

研报



“断供停工”已影响成交，央国企新房、二手房优势凸显

作者 杨科伟、姚郑康

2022 年

截至7月19日，据不完全统计全国累计约230个项目业主发布了强制停贷告知书，涉及25个省市自治区的82个城市。

自6月30日江西景德镇某项目业主首发“告知书”起已过半个月，经一二手房交易数据验证，涉及停贷的城市当前“民企新房转化率下降”和“二手房成交走俏”两大短期购房者应激特征显著。

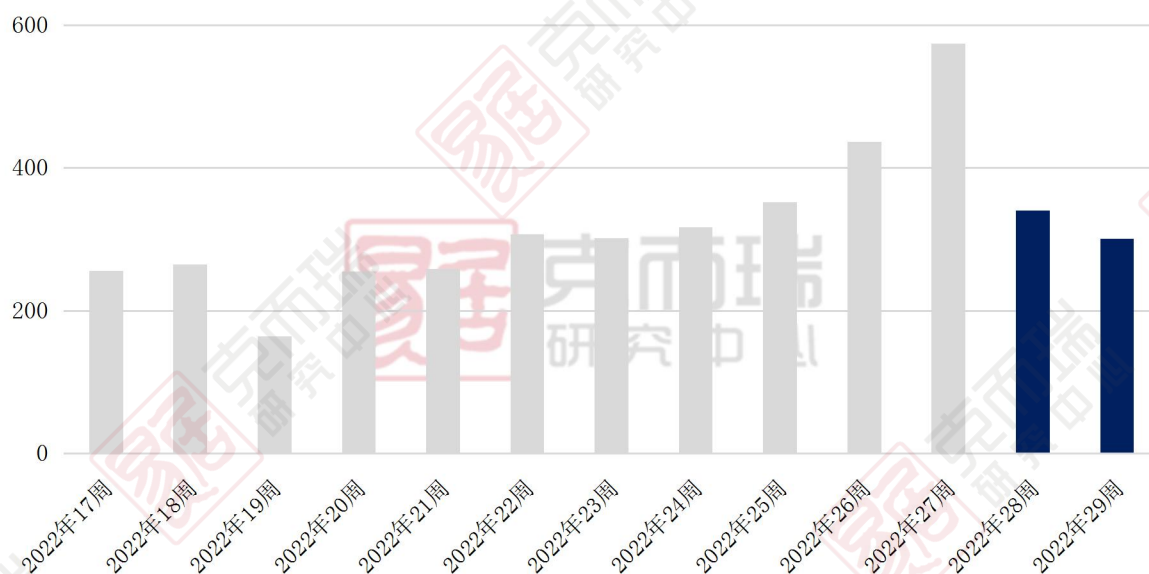
1、断供停工影响开始显现，新房成交环比两连跌，新开盘去化率、转化率下降约20pcts

选取30个涉及停贷的重点城市为例，7月两周（7/4-7/17）新房成交规模环比两连跌。第29周成交规模300.5万平方米，环比下降12%。第28周环比下降41%，一改此前环比连增8周格局。

新开盘项目去化率和转化率也遭遇了显著下降。除了7月新房成交较6月自然回落因素外，从推盘量、认购量和到访量数据来看，第29周去化率和转化率分别降至23%和19%，较此前高点分别下降21pcts和19pcts。

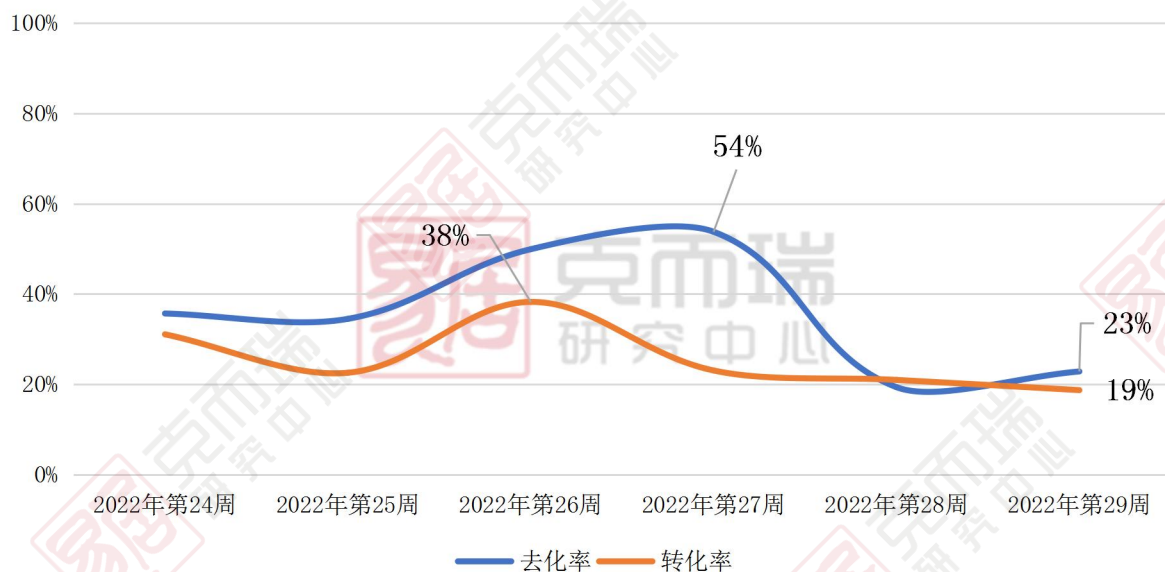
可见，停贷事件虽点状出现但对购房者产生了一定影响。短期内存在较大应激反应，如延后购房计划重新观望、不购买一手新房而购买二期房等。

图：2022年第17周-第29周30个涉及断供城市新房成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2022 年第 24 周-第 29 周 30 个涉及断供城市新开盘项目去化率、转化率（单位：%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、“买旧不买新”购买现房避险，部分城市新房成交环降4成而二手房环比升2成

进一步对比涉及停贷城市一二手房市场成交数据，可以得到两个短期特征：除有“倒挂热”的部分城市外，绝大多数城市新房7月均大幅环降，一部分城市购房需求受激转向二手现房市场。

典型城市新房成交环比大降，漯河、景德镇降幅近4成。对比7月前两周周均与6月周均，10个典型停贷城市新房规模环比下降41%。核心城市中北京、苏州、南京、杭州等均有不同幅度的下降。“停贷”事件发生较早的景德镇和漯河分别环比下降38%和43%。仅成都和深圳因“倒挂热”项目如成都华侨城滨江壹号、深圳华润城等支撑，成交规模环比上涨。

部分城市二手成交环增、新房成交环降。10个典型城市新房和二手房7月周均成交规模分别环比下降41%和上涨5%。北京、苏州、青岛、南京、漯河和景德镇均出现“新房成交环比下降、二手房成交环比上涨”的现象，其中苏州、漯河和景德镇二手房环比涨幅超15%。

可见，停贷事件下购房者选择不存在“交付”风险的二手现房，规避处在风口浪尖的预售期房。

表：10个涉停贷事件城市新房和二手房周均成交面积变化情况（单位：万平方米、%）

城市	新房		二手房		备注
	7月周均	环比	7月周均	环比	
北京	11.6	-33%	25.0	7%	新房成交环降， 二手房成交环增
苏州	12.7	-71%	15.2	16%	
青岛	19.8	-72%	12.4	8%	
南京	15.9	-5%	17.0	5%	

漯河	4.7	-43%	2.1	15%	
景德镇	0.8	-38%	1.0	19%	
深圳	9.4	26%	4.7	0%	
杭州	13.8	-54%	10.8	-15%	
大连	1.0	-74%	3.7	-46%	
成都	48.9	32%	40.6	15%	
10城合计	138.5	-41%	132.4	5%	\

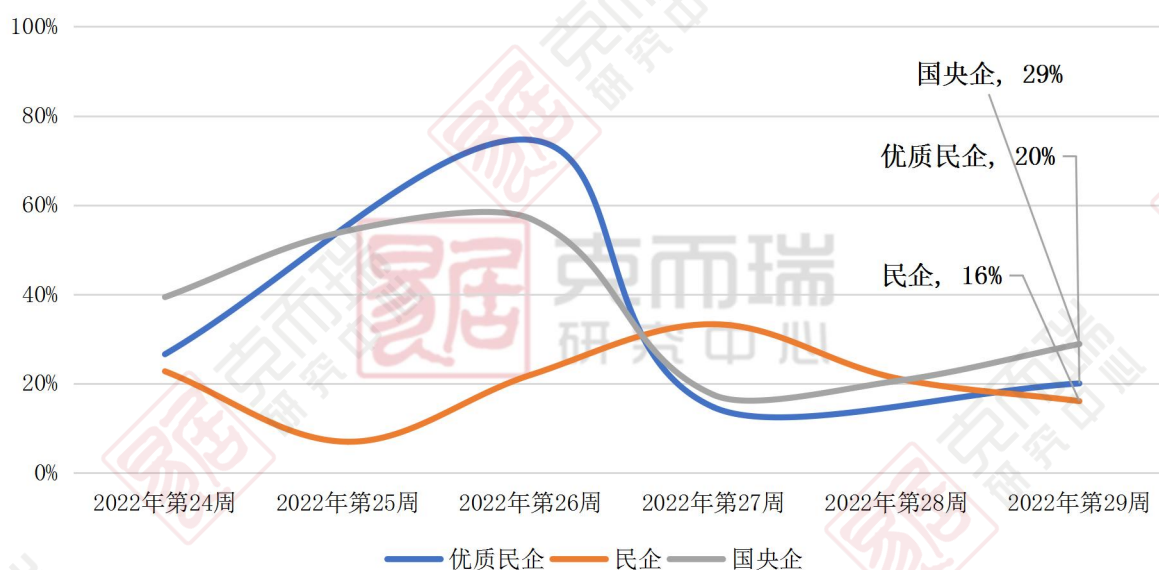
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、“买国企不买民企”，国企项目转化率上升 11pcts、民企项目开盘去化遇冷

从近期涉及停贷城市新开盘项目销售情况来看，国央企和优质民企受到购房者青睐，到访量和转化率均有上升；而民企新开盘项目则大多遇冷。

对比来看，国央企和优质民企新开盘项目转化率均由低位回升。第 29 周国央企新开盘项目平均转化率已升至 29%，优质民企略低为 20%；二者分别较 6 月末不降反升 11pcts 和 5pcts。相反民企新开盘项目则持续遭遇客户流失，转化率由高位下降 17pcts 至 16%。

图：2022 年第 24 周-第 29 周 30 个涉停贷事件城市新开盘项目转化率（单位：%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

具体来看续销项目中，如南通远创宸樾项目第 29 周客户到访量较第 27 周（6/25-7/1）降低 23%。而南通中海翠湖溪岸来访量则第 28 周较第 26 周（6/18-6/24）上涨 11%。

4、7月新房成交将有显著下降，中西部二线复苏受阻而三四线影响相对有限

归根结底“停贷”事件仍是围绕当前备受关注的“保交付”问题。短期内“停贷”事件对涉事城市新房市场造成了一定消极影响。购房者选择“国央企”和“现房”以规避风险，同时银行业也将重启对涉及房地产业贷款的审慎态度。

中西部二线新增“断贷停工”事件的隐患最大，楼市复苏将再度受阻。当前全国主要广义库存主要存在于中西部二线城市，后续庞大未开工宅地存量存在较大隐患。同时“断贷停工”事件的发酵也再次打消了上述此类城市楼市来之不易的回暖势头。

三四线城市在2021年后由于长期市场下行已不再是房企开发重心，一方面广义存量占比相对较低，未来新增开发住宅项目体量有限；另一方面当前在售项目因滞销导致销售周期拉长，多已是现房销售。因此三四线城市后续新增“断贷停工”事件概率较低，对楼市销售规模的进一步影响也相对有限。

因此我们认为全国7月新房成交规模将造成较大环比冲击，尤其是中西部二线城市短期将遭遇显著下降。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。