

2021 楼市十大关键词

即将过去的2021年,对于房地产行业来说是最不平凡的一年。房企上半年的销售业绩蒸蒸日上,下半年却断崖下跌。销售端和拿地端上下半年的形势宛若冰火两重天。这一年,房地产行业跌宕起伏,危机与机遇并存。政策调控愈发密集,地产行业寒意阵阵,房企接二连三爆雷。环境变幻莫测,各家的悲欢也各不相同。时值年末,智讯财经联合腾讯房产盘点出年度大事件,总结出楼市十大关键词,回顾这“魔幻”的2021,以此窥探今年房地产行业的全貌。

01 关键词:房企暴雷

大事件:三道红线下 房企债务违约“暴雷”

2021年,在三道红线和一些系列调控政策的重压下,房企也经历了至暗时刻。9月,债务风险积重难返的恒大“终于”暴雷,震荡整个行业。随后一个又一个“恒大们”在债务违约的道路上,举步维艰。

刀光剑影之间,2018年万科喊出的“活下去”的口号,正在成为许多开发商现在最奢侈的梦想。

大环境下的中介从业者,有人选择离职转行,也有人在“寒风”里站岗。往常抱团驻扎在繁华片区的房地产机构,现在已有一些小型门店在玻璃门上粘贴“旺铺转让”的字样。裁员、关店的背后,是楼市政策初显成效。

02 关键词:学区房内卷

大事件: 重拳整治学区房“内卷”

为了更好的教育资源,家长努力争取学区房的名额,造成学区房的“内卷现象”,学区房的价值只增不减。针对学区房的“内卷现象”,国家也已经计划出手整治。

4月30日,中共中央政治局召开会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给,防止以学区房等名义炒作房价。

据不完全统计,目前北京、上海、广州、深圳、海南、厦门、成都、重庆等10余城已展开行动,整治以“学区房”名义违规宣传和炒作房价等行为。同时北京、上海、成都等城市为促进义务教育优质均衡,相继出台了多校划片、分配名额等一系列措施。

广东省住房政策研究中心研究员李宇嘉认为,用学区炒房违背了“教育公平”“义务教育均衡”的初衷,给市场传达“有钱人上名校”的不良信号。

03 关键词:二手房指导价

大事件: 热门城市发布二手房指导价

2月8日,深圳住建局正式出台二手房指导价机制,形成全市住宅小区二手房成交参考价格覆盖全市小区,并要求银行严格按照指导价格放贷。

据不完全统计,自2月份开始已

有深圳、宁波、成都、西安、上海、绍兴、北京、东莞等不少城市相继发布了二手房成交参考价的相关政策。

从政策实施情况来看,效果还是比较明显的,多城二手房市场成交量下跌,房价涨幅收窄甚至转跌。其中深圳自2月出台二手房指导价后,二手房成交量出现七连跌。

04 关键词:房地产税

大事件: 房地产税改革试点启动

从立法到试点,房地产税在今年迈向一个实质性进展。5月份,房地产税改革试点提出。10月份,《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》通过,房地产税征税对象划定为居住用和非居住用等各类房地产;试点5年,条件成熟时,及时制定法律。

此次授权的试点期限为5年,具体试点城市尚在制定中。但值得注意的是,今年5月,上海、重庆、深圳、杭州、苏州、济南共6个城市相关负责人均有参加在北京召开的房地产税座谈会。

05 关键词:流拍

大事件: 22城“两集中”供地

3月,北京、上海、深圳等多地推出“集中供地”政策,即住宅用地的“双集中”土地政策在全国22城实施。

集中供地直接加剧房企拿地资金压力,增加摘地难度,避免地市过热从而实现地价降温目的。进入2021年最后一个月,多个城市的集中土拍已陆续收官。全国第三轮集中土拍普遍遇冷,终止挂牌、流拍停拍等现象不断出现。随着12月22日长春完成第三轮土拍,第三轮土地流拍率最高,也是2021年土地流拍率最高的城市,终于诞生了。

热度分化严重是本轮土拍的另一大特点,以深圳举例,11宗地中只有4宗进入触顶摇号环节,其余7宗均以底价成交。本土国企成为拿地主力,以底价成交的7宗地块里,便有深圳地铁斥资178.51亿元拿下5宗,占深圳第三轮供地的45%。受“三道红线”影响,企业拿地更加谨慎,触及红线的房企暂停新增土地储备;加上品牌头部房企参与度不高,报名时国企央企占比达到60%左右,最终也多是本土国资房企拿地。

对于集中供地带来项目的集中

入市,将为住房供应带来稳定预期,一定程度上缓和房价上涨压力,有利于实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。

06 关键词:央行降准

大事件:央行宣布 12月15日全面降准

12月6日,中国人民银行正式宣布12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。即1年期LPR利率调整为3.80%(此前为3.85%),5年期LPR利率为4.65%(未变动)。

1年期利率主要供实体经济贷款做参考,5年期利率主要供房贷利率做参考。不难发现,本次降准目的在于支持实体经济的发展。虽然并非针对房地产,但是这对房地产并不是坏事,对提振信心有很大帮助。

07 关键词:限跌令

大事件: 21城发布限跌令

据统计,截至11月全国有21座城市相继出台“限跌令”政策,包括桂林、菏泽、昆明、沈阳、唐山、张家口等等,范围之大,影响之广,叹为观止。

限跌令背后是楼市的整体降温。国家统计局发布的70城房价变动数据显示,11月份,新房价格出现环比下跌的城市数量达到59个,是2015年3月份以来房价下跌城市数量最多的一次,而仅3个城市二手房销售价格出现环比上涨。

08 关键词:大拆大建

大事件: 城市更新防止大拆大建

今年,城市更新迎来新的转折点。8月31日,《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》正式落地,其中强调严格控制大规模拆除,除了违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外,不大规模、成片集中拆除现状建筑,原则上城市更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。

几万字的内容,浓缩成几个字就是:三限四保。限拆、限新区、限造城;保城、保人、保建筑、保房价租金。

09 关键词:单边代理

大事件:深圳新版 二手房交易系统上线

据媒体报道,深圳市新版二手房交易网签系统近日上线。与原系统相比,除了增加业主“自助卖房”模式之外,新版系统还在国内首次引用了“单边代理”模式,即买卖双方通过独立委托,与受托中介机构形成单边委托关系,中介方“各为其主”,只向自己的委托人负责。除了深圳,前不久,杭州、上海也先后上线了二手房直卖系统,这一模式未来或将成为大城市二手房交易的标配。

10 关键词:住有所居

大事件: 中央部委定调“住有所居”

2021年,在共同富裕的目标引领之下,房住不炒、住有所居成为新时代房地产的主旋律。

8月,国新办举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会,会上,住建部表示:“十四五”期间,将以发展保障性租赁住房为重点,进一步完善住房保障体系,努力实现全体人民住有所居。对于新市民青年人买不起租不好房的现实问题,要下决心下力气解决。持续完善房地产长效机制,稳地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展。

回顾今年深圳处理“深房理”炒房事件引发舆论热议,有着144万粉丝的自媒体大V深房理被网民公开举报违规炒房,事件进度广受关注。后经过联合调查,“深房理”涉嫌房产众筹和代持、违规套取信贷资金进入房地产市场、虚假广告宣传、隐瞒收入偷逃税款、伪造国家机关公文、非法集资等多项违法违规问题。此外,部分中介涉嫌为“深房理”违法炒房提供便利。目前,有关责任单位和人员已被依法依规启动问责和处罚,2名犯罪嫌疑人被逮捕,3名犯罪嫌疑人被刑事拘留。在“房住不炒”定位下,房地产调控政策继续增加,房地产投机风险不断暴露。房地产投机绝不是稳定且不亏本的交易。

十大关键词或许概括2021年的楼市全貌,但每个关键词都折射着这个行业的微妙变化。

行业寒冬之下,变局时代,阵痛在所难免,但中国房地产的未来一定是朝着更好、更健康的方向发展。

(腾讯房产)