



在此次发布会上，丁祖昱坦言楼市一夜回到2015。

也出现了降温的状况，其中上海、深圳、杭州表现比较明显。特别是2022年下半年，上海6月份解封后，二手豪宅曾出现过2个月的上升期，市场呈亢奋状态，房价一度离谱，可到了4季度，这些亢奋和离谱都不见了，部分位于上海滨江的项目，甚至出现了房价下行超30%的状况。

房地产开发新模式将被重构

在此次发布会上，丁祖昱表示，2022年百强企业业绩下降超过40%，这和整个楼市的下降幅度保持一致，也比较客观地反映了百强企业的实际情况。

同时，千亿房企的数量锐减一半。2020年，千亿房企数量达到了40家以上，2021年也保持在40家以上，2022年的数字可能还不到20家，从千亿房企的角度来说，回到了5年前。

丁祖昱指出，2022年只有40%的百强房企在拿地，而且80%集中在22个城市，这说明选择的余地也越来越少了。

值得一提的是，从2020年开始，城投越“托”越多，集中供地以来城投参与的拿地占比整体在37%左右，2021年为31%，到了2022年升到了46%。

丁祖昱特别强调，房地产开发新模式将被重构，主要涉及四个方面：

首先，未来项目将采取封闭制，包括专款专用、银行监管、项目封闭管理。

其次，预售制度会发生变化。尾款、按揭要到交付环节才付。

再次，融资要透明。一二线城市允许房企从拿地阶段就可以贷款，未来融资利率要进一步下行。



丁祖昱对于2023年楼市保持谨慎乐观。

最后，针对大中小不同房企采取分类管理。比如大小规模企业监管力度、政策扶持区别对待；大企业允许其资金归集；相应监督要提供真实负债、融资、生产经营、现金流、股权等情况。

2023年“小年”有哪些出路？

土地投资方面，2023年依旧是“小年”，主要还得靠地方国企托底。不过，房企融资预计将整体走出低谷。

关于2023年的趋势和出路，丁祖昱指出，想要稳定房地产市场，行政手段须全面退出，从全国范围内全面放松“四限”，即限购、限贷、限价、限售，这是最好的时机，也包括一线城市。除此之外，辅以经济扶持同步跟进，比如减免房地产交易税费、包括契税、增值税等财税刺激，部分城市实行购房补贴。这些措施对稳市场将会有一定的作用。

丁祖昱认为，保交楼应优先纾困已去化停工的项目，优先为销售过半项目提供专项贷款，而对于部分去化差、未动工项目，则应该暂且搁置。

丁祖昱预计，在城市发展潜力方面，短期内将主要聚焦10个城市，分别是上海、杭州、合肥、深圳、成都、北京、西安、广州、长沙、苏州。中长期投资则聚焦20个城市，分别是上海、北京、成都、杭州、合肥、南京、苏州、长沙、广州、深圳、郑州、天津、武汉、重庆、宁波、西安、厦门、青岛、济南、佛山。

在具体细分赛道上，丁祖昱表示，2023年，物业将完成筑底，强者恒强。租赁市场活跃，供应激增。商办市场则压力较大，缓步复苏。不过，2023年将成为养老大年，养老产业需求井喷，消费升级。同时，文旅市场预计整体需求也会复苏，甚至会出现报复性消费。

在他看来，2023年是继续分化的一年，城市市场完成筑底；房价还会继续下行，信心将迎来修复。