

首批供应亮相 楼市小阳春初显

孙鑫

日前,克而瑞发布1-2月中国百强房企销售榜单,从榜单中可见,2月百强房企销售同环比双降。而在同期发布的1-2月上海房企权益销售金额排行榜可见,受集中供应和春节假期等因素影响,总体来看,2022年1-2月(数据截至2月26日)上海商品住宅仍然维持较高的水准,成交金额达1253.81亿元,同比去年同时间段上涨3.5%。期间房企表现依旧可圈可点,为虎年楼市小阳春做好铺垫。

排名	企业名称	全口径金额 (亿元)	排名	企业名称	权益金额 (亿元)
1	碧桂园	922.9	1	碧桂园	678.5
2	万科地产	646.0	2	万科地产	419.9
3	融创中国	503.0	3	保利发展	338.0
4	保利发展	498.0	4	融创中国	301.8
5	中海地产	269.8	5	中海地产	252.1
6	招商蛇口	251.6	6	绿地控股	180.5
7	华润置地	250.2	7	华润置地	170.1
8	金地集团	237.0	8	招商蛇口	151.0
9	绿城中国	212.0	9	金地集团	146.8
10	龙湖集团	200.6	10	建发房产	143.0

排名	企业名称	操盘金额 (亿元)	排名	企业名称	操盘面积 (万平方米)
1	碧桂园	876.8	1	碧桂园	1043.8
2	万科地产	637.6	2	万科地产	377.2
3	融创中国	477.9	3	融创中国	366.8
4	保利发展	453.2	4	保利发展	300.3
5	绿城中国	273.5	5	绿地控股	160.2
6	中海地产	256.3	6	金科集团	156.4
7	华润置地	225.2	7	新城控股	153.5
8	招商蛇口	224.0	8	中海地产	143.6
9	金地集团	213.1	9	美的置业	130.7
10	建发房产	193.3	10	绿城中国	128.3

排名	企业名称	权益金额 (亿元)	排名变化
1	融创中国	104.47	持平
2	龙光集团	55.86	↑12
3	大华集团	48.53	↑1
4	宝华集团	47.87	↑49
5	华发股份	43.45	↑33
6	中华企业	39.68	↓3
7	浦东金桥	31.82	持平
8	保利发展	30.04	↓6
9	万科地产	29.36	↓4
10	金地集团	26.72	↓4

/克而瑞

头部房企表现亮眼 利好政策稳定市场信心

从1-2月房企百强销售榜和操盘榜来看,碧桂园、万科、融创、保利发展、中海等头部企业依旧表现亮眼,位列榜单前茅。具体来看,2月行业百强房企仅实现销售操盘金额4015.8亿元,环比1月降低23.5%。具体来看,受春节期间影响,短期内市场下行压力仍然较大,三四月份市场能否回暖尚有待观望。

企业融资层面,近年来房企年初的融资规模一般相对较高,但目前大部分房企的融资仍然受限,2022年1-2月行业典型房企的发债并没有迎来明显改观。同时,从今年以来的房企融资结构来看,当前新发债企业仍以国资队为主,辅以少部分优秀的民营房企,国企央企的发债总量占到近5成。从债务到期情况来看,2022年房企的到期债券主要集中在上半年,3、4、6月份的到期量均超过600亿元,超2022年月均到期水平。

从行业政策层面来看,2022年以来暖风频吹,除了全国性商品房预售监管资金规范化调整之外,还有涉及并购贷款不计入“三道红线”,保障性租赁住房贷款不纳入房地产贷款集中度管理。短期内行业政策调控的主基调不会改变,房地产市场依旧面临较大的下行压力,行业整体销售规模仍将保持稳中有降的态势。此外,多城房地产市场政策“暖风”频频,放松公积金贷款、降低首付比例等等举措,都为房地产市场打造了一个相对宽松的环境,其传递的稳定市场的信号也不言而喻。

CRIC数据监测显示,整个2月上海商品住宅供应面积为22.95万平方米;成交金额为454.28亿元,同比上涨24.48%。具体来看,2022年1-2月TOP50房企权益销售总金额约964亿元,较去年同期增长18.97%。其中,融创、龙光、宝华等位居上海房企销售榜前茅。

首批新盘供应陆续面世 融创、龙光、宝华位列榜首

CRIC数据监测显示,整个2月上海商品

住宅供应面积为22.95万平方米;成交金额为454.28亿元,同比上涨24.48%。具体来看,2022年1-2月TOP50房企权益销售总金额约964亿元,较去年同期增长18.97%。其中,融创、龙光、宝华等位居上海房企销售榜前茅。

聚焦上海楼市,年初保持着比较稳定的状态,就春节小长假期间的成交金额来看,较去年同时间段上涨717%。细究其中缘由,除了因为六批次集中开盘迎来一波供应激增外,政府对楼市大环境把控的放松也是成交快速增长的原因之一,尤其是放宽了对高端项目的限制,减少了其网签阻力。不少房企均因为成交得到兑现,业绩实现了明显增速,在榜单上实现梯队间跨越,譬如龙光和宝华。与此同时,存量成交的兑现也加快了房企资金回流,一定程度上保证了各家房企健康稳定的发展。

具体来看,“集中供应”、“房地联动价”

等规则的改变,提升了房价的透明程度。去年的组合拳,也给各家房企敲响警钟。为保证自身能够维持良性循环,开发商推盘的意愿强烈。从去年年底至今,市场整体活跃程度偏高,供求旺盛,且从2月份亮相的2022年首批供应项目的认筹情况来看,购房者热情高涨,尤其是内、中环等稀缺地块的项目以及“网红”盘,认筹场面均呈现人头攒动的盛景。待这些项目在3月中旬入市,楼市热度将迎来新的峰值,“小阳春”不会失约。对房企而言,此类项目势必也能为各家房企冲刺一季度的业绩助力不少。无独有偶,楼市的“热”不单单集中在项目成交方面。近日,2022年第一批集中供应地块正式挂牌,共有40宗含宅地,总出让面积达210.51万平方米。据悉,各家房企均积极参与研判,为后期的货值储备奠定基础。除此之外,土拍规则再次调整,也对房企自身健康提出了更高的要求。

中国城市可持续运营迎新机遇

区域协同发展近年始终是两会关注焦点,作为国家级战略的一部分,其重要性不断升级,而今年两会工作报告中,诸多亮点与房地产市场有着紧密的联系。第一太平戴维斯表示,成熟一体化地区将不断推进试点,扩大合作范围并提升一体化水平,同时生产可复制借鉴的经验;各区域一体化实践则结合区位优势,多元定位发展。根据“十四五”规划及2035远景目标纲要,长三角地级以上城市将实现高铁全覆盖,上海虹桥国际开放枢纽建设工作将持续推进,上海自贸试验区临港新片区开放型经济集聚功能将进一步深化,同时联动沪苏浙皖自贸试验区发展。

首店品牌文化IP成抓手 微更新时代人居环境持续提升

扩内需,推动消费市场持续复苏也是“稳增长”的重要抓手。疫情反复为旅游、餐饮等行业的复苏进度带来不确定性,但政策已开始愈发强调不得过度防疫,稳定居民消费意愿。预计仍将有良好消费市场的政策出台,为整体消费带来增速改善。自去年9月起,国务院选定上海、北京、广州等城市率先开展国际消费中心城市试点,各城也纷纷出台如首店首入品牌补贴、夜间经济、购物券发放等一系列促消费政策,吸引更多优质品牌入驻与消费者的关注。同时,城市也需着力挖掘自身人文历史资源,为消费市场注入文化活力。

此外,“旧改”与“住房”一直是工作报告中关注的重点。中国城市更新已步入“微更新”时代,在兼顾城市文脉和居民基本生活需求外,开始关注城市更高层次的人居环境与未来发展方向,提升空间的环境品质,支撑城市产业转型升级,营造知识经济引领、人



/视觉中国

才集聚的宜居、宜业、宜游的魅力城市。

聚焦双碳新未来 绿色建筑的可持之路

“双碳”议题依旧是今年两会各省市代表重点讨论的关键,去年10月国务院印发《2030年前碳达峰行动方案》,明确了“碳达峰十大行动”,今年的政府报告中也再度强调从能源转型、严控排放、低碳技术研发等方面落实行动。回到房地产市场,“双碳”将建设、运营、投资等领域进一步驱动行业向更绿色、可持续发展。

绿色建筑方面,新建建筑必将产生大量的

二氧化碳排放,因此在新建项目规划期就需要开始对碳排进行控制,通过明确区域规划,确定具体项目、单元功能,才能合理分配建筑能源结构、应用环保建材与技术。而对既有建筑改造来说,应考虑到建筑外形、改造形式、能耗需求、建筑使用目的以及是否为保护建筑等限制因素,需采用“一幢一策”的改造策略。

从可持续运营来看,建筑可持续运营与数字化、智能化有着密不可分的联系。通过数字化对碳排放计量精准监控,再借助被动式技术、清洁能源和可再生能源技术、近零能耗建筑技术等手段降低能源需求侧碳排放,实现建筑主动“减排”是建筑部门“碳达峰碳中和”进程的主要路径。

新/盘/速/递

内环内低能耗住宅 天汇世纪玺面市

天汇世纪玺位于内环内,静安中心、苏州河中心段,同频全球中央活力区(CAZ),可享受1.5公里星级生活圈,融信、招商、保利3大房企打造的超低内耗住宅。据了解,天汇世纪玺以保利「天」字系、招商「玺」系、融信「世纪」系三大高端产品线,为世界静安合著人居封面作品。其中,建筑面积约89-131平方米2-3房现代高层、建筑面积约166平方米联排别墅。项目选用四玻两腔降噪玻璃,以住宅well v2金级预认证+「超低能耗住宅」设计,呈现健康舒适的静谧生活。全上海仅有1个项目是WELL v2认证,其中WELL声环境旨在通过识别和调节建筑环境中的声环境参数,如采用墙体和门的隔声设计、提供声遮蔽系统、选择穿孔共振吸声材料,呈现健康静谧的人居住所。

作为上海中心城区最后一块大规模整体开发的城市更新区域,在2035规划中,以28.3个新天地体量,约30万平方米(占地面积)+约55万平方米(占地面积)+9处历史风貌街坊+27万平方米历史建筑打造一个集公园绿地、高端商业、地标建筑、总部办公、历史建筑、品质住宅为一体的高品质街区;在苏河中心段“黄金一公里”上,1000亿苏河湾超级经济载体,18家跨国地区总部,17幢单体税收超1亿的楼宇;文化、科技、金融、法律企业万象聚集170万方“一江一河”核心资产。