

# 2022年,你会买房吗?

新的一年,新的工作和新的愿景,正在扑面而来!问一下大家新的flag,你们在今年有置业计划吗?是有明确的计划,还是在观望中寻找答案呢?

## 购房者需求结构在变

首先,我们回顾一下过去的2021年。听说在2021年,买房人都在买大户型?

过去一年,三房成为绝对的成交主力,据CRIC重点监测的194个重点城市普通住宅成交数据显示,2021年,重点城市三房户型成交占比达到了54.45%,较2020年微降0.13个百分点。

没有想到的是,买一房的人正在逐步减少,成交占比下降了0.67个百分点。

## 改善主导未来

近年来,客户需求发生了诸多变化,其中改善全龄化成为一大特征。

无论是“Z世代”还是“95后”新生代,这一代人已经“拼爹”实现改善了,而拥有一套改善第二居所的“7080”年代的“终极”改善已经到来,此外,60后的养

买二房的人有所回升,二房成交占比止跌回升至14.67%,较2020年微增0.21个百分点,但较2019年仍降2.23个百分点。

尽管消费降级,但改善的需求仍在稳步释放。

在房价上涨的背景下,购房者迫于房价压力,会选择让渡居住面积和舒适度,以保全低总价和功能性。

因此,我们看到2021年,户型小型化趋势正在加强。120平方米以下三房、

140平方米以下四房市场份额持续扩大。2021年,194个重点监测城市120平方米以下三房成交比重显著增长,120平方米以上三房市场份额继续下滑。其中,90平方米以下小三房产品成交占比增长最为迅速,涨幅达到1.54个百分点。

甚至连四房户型也趋于小型化,120-140平方米四房依然最受市场欢迎,重点194城成交占比高达45.52%。

老需求前置,催生“养老”改善需求。

改善需求持续稳定释放,2022年,三房、四房成交比重有望继续提升,继续巩固成交主力地位。

此外,需求结构刚需化也是去年需求变化的特点。2021年,重点194城成交面

积段增长中枢下移,由2020年100-120平方米下移至2021年的80-90平方米,需求结构刚需化。这意味着,即便是70平方米一间房,也是他们可接受的范畴。而且,刚需一族开始接受租售并举,租房也可以享受生活。

此刻的你,属于哪一种呢?

## 2022年,关于买房的几大猜想

2022年是买房的好时机吗?这一年,你是刚需入市还是亟待改善?

在你的待完成清单里,有买房这一项吗?如果有,你是买什么样的户型?是买一手房,还是二手房?

基于房地产市场改善需求将持续释放,加上三孩政策影响,三房已是起步。从功能性和舒适度而言,三房、四房成交比重有望继续提升。而一房、二房受限于功能性不足,市场占有率整体仍将趋于萎缩。

90-120平方米中档面积段产品或将更受市场欢迎,成交占比将稳步提升。拆解来看,房价持续高位运行的核心一二线城市,购房者将更加青睐80-90平方米小户型;而在三四线城市的购房者,更加喜欢100-120平方米面积段的户型,而由于购买力限制,140平方米以上的大户型市场份额将出现萎缩。

核心一二线城市而言,户型小型化趋势更加明显并持续强化。80-100平方米

小三房、100-140平方米小四房兼具功能性和总价优势,市场占有率有望继续提升。聚焦一线城市,户型更趋紧凑化,90平方米以下三房、120平方米以下四房成交比重有望保持快增。

计划买房的你,心中一定有了中意的面积段及户型。

2022年,是虎力全开的一年,无论是对于购房者,还是房地产从业者,都将面临新的征程。

(丁祖昱评楼市)

# 我国将大力发展装配式建筑

## 2025年装配式建筑占新建建筑比例将超30%

住房和城乡建设部日前印发《“十四五”建筑业发展规划》,提出到2025年,装配式建筑占新建建筑的比例达30%以上;新建建筑施工现场建筑垃圾排放量控制在每万平方米300吨以下,建筑废弃物处理和再利用的市场机制初步形成,建设一批绿色建造示范工程。

近年来,建筑业作为国民经济支柱产业的作用不断增强。“十三五”期间,我国建筑业改革发展成效显著,全国建筑业增加值年均增长5.1%,占国内生产总值比重保持在6.9%以上。2020年,全国建筑业总产值达26.39万亿元,实现增加值7.2万亿元,占国内生产总值比重达

到7.1%,房屋施工面积149.47亿平方米,建筑业从业人数5366万人。但是,在取得成绩的同时,建筑业依然存在发展质量和效益不高的问题,集中表现为发展方式粗放、劳动生产率低、高耗能高排放、市场秩序不规范等。

为进一步推动建筑业转型发展,《规划》提出了加快智能建造与新型建筑工业化协同发展、健全建筑市场运行机制、完善工程建设组织模式、培育建筑产业工人队伍、完善工程质量安全保障体系、稳步提升工程抗震防灾能力、加快建筑业“走出去”步伐等主要任务。

其中提到,大力推广应

用装配式建筑,积极推进高品质钢结构住宅建设,鼓励学校、医院等公共建筑优先采用钢结构。培育一批装配式建筑生产基地。鼓励建筑企业、互联网企业和科研院所等开展合作,加强物联网、大数据、云计算、人工智能、区块链等新一代信息技术在建筑领域中的融合应用等。

根据《规划》,到2025年,初步形成建筑业高质量发展体系框架。建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升,建造方式绿色转型成效显著,加速建筑业由大向强转变,为形成强大国内市场、构建新发展格局提供有力支撑。

(人民日报海外版)

# 虎年中国楼市能迎来“春天”吗?

中国楼市或许寒冬将尽。

“挂牌两个月一直无人问津的二手房,年前突然有了许多看房的邀约”,计划出售自家位于北京市昌平区一套住房的牛先生对记者表示,最近可以明显感受到市场活跃度提高了。

这得益于相关政策的支持。去年12月的全面降准之后,2022年开年又现降息,偏紧房地产金融环境有所松动。加之,越来越多城市出台购房补贴、公积金放松、降低落户门槛等支持性政策,房地产“政策底”似乎已经出现。虎年已至,楼市会迎来“春天”吗?

## 1月近20城楼市政策松动

近期多地出台政策支持住房消费。1月末,安徽省出台措施促消费,其中提出引导房产等降低首付比例。

中泰证券近日发布的一份研报显示,截至1月23日,株洲、自贡、南宁、保定、玉林、马鞍山等18个城市或市区出台鼓励政策,主要措施包括提供人才或三孩家庭购房补助、放宽落户限制、下

调公积金首付比例等。

类似的放松或者鼓励政策有望继续增加。国家发改委近日表示,抓住春节、元宵节等传统佳节消费旺季契机,挖掘消费热点和增长点,并提及“促进住房消费健康发展”。

有业内专家认为,这或许意味着今年春节前后,二三四线城市房地产市场会因返乡置业而有所升温。

## 楼市交易尚未走出下跌通道

政策出现松动,楼市会快速升温吗?事实上,去年年末以来,部分地方楼市交易量出现止跌甚至回升迹象,但多数城市房地产市场仍然低迷,房价也尚未脱离下跌区间。

易居研究院智库中心发布的一份报告显示,今年1月前23天,中国百城新建商品住宅成交面积为1757万平方米,环比下跌20%,同比下跌44%。据此推算,该机构认为,今年1月份百城新房交易疲软,预计全年环比下跌约两成,同比下跌约四成。

反映供求情况的住宅库存仍在上升。据克而瑞研究中心监测,2021

年12月百城商品住宅库存量达到6.1亿平方米,环比上涨1%,同比增长3%。12月楼市迎来“翘尾”行情,供求皆有不同程度放量,但整体市场仍延续供过于求格局。其中,三四线城市由于成交热度回落,库存去化周期攀至19个月。

楼市信心也尚未恢复。房企拿地意愿不高,一些“网红盘”推出后也未引发抢购潮。据易居研究院智库中心发布的一份报告,今年1月1日-25日,上市房企拿地积极性为2010年以来同期最低。拿地的房企数量和拿地金额同比分别下跌77%和93%。

## 政策时滞效应显现

受政策时滞影响,楼市修复将有所滞后。中泰证券研究所政策组负责人、首席分析师杨畅表示,从历年走势观察,住宅销售面积的回升对于住宅投资的提振存在大约6-8个月的提前,未来房地产开发投资修复仍然可能存在一定滞后表现。

## 楼市难现大幅反弹

中泰证券首席经济学家李迅雷认为,货币环境宽松以及流动性改善,只是一个短期因素。他认为,中国房地产长周期拐点已现,未来楼市将呈现长期下行趋势。当然,在政策影响下,这一过程会比较平缓。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞预计,2022年一季度投资、销售、房价等各项指标同比降幅最大,第二、三季度降幅逐步减小,四季度房地产主要指标才有望转正。

安信证券首席经济学家高善文也提出,2020年和2021年中国商品房销售面积逾17亿平方米的水平,将是未来数年内中国商品房销售面积的顶部,也可能是一个长期的历史峰值。(中国新闻网)