

2021房地产十大“另类”关键词

2021年，房地产市场的变化与发展格局已定。借此机会，中房网在《2021房地产行业10大关键词》的基础上，想从另一些角度去尝试解读2021年房地产市场。为此总结了2021年行业的十大“另类”关键词。



控制恶意降价，2021年多城出台“限跌令”。

/ 寒冬 /

2021年的房地产市场，经历了一季度的火热之后，在调控政策持续加码下，开始由热转冷，全年楼市基本以“寒冬”收尾。

2021年8月，国家统计局公布的70城二手住宅价格自2015年4月以来首次转跌；9月份，70城新建商品住宅价格自2015年5月以来也首次转跌，标志着70城房价正式进入下跌周期。

/ 前紧后松 /

自“房住不炒”提出以来，多个热点城市均被主管部门指导、约谈。去年住建部在约谈时间节点密度、约谈城市数量和约谈内容上都显著升级。

与此同时，2021年7月份之前多地也执行了比较严厉的调控政策，包括严查经营贷违规流入房地产、多地推出学区房新政、封堵“假离婚”炒房漏洞等。在企业层面，相关政策也同样收紧，如2021年3月银保监会全面收紧信贷，5月中基协叫停房地产供应链非标业务，为防止开发企业将资金挪作他用，多城加强预售资金监管等政策频出。

但随后，2021年9月末，央行提出了房地产市场“两维护”；12月，中共中央政治局会议和中央经济工作会议均提出促进房地产业“良性循环”。随着监管层针对房地产行业密集发声，政策基调已现边际松动信号。重压之下的房地产市场获得了“喘息”机会，行业有望逐步走出底部、迎来修复。

/ 座谈 /

自2021年三季度末至年底，不同部门曾多次召开房企座谈会。

9月29日，央行、银保监会联合召开的房地产金融工作座谈会指出，金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

10月15日，中国房地产业协会召开房地产开发企业座谈会；10月26日，国家发改委外资司和国家外汇局资本司联合召集万科、世茂、建业等8家房企，召开了中资房企外债座谈会；11月8日，国务院发展研究中心在深圳召开深圳房地产形势座谈会。上述座谈会主要总结了房地产市场总体形势、当前面临的风险，同时也摸底了房企所面临的困难。

各类房企座谈会召开后，房企融资环境也逐渐回暖。据统计，2021年11月房地产企业境内债券发行金额为471亿元，环比增长84%。未来，随着相关措施落地实施，金融机构有望逐步对房企的融资行为恢复至常态。

/ 限跌 /

据不完全统计，自2021年8月份以来，全国包括岳阳、惠州、唐山等至少21个城市发布了“限跌令”，这些城市中除沈阳、昆明等个别城市外，绝大多数都是三四五线城市。

“限跌令”背后是当前房地产市场分化明显的体现。近年来，不少城市房价过快上涨的同时，一些三四线城市和县城却因住房供应量过大，房价出现较强下行冲动。房价过快下跌，将会给房地产市场和社会带来不稳定因素。严控恶意降价不代表政府不允许房价下跌，但对于明显干扰市场秩序的行为，必须受到严格监管。

/ 冰火 /

2021年2月末，土地市场迎来改革，住宅供地“两集中”正式落地。

从全年集中供地情况来看，2021年的土拍市场可谓是“冰火两重天”。先是首批集中供地市场热度火爆，多个城市溢价率高，房企“披甲”上阵现象屡见不鲜。随后第二、第三批集中供地在政策、规则上都进行了调整，除了杭州热度逆势上扬外，不论是一线还是热点城市，多是底价成交、国企兜底，未能激起市场热情。

/ 躺平 /

2021年底这段时间，宣布债务无法兑付的房企逐渐增多。而面对即将到期的美元债，房企也是姿态不一，有些忙着自救，有些则选择了直接“躺平”。

在此轮房企美元债危机中，花样年率先“躺平”。2021年10月8日，花样年创始人曾宝宝办公室发布了一份“宝爷家书”，自爆花样年的美元债违约。随后，10月11日，新力控股发布公告宣布没有资源可以用于偿还10月18日到期的2.5亿美元债本金及利息，在补救措施上也尚未制定任何具体方案，公司股票接下来继续短暂停牌。

对房企债务而言，“躺平”是极度不负责的行为，但从现金流安排的视角看，“躺平”似乎是解决房地产企业现金流风险的一种无奈选择。

/ 现金流 /

2021年，房企现金流管控成为行业关注焦点。在“三道红线”政策下，新添了“三道补丁”。据悉，在补丁中除拿地销售比和商票数据外，经营活动现金流也被纳入房企重点监测指标之一。根据规定，房企近三年经营活动产生的现金流净额不能连续为负。

事实上，2021年以来房企债务危机

不断蔓延的本质，也是房企现金流出现问题。房地产作为高杠杆、重资产的行业，融资顺畅和现金回款率是房企生存和发展的关键。在过去一年杠杆和融资收紧的大背景下，房企资金回流不畅，导致现金流循环受阻，才是债务违约的根源。

/ 腰斩 /

2021年以来，在融资收紧、销售下滑、个别房企的风险事件等因素的叠加影响下，地产股表现十分低迷。

将2021中国房地产上市公司综合实力榜前20强的房企，这一年来股价最高点、和年内股价最低点做对比，可发现，多数地产股股价惨遭“腰斩”，而部分房企跌幅甚至超过8成，堪称“膝斩”。

不过好在近期行业政策利好不断释放，地产板块也在持续回暖中。

/ 节衣缩食 /

三年前万科曾喊出“活下去”的口号，如今这三个字成为了房企的真实生存写照。而2021年，万科则吹响了“节衣缩食”的号角。

2021年11月16日，万科在内部下发了一份《关于万科集团总部“节衣缩食”和打造“战时氛围”的倡议》提出，要转变黄金时代的惯性思维方式、将经营理念贯穿始终、对不产生价值的动作和开支做减法、花小钱办大事等工作要求。

春江水暖鸭先知。2021年的房地产行情不容乐观，而作为头部房企，对市场的反应也最为敏感。或许从万科的角度，已感受到了这一次的房地产行业寒冬可能会比较漫长。所以，应对寒冬的第一步，就是“节流”。

/ 内卷 /

市场整体下行背景下，房企高管变动频繁的现象也将必然增多。据相关媒体统计，2021年有超过700余名房企高管发生职务变动。

一边是房企组织架构频繁调整，裁员缩编不断，一边是留下来的员工被动接受更高强度的工作、加班不断，极其“内卷”。

此前因互联网行业而闻名的“大小周”单双休轮替休假管理制度，如今也成了房地产行业普遍存在的现象。事实上，地产圈早已在默默执行“996”，甚至“007”的现象亦不少见。

但地产人的“内卷”远不止这些。有些房企“聘用”的虚拟人员，其办事效率之高令人咋舌。

在机器人的世界里，“996”和“007”的现象根本不值一提，Ta可以做到实时工作，不眠不休。而地产人的“内卷”也被提升到了一个新的维度，或许将来抢走你饭碗的并不是人。

(据中房网)

分类广告

遗失声明 广州亿健食品贸易有限公司 遗失财务专用章，法人章（谭家欣）各一枚，声明作废。

减资公告 广州椰椰瓜生物科技有限公司，经股东会决定，将注册资本500万元减至10万元，请债权人自公告日起45日内向公司申报债权债务，特此公告。

减资公告 广州九九日用品有限公司（统一社会信用代码：91440101MA5CNHGU62）经股东会决定，拟将注册资本由人民币580万元减少至人民币100万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

减资公告 广州德可科钢球有限公司（统一社会信用代码：914401013047835857）经股东会决定，拟将注册资本由人民币800万元减少至人民币100万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

减资公告 广州老姨本姨新媒体有限公司（统一社会信用代码：91440101MA5D49KCX8）经股东会决议，拟将注册资本由人民币100万元减少至人民币10万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

减资公告 广州博雅金属门窗有限公司（统一社会信用代码：91440101MA59EQY591）经股东会决议，拟将注册资本由人民币100万元减少至人民币10万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

减资公告 广州优易筹信息科技有限公司（统一社会信用代码：91440101MA59RH5344）经股东会决定，拟将注册资本由人民币1亿元减少至人民币5万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

减资公告 广州触众信息科技有限公司（统一社会信用代码：91440104304383194F）经股东会决定，拟将注册资本由人民币5000万元减少至人民币10万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

减资公告 广州中宝智能科技有限公司（统一社会信用代码：91440101MA59J596D）经股东会决议，拟将注册资本由人民币5000万元减少至人民币5万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向本公司办理相关手续，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记机关申请变更登记。

遗失声明 广州盈枚依贸易有限公司 遗失公章一枚，现登报声明作废。

遗失声明 广州盈秀电子商务科技有限公司 遗失公章、财务专用章、法人（唐冬秀）私章各一枚，现登报声明作废。

遗失声明 广州市中利恒建筑劳务有限公司 遗失财务专用章一枚，现登报声明作废。

减资公告 问缙不大（广州）传媒科技有限公司（统一社会信用代码：91440101MA9W1K0N0D）经股东会决定，注册资本由100万元减少至50万元。请债权人自本公告见报之日起45日内向本公司申报债权。逾期不申报，视为放弃权利。本公司将向公司登记机关申请变更登记。