



兴泰智库研究报告

XINGTAITHINK-TANKRESEARCHREPORT

2021 年第 12 期总第 112 期 · 行业分析

2021 年合肥房地产行业研究报告（二）

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 10 月 20 日

更多精彩敬请关注

兴泰季微信公众号



内容摘要：

- ◆ 自 2020 年下半年以来，国家实施了新一轮严控措施，先后出台了“三道红线”、“银行房地产贷款集中度”两大影响行业未来发展趋势的重大精细化政策，从房企自身及外部资金供给两个角度限制了房地产行业的负债规模和杠杆水平。2021 年以来，房地产市场数据由强转弱，政策产生的效果十分明显，且近期出台的调控政策正逐步突显“以人为本”的政策理念，尽力满足刚需群体的居住需求、顺应城市发展规律。
- ◆ 随着合肥限购区域的扩大及二手房指导价格机制的落实，银行对二手房市场的信贷支持力度会有所减弱，因贷款额度的限制，二手房市场成交概率将有所下降，市场需求逐渐减少。同时，房企在融资和投资方面将继续受到严格限制，金融机构在开展相关业务时更需综合考虑房企的负债率、现金流等指标以及项目的区位、市场需求、销售预期等因素。

2021年合肥房地产行业研究报告（二）

——图说合肥楼市

一、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

受春节假期等因素的影响，2021年一季度住宅土地供给、成交量总体规模较小，2月份无供应和成交数据。3月末，安徽省自然资源厅发布住宅用地供应分类调控的通知，要求合肥住宅用地实行“两集中”同步公开出让，5月份合肥发布首批“双集中”供应地块公告，导致五月份的住宅供应量猛增，合计30宗、3325.68亩，并基本于六月份完成交易。供应与成交动作的错峰完成也是“双集中”政策实施所带来的特有现象。7、8月份，市场中仍有部分非市本级的土地供应和成交情况，且8月份有一宗长丰地块因未达底价而流拍。



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，2021年1-8月累计收入完成值为483亿元，累计同比增长21%。受2020年疫情爆发期间的土地低成交数据影响，1-2月份累计同比值超65%，同时受2021年土地供应双集中政策影响，该项收入累计

同比值有增有减。2021年除6月份外，市本级政府性基金收入累计完成值同比数据均大于整个合肥市同比数据，总体能反映出合肥市区的土地供应力度较往年有所增加。

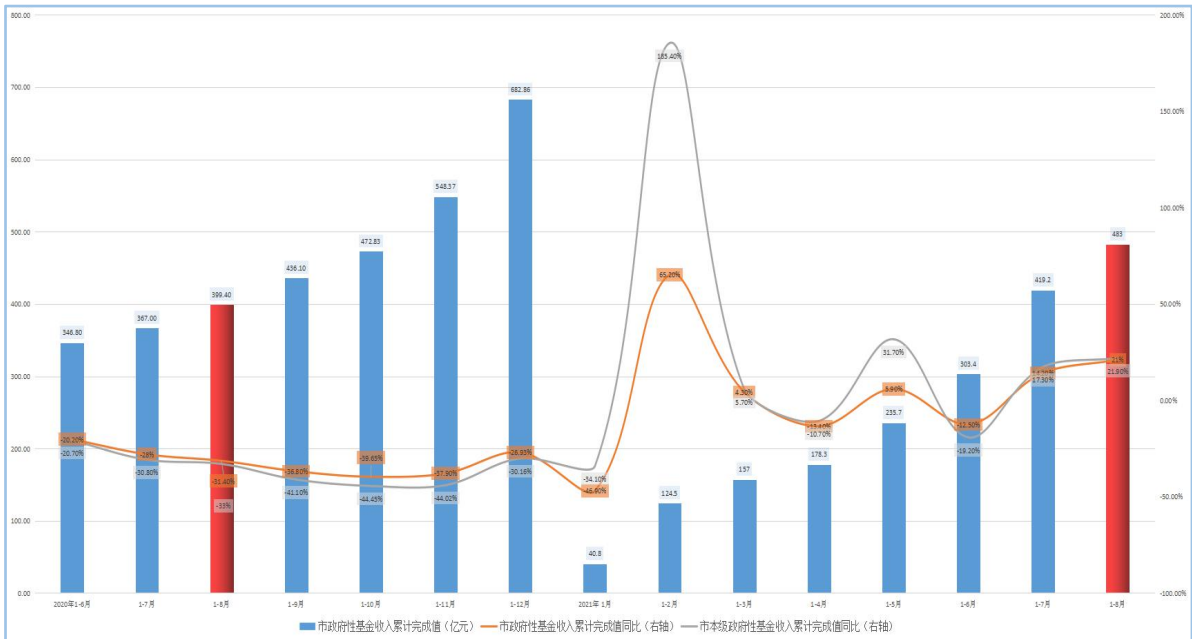


图 2: 合肥市政府性基金收入累计完成值及同比变动情况（数据来源: 合肥市财政局）

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. 新建住宅历月成交数据分析

2021年1-8月份，合肥市区新房共成交42582套，累计同比增长6.84%。1-4月份，合肥房地产市场延续了2020年年末的火热行情，成交量颇高。4月5日合肥出台“新八条”及4月底摇号登记系统上线后，不少楼盘相继登记、入市，但因备案一般具有延迟性，导致开盘周期拉长，5、6月份市区成交量下降明显，甚至低于受春节假期影响的2月，7、8月份的成交量有一定的增长，但从同比数据看，5至8月成交量均同比下降。从成交均价数据看，合肥市区新房成交价自2020年11月的两万元/㎡逐渐下降至今年5月份的17378元/㎡，主要是由于新站区及瑶海区大量供给低价新房，两区域1-5月累计成交新房分别为6024套和4057套，成交量分别处于九区中第一、第三名，直接拉低了合肥市新房价格，6月份，新站、瑶海两区域成交量占比明显减少，当月房价明显上涨。总体来看，受4月份合肥新政影响，合肥市区新房成交量和成交价格有一定的波动，总成交量有一定增长，但成交价格较年初呈下跌态势。



图 3: 2020年7-2021年8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）
注：新安房产网新建住宅数据不含四县一市，下同

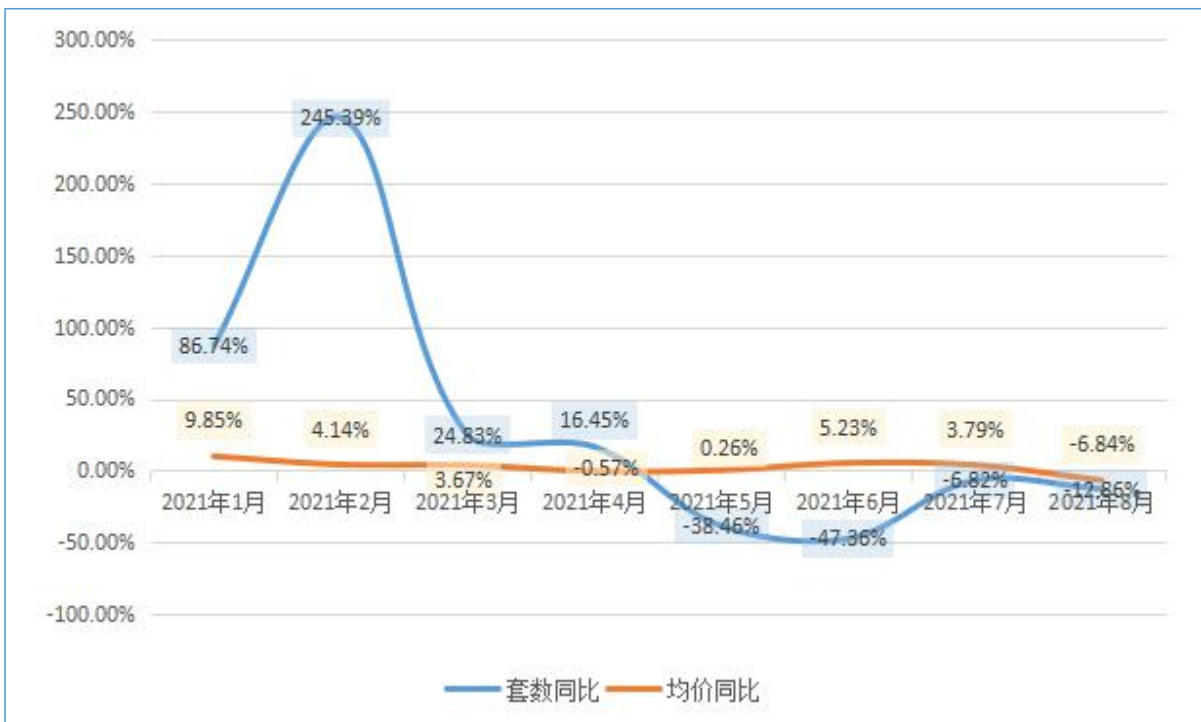


图 4: 2021年1-8月合肥市新建住宅网签成交量与均价同比变动情况（数据来源：新安房产网）

2. 合肥市区新建住宅网签成交量数据分析

从合肥市各区域成交量数据看，2021年1-8月新站区、瑶海区、经开区、包河区、庐阳区累计成交量均同比增长，其他四区域累计成交量均同比下跌。其中新站区累计成交量较去年增长3148套，瑶海区、包河区、经开区分别增长2061、1411、1196套，

而滨湖区累计减少 3055 套，同比降幅近 40%。从今年以来各区域累计成交数据看，合肥明显减少了对高房价区域的住宅供给量，提升了低价位区域的住宅供应水平。

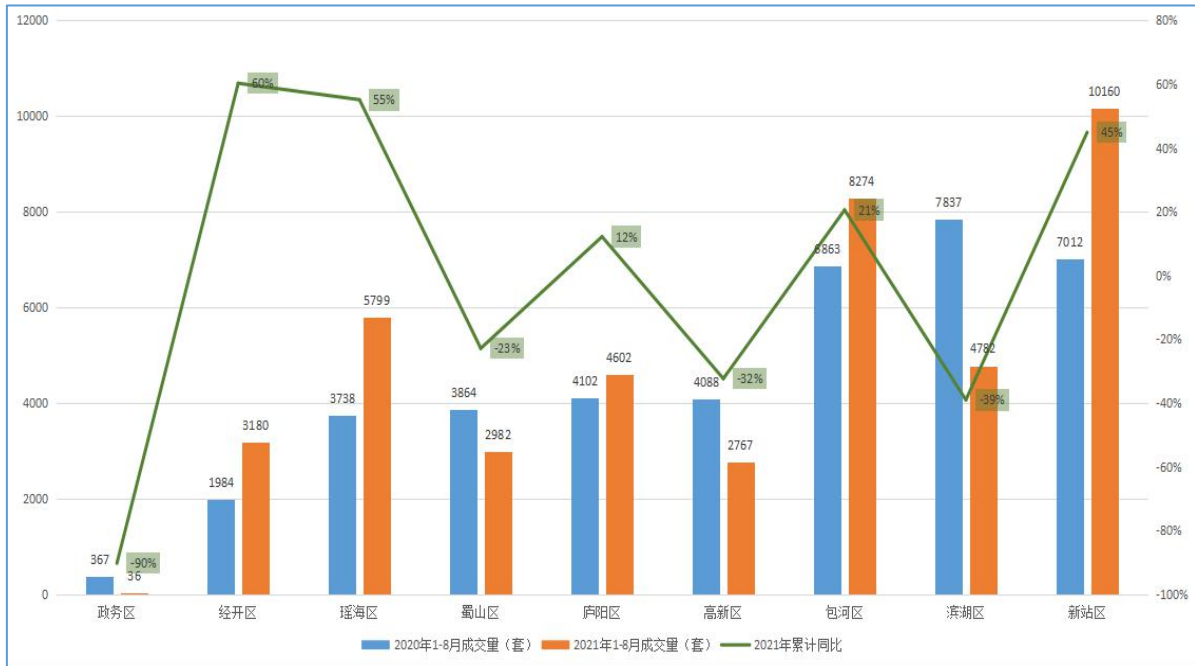


图 5：2020 年 1-8 月与 2021 年 1-8 月合肥市区新建住宅网签成交量及同比情况
(数据来源：新安房产网)

3. 合肥市各区域新建住宅网签成交均价对比分析

2021 年，合肥市各区域新建住宅成交均价涨跌不一，剔除政务区因低成交量数据而引起的价格大幅波动情况外，其他区域的价格有明显波动。其中，经开区价格由年初的 14833 元/㎡涨至 8 月份的 21947 元/㎡，高新区、包河区、滨湖区、庐阳区亦有小幅增长，而蜀山区价格下跌明显，由年初的 22590 元/㎡跌至 8 月份的 17281 元/㎡，瑶海区及新站区的价格变动幅度很小，且该两区域仍处于合肥市价格洼地。

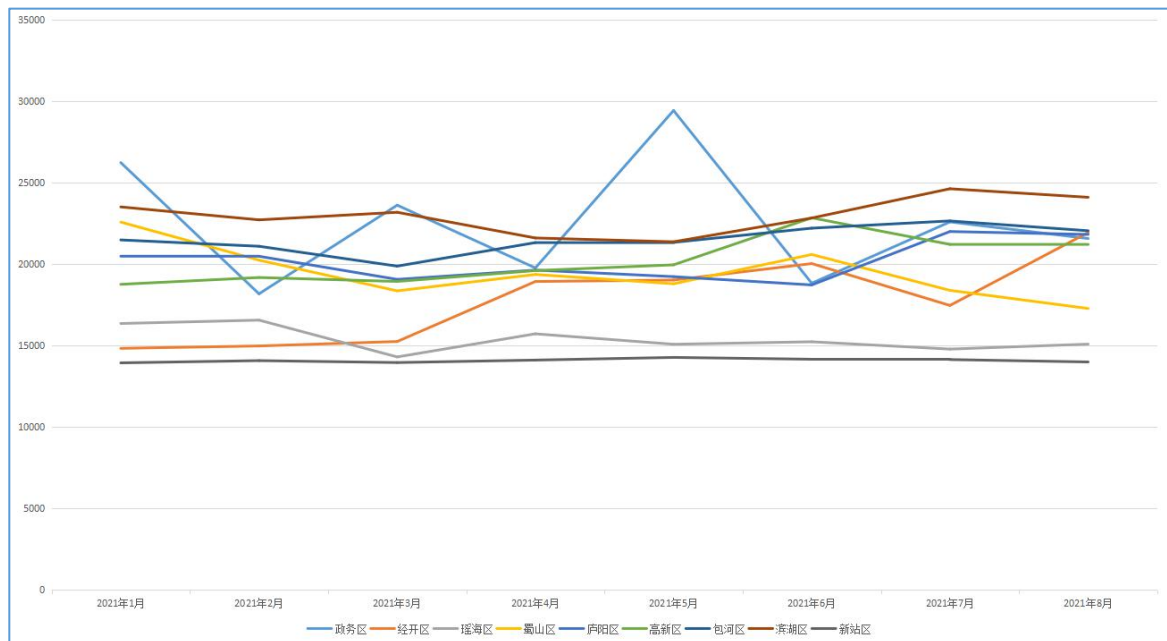


图 6：2021 年 1-8 月合肥市区住宅均价对比（单位：元/㎡）（数据来源：新安房产网）

4. 合肥市商品房销售面积、销售额情况分析

从合肥市统计局数据看，2021年1-7月，合肥市商品房累计销售面积和销售金额均同比增长，且受去年年初疫情的低销售数据影响，今年的累计销售数据同比大幅增长，但同比增幅自2月份以来呈逐步下滑态势，住宅累计销售同比数据基本大于整个商品房累计同比数据。且从住宅销售数据占总商品房销售数据比例看，该占比数据呈小幅上升态势，1-7月累计销售面积占比为90%，销售金额占比为94.7%，住宅数据占比较高，反映出合肥住宅市场在整个商品房市场中的重要地位。

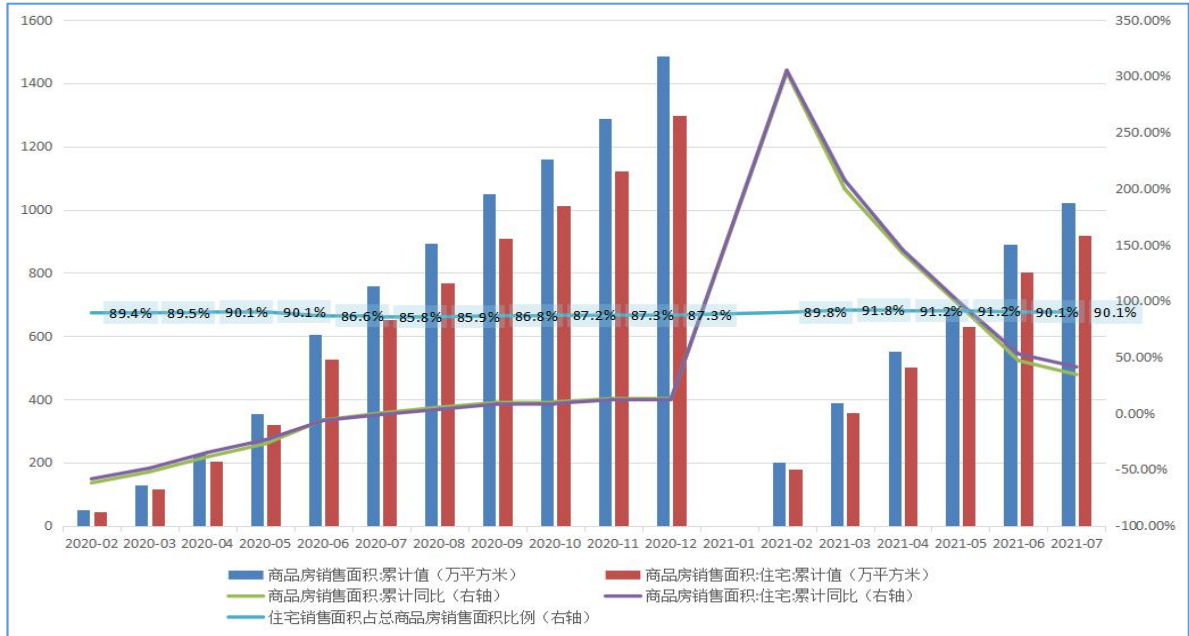


图 7: 2020年2月-2021年7月合肥市商品房销售面积情况（数据来源：合肥市统计局）
备注：2月份数据为1-2月合计数据，下同

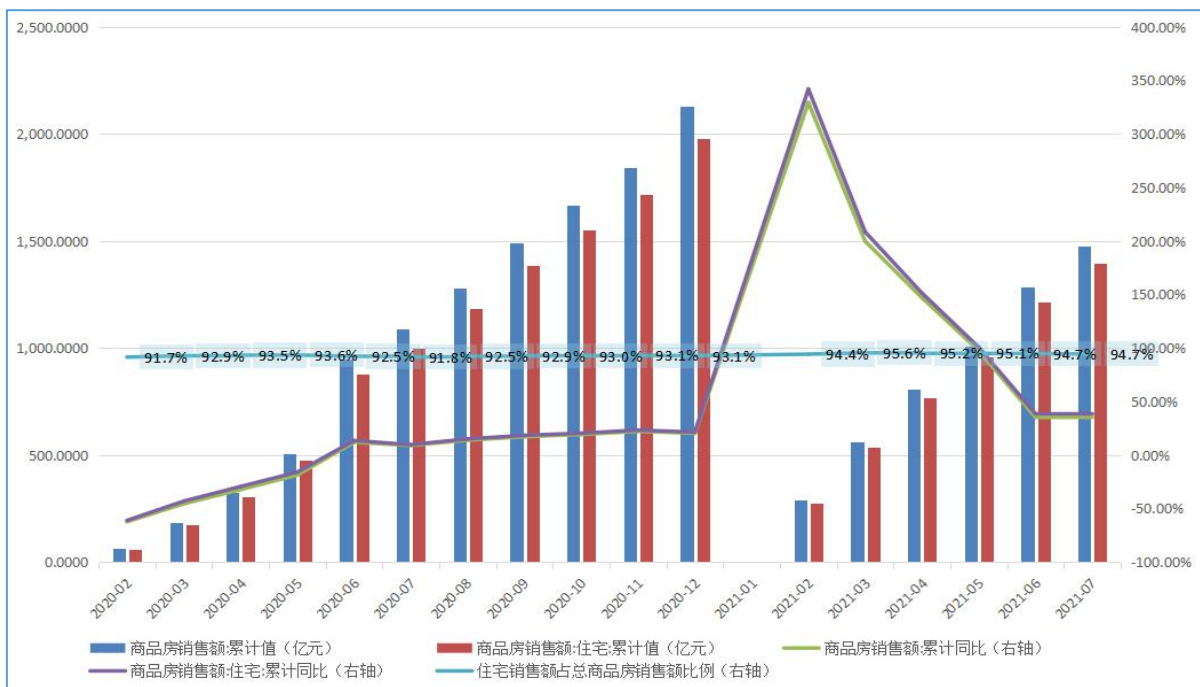


图 8: 2020年2月-2021年7月合肥市商品房销售额情况（数据来源：合肥市统计局）

（三）合肥二手住宅市场价格分析

1. 合肥二手住宅成交价格指数

根据贝壳研究院统计的数据显示，自2020年年末以来，合肥市二手住宅成交价格指数增长明显，8月末的价格指数144.5，相对于长沙、南京、武汉等省会城市，2021年合肥二手住宅成交价格指数增幅处于领先水平，且位于历史最高位。

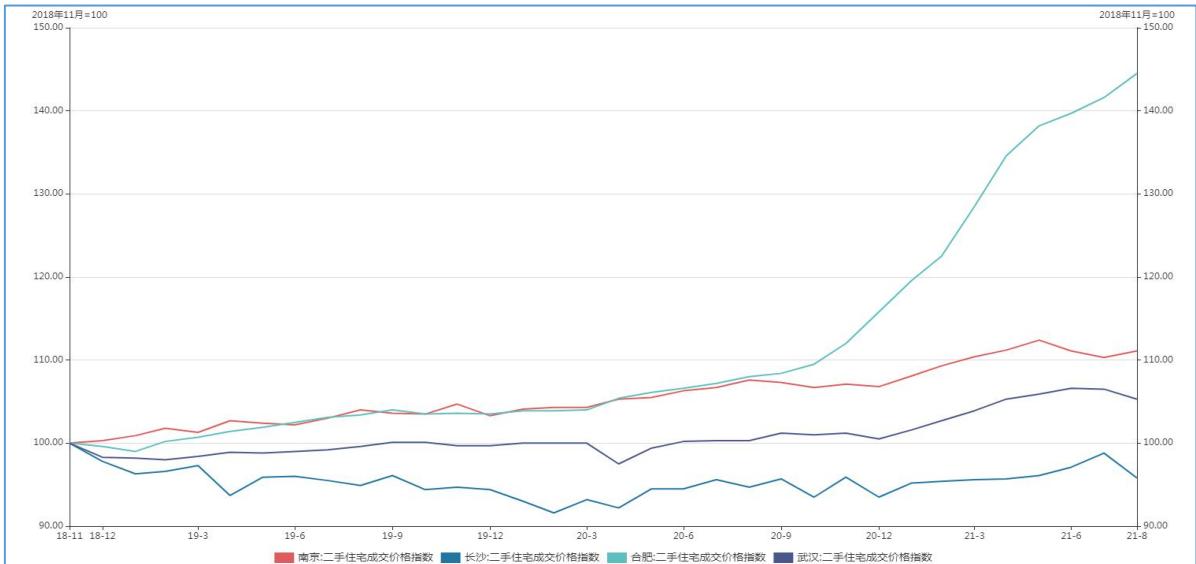


图 9: 2018年11月-2021年8月合肥等城市二手住宅成交价格指数（数据来源：贝壳研究院）

2. 合肥二手住宅价格指数同环比数据

据国家统计局公布的二手住宅价格指数同环比数据看，今年以来，合肥市二手住宅价格同比增幅持续走高，3至7月份的同比值均超6%，3、4、6月份同比增长6.3%，为2017年7月份以来的最高同比数值，7、8月份同比值有所回落，分别为6.1%和5.6%。今年合肥二手住宅价格环比数据均为正，价格保持增长状态，但自4月份以来，价格环比增幅有所回落，由3月份的0.8%降至8月份的0%。

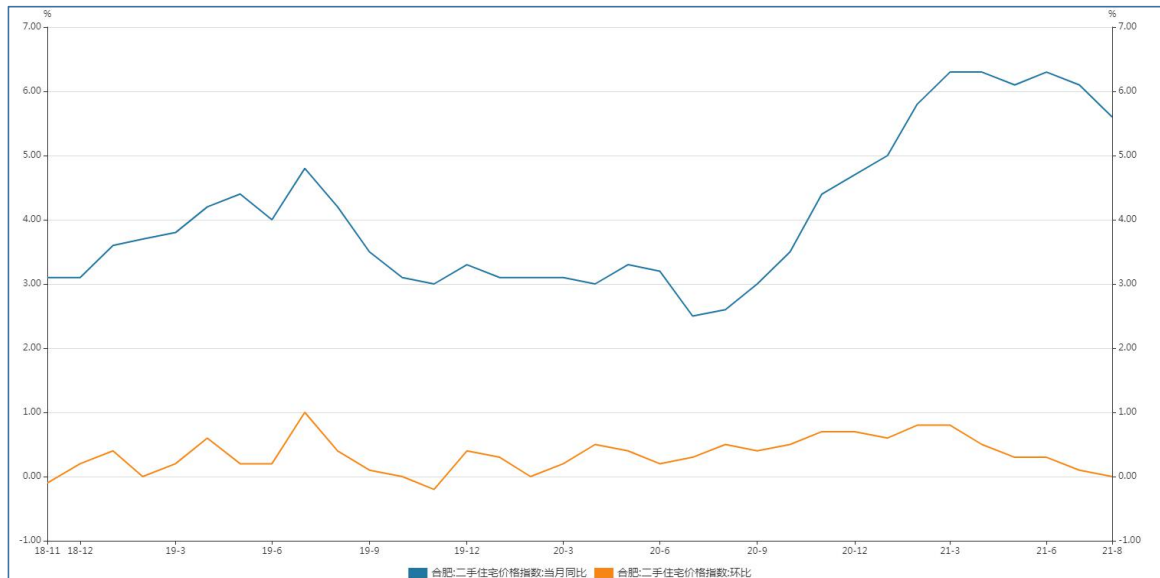


图 10: 2018年11月-2021年8月合肥二手住宅价格指数同环比数据（数据来源：国家统计局）

3. 合肥二手住宅租金价格指数

从贝壳研究院公布的数据看，合肥二手住宅租金价格指数自今年以来呈小幅上扬态势，5至8月份指数超过100，8月份为104.5，为历史最高数值，其二手住房租赁市场发展态势相对好于长沙、武汉等城市。



图 11: 2018年11月-2021年7月合肥等城市二手住宅租金价格指数（数据来源：贝壳研究院）

（四）合肥库存与去化周期情况

1. 合肥市区新建住宅库存和去化周期

数据显示，近期合肥市新建住宅库存量总体呈下降态势，由2020年8月最高49202套下降至2021年8月的21798套，同时，去化周期也持续下降。但自五月份以来，库存和去化周期相对平稳。总体来看，今年的新建住宅库存量处于相对较低水平，新房市场成交力度高于往年。



图 12: 2020年7月-2021年8月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）

2.8 月份合肥各区域新建住宅库存及去化周期情况

2021年8月，合肥九区库存合计21798套，其中，新站区、瑶海区库存较高，分别为5841套和5831套，去化周期也相对高于其他区域。高新区、庐阳区库存量不足千套，且去化周期位于九区中的较低水平，分别为1.7个月和1.6个月，去化能力较强。总体来看，各区域库存情况两极分化现象仍十分明显，热门板块库存量普遍较低，去化周期较短。

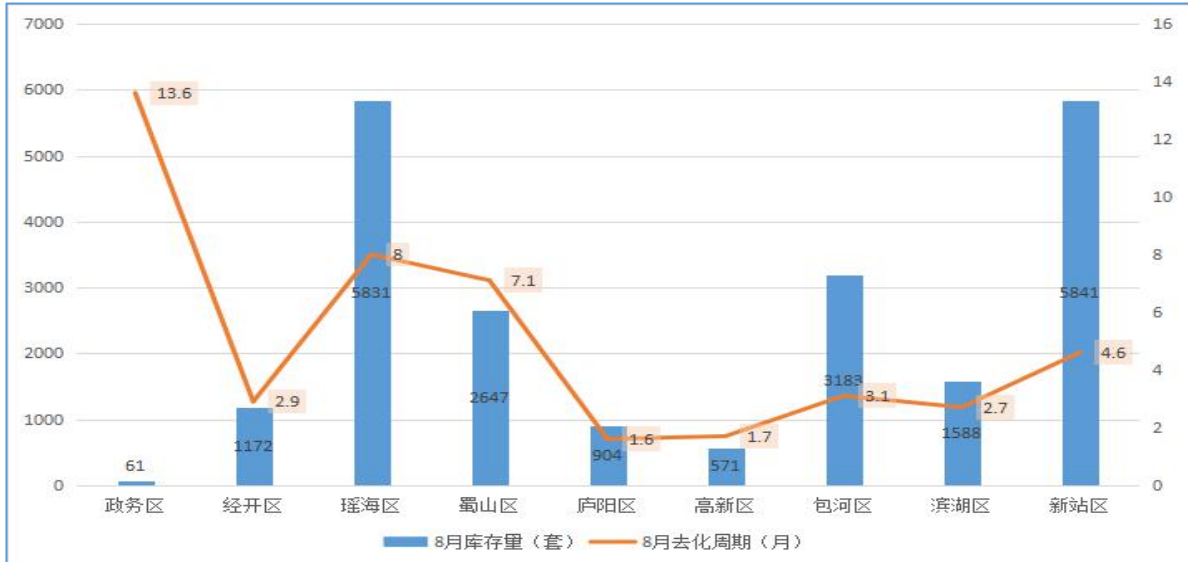


图 13: 2021年8月份合肥市各区域新建住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

3. 合肥商品房待售面积情况

据合肥市统计局公布的数据看，今年以来，合肥市商品房待售面积逐步下降，由2月份的388万平方米下降至7月份的300万平方米，待售面积同比虽保持增长，但增幅总体呈缩减态势。而商品住宅待售面积降幅更为明显，由2月份的102万平方米下降至7月份的38万平方米，4月份同比数据由正转负，4至7月份同比降幅为40%左右，同时，住宅待售面积占总商品房待售面积比例由2月份的26%下降至7月份的13%，进一步反映合肥新建住宅市场库存规模的明显缩减。

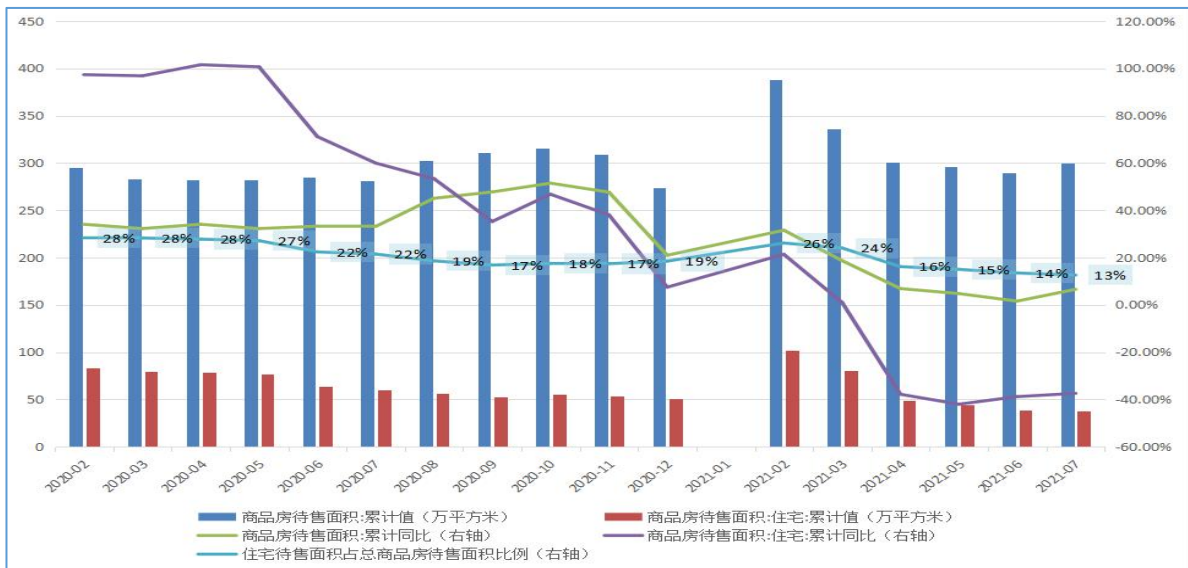


图 14: 2020年2月-2021年7月合肥商品房待售面积情况（数据来源：合肥市统计局）

（五）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

2021年1-7月份，合肥房地产开发投资额累计918.65亿元，其中住宅开发投资额累计753.06亿元，累计同比分别下降3.55%和增长0.7%，住宅开发投资情况略好于整体房地产开发投资情况。从图15看，剔除2月份的合计数据，合肥房地产开发投资额先升后降，住宅开发投资额呈稳定的上升态势，7月份投资额为137亿元，但同比仍下跌4.16%。总体来看，今年合肥市房地产开发投资热度要略低于去年，住宅开发投资保有一定韧性。

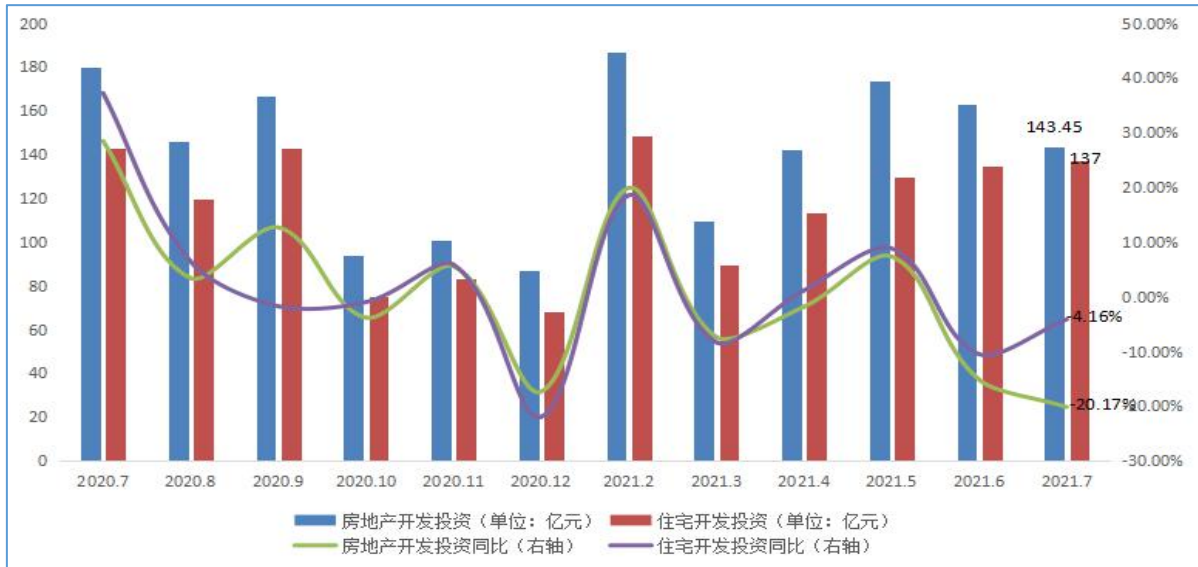


图 15: 2020年7月-2021年7月合肥市房产开发、住宅开发投资额及其同比变动情况
(数据来源: 合肥市统计局)

2. 全国个人住房贷款余额、住房开发贷款余额与合肥市住户中长期贷款余额比较

从人行货币政策执行报告数据看，全国个人住房贷款余额、住房开发贷款余额同比保持增长态势，但同比增幅逐渐下行，尤其是住房开发贷款余额的同比值，2021年2季度同比增长3.4%，为近期最低值，其同比值缩减幅度更为明显。此项数据直接反映出2020年年末银行房地产行业贷款集中度政策实施的效果，银行对房地产行业的支持力度下降明显。



图 16: 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》)

2021年7月份,合肥住户中长期贷款余额为6403.17亿元,占人民币各项贷款余额比重为33.24%。自今年以来,该余额月度值虽保持环比、同比增长态势,但二者增幅逐步走低,7月末环比增长0.29%,为2018年4月份以来最低值,7月末同比增长12.49%,为近13个月以来最低值,且同比值自2020年年末以来持续走低,反映出本地银行等金融机构对住户中长期贷款尤其是按揭贷款的收紧。同时,近期住户中长期贷款余额占人民币各项贷款余额的比重亦呈小幅下降态势,反映出地方资金对个人住房贷款以外其他产业的支持力度有所增加。合肥对房地产行业的金融政策紧随国家调控方向,确保了监管政策的有效落地。

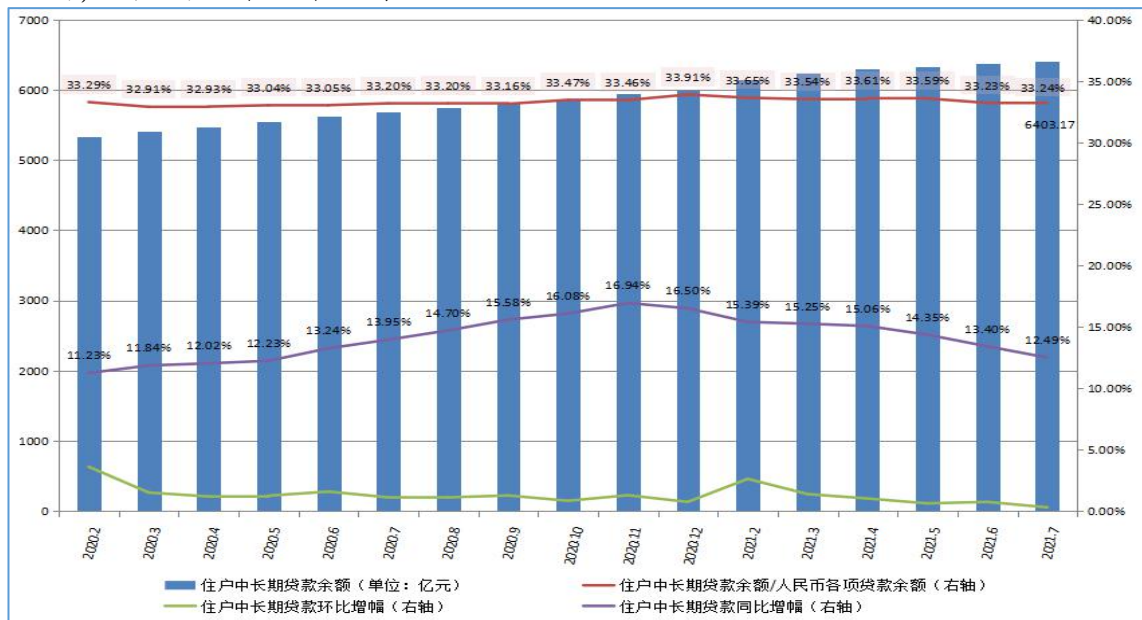


图 17: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况 (数据来源: 合肥市统计月报)



二、近期房地产市场发展小结

随着合肥限购区域的扩大及二手房指导价格机制的落实，银行对二手房市场的信贷支持力度会有所减弱，因贷款额度的限制，二手房市场成交概率将有所下降，市场需求逐渐减少。同时，自三道红线以及行业贷款集中度政策出台以来，相关政策已产生十分明显的效力，尤其是对房企的影响颇为强烈，房企信用事件频出、生存压力渐增，后期，国家并无放松监管的意图，房企在融资和投资方面将继续受到严格限制，金融机构在开展相关业务时更需综合考虑房企的负债率、现金流等指标以及项目的区位、市场需求、销售预期等因素。

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。