

跨越

2022 | 丁祖昱评楼市年度发布会

丁祖昱： “剩”者为王，坚持长期主义

用一个交点，链接过去与未来的相遇，穿越又一个行业周期。

撰稿 | 王 婧

在2021年最后一天，2022“跨越——丁祖昱评楼市年度发布会”第一次以线上直播的形式举行。过去六年，丁祖昱这个70后“地产老兵”每年年末都会和大家分享自己对于中国楼市的洞察和预测。

2021年的中国楼市遭遇一系列“强监管”政策——在“房住不炒”主基调下，房地产行业去杠杆全面实施，金融机构大幅压缩涉房贷款的融资规模；热点城市持续升级调控，二手房参考价在越来越多城市施行；房产税试点进入实操阶段……因此，地产行业规模一朝回到五年前，部分房企也危机四伏。

面对行业大变局，丁祖昱提出“剩”者为王，企业必须改变路径依赖，坚持长期主义。

这也是本次发布会主题“跨越”的意义——站在2022的十字路口，在与困难基本面较量的过程中，跨越眼前的困难，跨越积累的难题，跨越行业的痛点，用一个交点，链接过去与未来的相遇，穿越又一个行业周期。

房地产过度的金融化，导致今天的危机

丁祖昱上半场演讲的主题为“告别白金时代”。他认为，过去五年对于地产行业来说是高增长、高速发展的五年，可称之为“白金时代”。

2021年全国商品房销售面积达到18.3亿平方米，销售额达到18.7万亿元，双双创下新纪录。从2017年至今，全国新建商品房销售规模，每年都以1万多亿的增幅再上新台阶，一路从13.3万亿涨至2021年的18.7万亿。

而如今，房企面临巨大危机，企业面临违约风险，项目面临交付风险，供应商面临支付风险，因为停工延期交付项目数量急剧增多。

出现这种状况的原因主要有两方面：

一方面，2021年房地产市场有一个明显的转折点，上半年房企积极抢地，在高能级城市蜂拥而入，前30强房企拿了全国