

市场转冷房企去化不畅，“工抵房”重出江湖

近期，据媒体报道，不仅仅是三四线城市，广州、厦门、成都、南京等一二线城市也出现很多“工抵房”。

广州推出“工抵房”的楼盘数量达到十余个，项目有位于增城、南沙、从化的郊区地段，也有像荔湾这样的主城区，价格方面，少则优惠数十万元，多则上百万元。

“工抵房”并不是新生事物，主要是由于房企缺乏现金难以如期结算，将房产抵押给施工方或者供应商用以借款或欠款暂时缓解压力。

对上下游供应商施工方而言，从开发商处获得房产后要想办法变现，则出现了“工抵房”入市的情况。

据CRIC监测，自9月以来，市场上的“工抵房”数量激增，主要是由于市场转冷，房企去化不畅甚至库存积压，影响企业回款。

1 房企去化不畅 “工抵房”数量激增

今年下半年，房地产市场大幅降温，房企资金回笼承压，行业流动性风险集聚，企业债务违约事件频发。

国家统计局数据显示，2021年1-10月房地产业下行加剧，新房销售规模同比降幅扩大至22%，开发投资增速同比下降5%。房屋新开工与竣工面积再度下降，单月分别同比降33%和21%。根据全国商品房销售面积、金额估算来看，10月商品房销售均价下降至9741元/平方米。

房企方面，CRIC数据显示，2021年10月，百强房企实现销售操盘金额7761.4亿元，受下半年市场明显降温的影响，10月单月业绩同比去年同期延续了自7月以来的下跌趋势，百强房企单月操盘业绩规模同比下降32.2%。

在整体房地产市场持续降温的同时，调控政策也在升级，各大房企融资收紧，发债受阻，房企开发到位资金连续4个月同比下降。

国家统计局数据显示，自2021年7月起，房地产开发企业到位资金总额已经连续4个月呈现下降趋势。

在这样的市场环境下，房企流动性出现明显困难，“工抵房”频频入市。

2 部分房企以“工抵房”的名义降价销售

“工抵房”顾名思义，即工程抵账房，是房地产开发商给工程方抵扣工程款的一种结算方式。目前市场上的“工抵房”主要分为两类，一类是“真工抵”即开发商抵押给供应商和施工方的正常房源，一般而言这类“工抵房”数量会偏少，主要是由于房企缺乏现金难以如期结算，将房产抵押给施工方或者供应商用以借款或欠款暂时缓解压力。

另外一部分就是房企通过“工抵房”的名义来降价促销的房源。

2021年三季度，受整体市场下行影响，部分城市明文规定禁止大幅降价，也有部分城市采取约谈的方式，禁止房企、中介机构恶意降价、打价格战，扰乱房地产市场秩序。截至目前已有21余城市出台了“限跌令”以防止房企无底线开展降价营销进一步扰乱楼市预期和情绪。

在这样的背景下，部分房企不得已打出“工抵房”的名

义实施降价销售。这种形式的价格调整也能平衡老业主的情绪，避免出现维权问题。

据媒体爆料称，厦门海沧区某项目推出30套118平方米的“工抵房”，单价2.5万元/平方米起，这个项目此前在售均价为3.3万元/平方米，相对之前的售价“工抵房”每平方米便宜达8000元，相当于打了7.5折。

从“工抵房”的区域分布来看，“工抵房”的数量和城市市场热度呈现负相关关系。虽然上至一线的广州，二线的南京、苏州、厦门，下至三四线的柳州、桂林、徐州等地，各个能级城市均出现了大量的“工抵房”。但根据CRIC的数据，广州、南京、苏州和厦门等城市10月均迎来阶段性疲软，桂林、徐州等三四线城市也是表现平平甚至承压，因此“工抵房”的数量和城市热度出现负相关关系，市场下行的城市“工抵房”数量往往较多。

3 房源上“工抵房”与特价房差距不大

“工抵房”的出现，从房企角度来看，由于“工抵房”是企业或者项目上难以结清工程款而抵押的房源，和企业的信誉挂钩，因此一般情况下资金充裕或者销售顺利的项目不会出现“工抵房源”。因此财务承压的房企推出“工抵房”数量较多，且折扣力度也比较大。

就房源而言，“工抵房”本质上是由于企业难以去化而抵押给供应商和施工方，且套数比较少，均为指定房源，因此“工抵房”与特价房差距不大。

据CRIC监测的信息来看，不少“工抵房”在宣传时也会打出“清尾工抵房”的口号，不过需要注意的是，特价房往往是难以快速去化而让利，“工抵房”则涉及企业难以结算工程款的问题。

从数量来看，一般单盘的“工抵房”套数多数在10套以下，也有部分楼盘推出20套、30套甚至更多“工抵房源”，不过这种情况可能为房企变相降价促销。其优惠力度与市场情况、企业资金缺口以及供应商、施工方意愿挂钩。

开发商若资金压力较大，为了回笼资金可能会扩大让利幅度。另一方面，“工抵房”由开发商折价抵押给供应商和施工方，若是供应商和施工方希望尽快汇款，可能会在原价格基础上进一步让利，扩大折扣。

今年以来，地方市场分化加剧，房企自年初以来一贯采用“集团造节+精准让利”的策略，整体折扣力度较小，仅有少数特价房力度较大。“工抵房”这一产物已连续多年属于小众营销手段之一，很少被房企采用。若是房企能够成功销售去化，或者有足够的资金结算工程款，并不会出现大量“工抵房”入市的情况。“工抵房”的大量入市说明市场的下行和房企资金的严重短缺，与近期房企频频暴雷相互印证。

整体来看，“工抵房”属于特殊时期的特殊产物，属于房企的无奈之举，但房地产市场不容乐观，企业销售去化将持续承压，且马上临近年底，到了资金结算周期，压力可能会进一步加剧。

(丁祖昱评楼市)

好食品 共见证 2021“太湖论健”功能食品研发成果招募百名见证官

12月，我们将线上线下同步开启2021“太湖论健”功能食品研发成果暨孝仁堂·江南大学联合研发中心揭牌活动。即日起，“孝仁堂功能性食品见证官”开始招募。

我们缺少一个你，来见证这场盛宴！

我们期待更多人见证好食品，更多人关爱自己。

大健康大发展：健康、功能性食品逐渐受到市民追捧

随着健康饮食观念的深入人心，食品健康与功能化已经成为世界食品制造行业的大势所趋。在这个过程中，中国的功能性食品经历了从药品向食品的转变，从特定人群服用向广大人群服用扩散、从目的性向日常化

发展的轨迹。功能性食品逐渐受到大众的追捧。

功能性食品是一个特定的食品种类。它具有调节人体功能的作用，但不以治疗疾病为目的，适用于特定人群食用。它的范围包括：增强人体体质（增强

免疫能力，激活淋巴系统等）的食品；恢复健康（控制胆固醇、防止血小板凝集、调节造血功能等）的食品；调节身体节律（神经中枢、神经末梢、摄取与吸收功能等）的食品和延缓衰老的食品。（搜索于百度词条）

“治未病”工程：功能性食品的“逐梦”路

《中国食物与营养发展纲要（2014—2020）》提出，加强营养健康产业迅速发展，构建“大健康”格局。立足于“治未病”工程，具有营

养功能和调节生理活动功能的功能性食品将成为健康产业新的发展趋势，在未来一个时期将走进千家万户，走进一日三餐。居民健康

意识逐渐提高，具有营养功能和调节生理活动功能的功能性食品将成为健康产业新的发展趋势，未来将全面进入中国家庭。

招募见证官：共赴功能食品研发交流 共建大健康生态

此次研发交流会以共建功能性食品大健康生态为目的，将邀请江南大学的专家学者、业内多位知名专家、优秀企业展开精彩对话：国内功能

性食品行业新趋势，功能性食品创新及行业未来发展方向，中国功能性食品如何实现弯道超车，在当前形势下，如何从科技研发到政策申报打造共创、

共建、共赢的产业生态，不断推动“健康中国”政策的进一步落地等进行探讨。交流会致力于国民健康提供更多的健康饮食选择。

如何报名“孝仁堂功能性食品见证官”，您要满足：

年龄 60 周岁以上本地市民，携个人有效证件到“孝仁堂”门店报名即可。

成为“孝仁堂功能性食品见证官”，您将获得“功能性食品体验包”：

- 1、富硒鸡蛋一份/12枚
- 2、生命源水一桶/4.5升
- 3、富硒大米一袋/5斤装
- 4、富硒石榴酒一瓶/720毫升
- 5、富硒瓜果蔬菜包一份/5斤

（过往福利已领取者不可领取，礼包由工作人员发放）



参与活动 凭证领取 本次产品由孝仁堂独家提供

领取细则及方式：

领取时间：周一至周日 8:00-17:00

领取热线：0510-82835969

领取地址：梁溪区北大街街道中山路688-2号孝仁堂（海王星辰药店旁边）

乘车路线：乘90、81、65、85、509、60、83、96、57、29、33、207、52、71、79、609、635、602支线、610、79区、25支到莲蓉桥站下车向南50米即到（孝仁堂）

地铁：乘地铁1号线到胜利门站下车，沿中山路走760米（莲蓉桥方向）即到（孝仁堂）

“我也想去！”：如何成为“孝仁堂功能性食品见证官”