



丁祖昱跨年演讲： 房地产将进入“无增长时代”

2020年中国房地产行业仍然在艰难环境中走出“V形”反转。2021年房地产行业将进入“无增长时代”，地产金融政策将持续收紧，规模房企也将出现负增长。

□ 记者 | 金 姬

2020年12月31日下午，长达4个小时的“2021挑战未来——丁祖昱评楼市年度发布会”在上海新静安体育中心如期举行。

自2016年以来，易居企业集团CEO丁祖昱每年年底都会对中国房地产界做出全面盘点和预测，他的年度演讲也成为中国楼市的重要IP。

在这个全马跑进3小时的70后地产老兵看来，2020年新冠疫情“黑天鹅”给全球经济带来诸多不确定性，被誉为“中国经济压舱石”的中国房地产行业仍然在艰难环境中走出“V形”反转。不过，丁祖昱在“十大预测”中也表示，2021年房地产行业将进入“无增长时代”，地产金融政策将持续收紧，规模房企也将出现负增长。

条红线”。2020年8月20日，住建部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，对重点房企资金监测和融资管理制定三档规则，即所谓的“三条红线”：房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；房企的净负债率不得大于100%；房企的“现金短债比”不得小于1。

按照“三条红线”监管要求，监管部门将试点房企划为“红、橙、黄、绿”四档进行管理，每降低一档，此后的有息负债规模增速上限将增加5%。

丁祖昱指出，“三条红线”之后，房企的资金压力骤升，资金上的挑战将是未来最大的挑战。

与此同时，疫情与资金收紧之下，房企在营销端更为发力，这也引发了各种行业乱象。丁祖昱表示，2020年房地产市场营销乱象丛生，部分热销盘捂盘惜售、人为“流摇”、众筹打新、借票代持等现场频出，而部分滞销盘则涉及虚假宣传、找水军充人数、渠道捆绑等，严重扰乱房地产市场秩序。

产品的问题投诉居高不下。丁祖昱在现场提醒台下的各位房企大佬，“千万不要做到最后，最好的产品是售楼处。很多

2020年中国楼市充满挑战

在2020年，对于房企影响最大的政策莫过于“三