租赁公司，可加强对房地产开发过程中所涉及到的固定资产进行业务操作，资产管理公司可通过设立相关的资产管理计划，向实力较强的房企提供拿地前的配资业务，小贷公司亦可通过联合贷款模式，在前融和前前融阶段支持房企项目开局，保理公司可在项目开发过程中，针对房企和施工方约定的不同开发计价方式介入到地产开发环节中，提供不同类别的保理融资产品。因此，在当前房地产行业融资收紧的大环境中，各类金融机构需深入了解房企的融资需求，关注头部房企的创新产品和融资模式，在综合考量项目所在地域、合作开发企业资质以及监管合规等因素后，可继续向优质房企及项目产业链上下游企业供给金融资源，补充因政策收紧而带来的融资需求缺口，以获取相应的投资收益。

免责声明

兴泰智库成立于2016年8月，是由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）发起，并联合有关政府部门、高等院校、研究机构、金融机构和专家学者组成的，以“汇聚高端智慧，服务地方金融”为宗旨的非营利性、非法人学术团体。

《兴泰智库研究报告》是兴泰智库自主研究成果的输出平台，内容以宏观报告、政策解读、行业观察、专题研究为主，对内交流学习，对外寻求发声，致力于为合肥区域金融中心建设提供最贴近市场前沿的前瞻性、储备性、战略性智力支持。

本报告基于兴泰智库研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达意见仅代表研究人员观点，不构成对任何人的投资建议，公司不对本报告任何运用产生的结果负责。

本报告版权归公司所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式发布、复制。如引用、转载、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。