



建业地产股份有限公司
Central China Real Estate Limited

2022年中期业绩发布

2022年9月1日



免责声明

本演示文稿仅供参考用途且概无任何人士对本演示文稿内容进行独立验证,并仅在保密前提下提供予可能对关于建业地产股份有限公司(“公司”)之证券的拟议交易本演示文稿由公司编制,仅供与投资者会议相关的讲演使用,如有变更恕不另行通知。本演示文稿中包含的信息未经独立验证。本公司对于此演示文稿不作任何明示或暗示的陈述或保证,使用者亦不应依赖于本演示文稿所提供信息的准确性、公平性或完整性。本公司、其关联公司或其任何董事、管理人员、雇员、顾问和代表对本演示文稿中包含的所有信息或因本演示文稿而产生的其他原因而造成的任何损失不承担责任。

本演示文稿不构成,亦不应被理解为一个出售要约或一个在美国出售证券的要约,或者在其他将根据当地证券法注册前或取得资质前的出售要约视为非法的司法管辖区的出售邀约。本演示文稿亦不构成任何合约或承诺的基础。本公司之证券不会在根据证券法注册登记之前在美国妥约出售或出售,除非满足相关豁免登记条件。任何证券在美国的公开发售都会依据招股说明书进行。此类招股说明书将包含有关公司提出要约及其管理和财务报表的详细信息。公司不在美国公开发行任何证券。具体来说,本演示文稿不构成《1933年美国证券法》(经修订)意义上的“章程”。

接受本演示文稿即表示您同意对此处包含的信息保持绝对机密。此处的信息仅供您自己使用和了解信息,本演示文稿的任何部分不得以任何方式或出于任何目的直接或间接复印、复制、再分发或传递给任何其他人员(无论是在您的组织/公司内部或外部),也不得出于任何目的全文或部分发布。本演示文稿的分发可能受法律限制,本演示文稿拥有的人应告知自己并遵守任何此类的限制。



管理层介绍



胡葆森 先生
主席



杨明耀 先生
首席执行官



赵瑞昆 先生
首席财务官



梅世荣 先生
投资者关系总监
兼首席投资官

目录

一、概览	4
二、业绩概要	9
三、业务营运	19
四、土地储备	29
五、开发及销售计划	32
六、市场回顾及展望	36

概览

2022年上半年关键财务及业务数据

一、主要财务数据

- 收入为73.0亿^(a)，同比下降64.1%。
- 结转面积为101万平方米，同比下降62.1%。
- 结转均价（不含车位）为6,535元/m²，同比下降6.8%。
- 毛利为5.5亿，毛利率达7.6%。
- 净亏损为59.4亿，归属于母公司净亏损为56.1亿。

二、关键运营数据

- 重资产合约销售额140.4亿，同比下降54.8%。
- 重资产合约销售面积191万平方米，同比下降52.7%。
- 合约销售均价为7,332元/m²，同比下降4.3%。
- 建业地产在河南市场占有率达4.0%，建业集团市场占有率7.2%^(b)，继续为河南省销售第一名。

亏损原因分析

中期亏损主要来源于非经营性亏损，包括存货减值及投资性物业资产减值等因素

2022年上半年收入73.0亿，毛利5.5亿，归母净亏损为56.1亿。亏损的主要原因为：

一、非经营性亏损共计41.4亿

- 1、存货减值17.4亿：受整体销售形势、售价折让等影响，本期计提存货减值17.4亿。
- 2、投资物业公允价值下跌15.1亿：部分商业项目变更了运营模式，公允价值下降15.1亿。
- 3、其他主要非经营性亏损8.9亿：收并购亏损4.7亿，应收款项坏账损失3.3亿，汇兑损失0.9亿。

二、销售及结转下降，及毛利率下降

- 1、2022年上半年结转面积减少165万 m^2 ，同比下降62%。受行业下行及新冠疫情影响，销售面积同比下滑。
- 2、结转毛利率下降10.3个百分点，受市场下行影响，全国多数地产公司采用以价换量、销售折让方式去化，毛利率下降。建业地产的部分项目短期内采取销售折让等措施，降低了公司盈利水平。

截至2022年6月30日，公司整体尚有已售未结收入约717.0亿（含合营），对应毛利79.3亿。公司结转资源充足，将于未来三年内结转完毕。

2022年上半年建业地产主要工作总结

一、坚守住信用底线

- 建业30年来秉承“守信用、负责任、走正道、务正业、肯吃亏”的企业文化，第一条就是守信用，建业过去的发展历程上，没有一次对银行、金融机构的拖欠记录。
- 公司按时全额偿还2021年11月到期4亿美元债及2022年8月到期5亿美元债。

二、国资入股促发展

- 与铁建投集团开展全面战略合作：7月21日，与河南铁建投集团下属房地产开发平台河南同晟置业有限公司签订股份转让协议，按0.7325港元每股的价格向后者出售8.85亿股股份，占公司已发行股份的29.01%。

三、多举措资产变现

- 上半年通过资产盘活持续回笼现金：与万达商管就建业凯旋广场等商业项目经营权开展合作，与河南省文旅投资集团就电影小镇、只有河南文旅项目开展合作等资产变现工作。

四、复工复产保交付

- 坚决落实7月28日政治局会议“保交付、保民生、保稳定”要求，把“保交付”作为工作重点。上半年建业地产共计完成交付11,457套，交付面积177.4万平方米，其中实现提前交付8个项目2,106套。

2022年上半年建业地产主要工作总结（续）

五、降本提质增效

- ▶ 通过设计与采购方案优化、建标适配、技术与施工优化、工程预结算审核等措施，成本精细化管理水平得到充分体现，降本增效取得显著成效，行政开支同比下降22.0%。

六、多手段去库存

- ▶ 精细盘点库存，明确库存专项负责人，制定专项方案。通过“建业三十年、感恩惠河南”专项行动，对于不同类别库存制定精细化销售措施。上半年实现库存持续减少，已竣工待售物业账面值下降22.2%。

七、端好建业三碗饭：口碑、手艺、勤劳

- ▶ 口碑：建业品牌影响力为建业带来了高溢价。未来，建业将继续端好品牌这碗饭。维护好品牌，持续视品牌为黄金和生命。
- ▶ 手艺：公司将继续秉持匠人精神，把好质量关，以高品质完成交付。
- ▶ 勤劳：团队充分发扬勇于拼搏的战斗精神，克服各类困难，确保各项工作有序开展。

目录

一、概览	4
二、业绩概要	9
三、业务营运	19
四、土地储备	29
五、开发及销售计划	32
六、市场回顾及展望	36

财务概要

- 收益为73.0亿，同比下降64.1%。
- 毛利为5.5亿，同比下降84.8%，毛利率7.6%。
- 净亏损为59.4亿，归母净亏损为56.1亿。

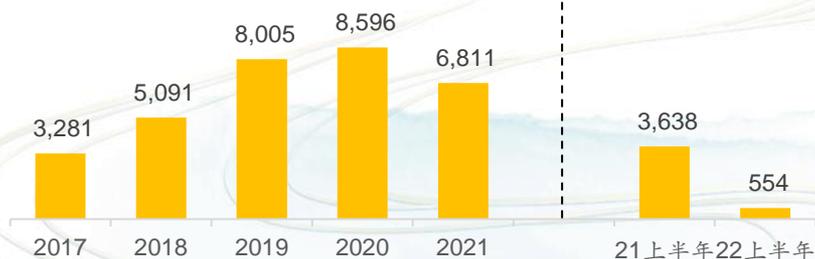
	2022年上半年	2021年上半年	同比变化
收益 (百万)	7,301	20,357	-64.1%
毛利 (百万)	554	3,638	-84.8%
毛利率	7.6%	17.9%	-10.3百分点
净利润/ (亏损) (百万)	(5,941)	1,025	--
归属于母公司净利润/ (亏损) (百万)	(5,605)	729	--
基本每股盈利/ (亏损) (分)	(195.07)	25.63	--
摊薄每股盈利/ (亏损) (分)	(195.07)	25.54	--

财务概要

➤ 盈利能力历史表现:

毛利润

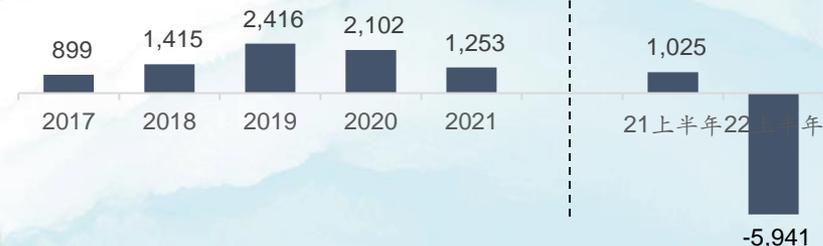
百万



净利润/亏损

百万

2017-2021复合增长率为8.6%



毛利率及净利率

百分比

2017-2021 平均毛利率为 24.0%

2017-2021 平均净利率为 6.4%



盈利/亏损及股息

百分比



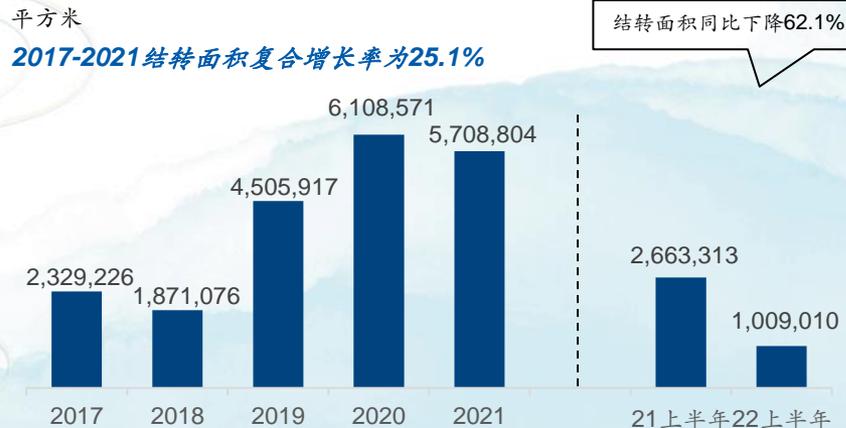
运营表现

➤ 2022年上半年，营业额及物业销售下降主要来自于结转面积及结转均价均下降。

收益及结转物业销售额



结转面积



结转销售均价



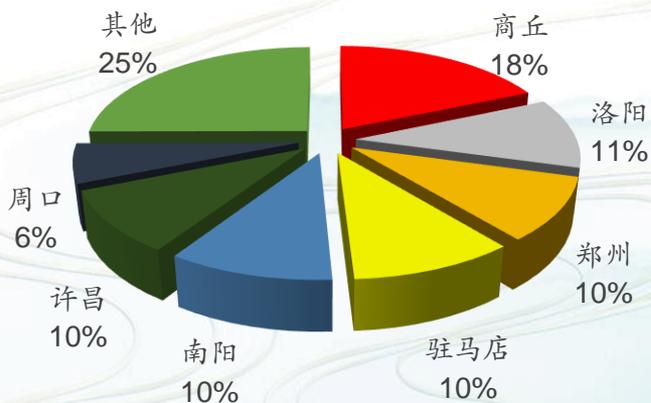
结转销售均价 (按物业类型分类)



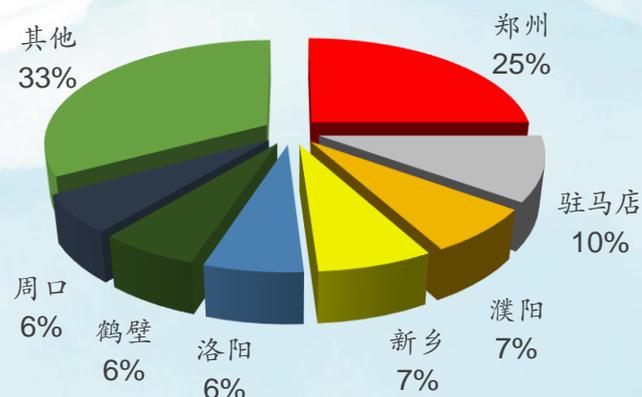
结转金额及结转面积（城市明细）

- 郑州的项目结转金额为6.8亿，占总额10%。
- 三、四线城市的结转金额占总额85%。
- 县级城市的结转金额占总额5%。

2022年上半年结转金额

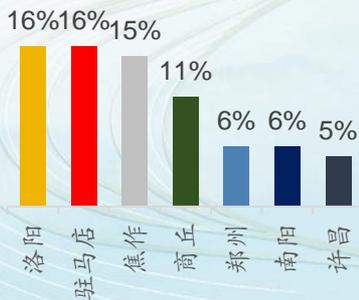


2021年上半年结转金额

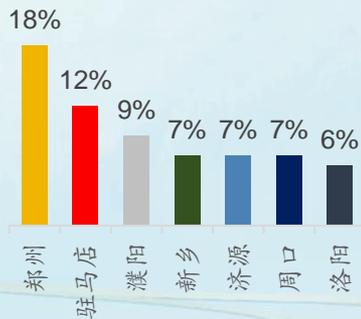


结转面积

2022上半年



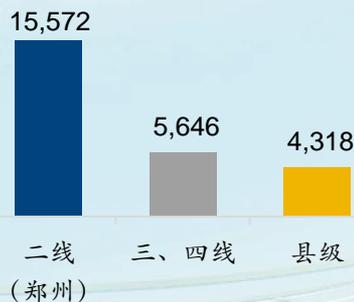
2021上半年



结转均价（不含车位）

元/平方米

2022上半年



2021上半年



成本分析

销售成本（占收益百分比）

销售成本整体保持稳定



- 2022年上半年，销售成本占收益百分比同比上升10.3个百分点，达92.4%。
- 2022年上半年，土地成本占收益百分比同比上升3.5个百分点，达26.0%。

营销和行政开支（占合约销售百分比）

营销和行政开支占合约销售百分比

百万



- 2022年上半年，合约销售额同比下降54.8%，营销及行政开支下降15.2%。
- 营销及市场推广费用同比下降8.4%至7.08亿。
- 行政开支同比下降22.0%至6.15亿，主要由于员工成本减少。

资产负债概要

- ▶ 期末现金结余为65.1亿。
- ▶ 总有息负债上升17.5%至257.9亿。
- ▶ 短期负债上升64.4%至111.2亿。
- ▶ 权益总额下降52.1%至61.1亿。

(百万)	2022年6月30日	2021年12月31日	变化
现金	6,508	9,848	-33.9%
总资产	145,783	145,807	0.0%
总有息负债	25,790	21,940	17.5%
短期有息负债	11,116	6,761	64.4%
净流动资产	448	5,371	-91.7%
权益总额	6,110	12,743	-52.1%
每股账面值 (元)	2.06	4.30	-52.1%

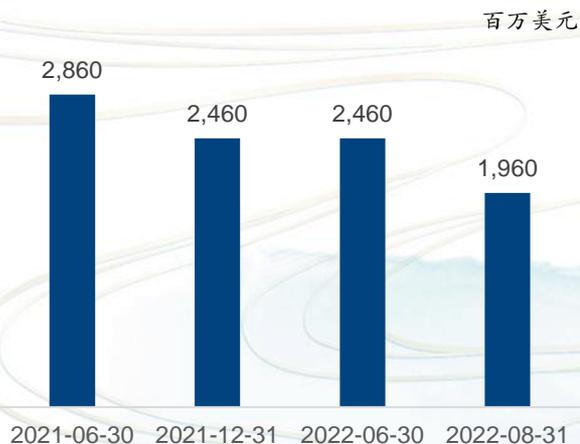
主要财务指标

- 净负债率为315.6%。
- 现金短债比为0.6倍。
- 剔除预售房款后的资产负债率为92.9%。

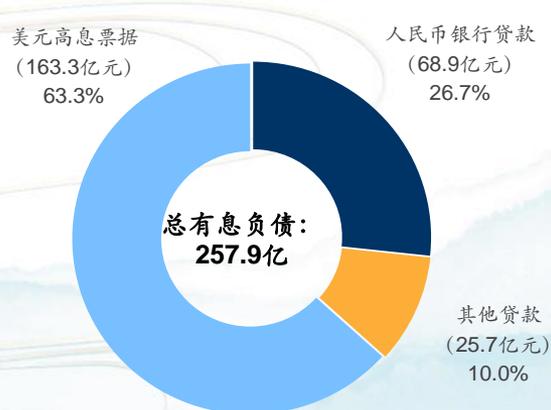
	2022上半年	2021上半年
净负债率	315.6%	92.6%
总有息负债/资本总额	80.8%	68.9%
剔除预售房款后的资产负债率	92.9%	87.2%
流动比率	100.4%	109.5%
现金/短期有息负债	58.5%	193.3%

融资渠道分析

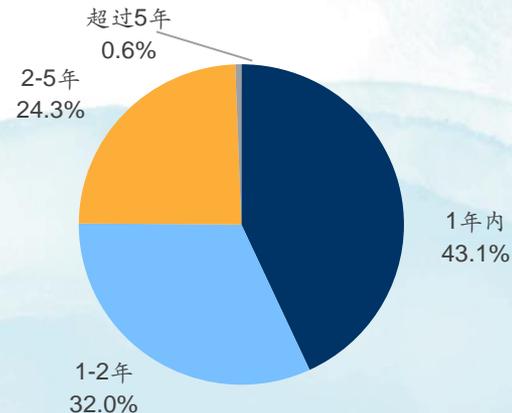
持续降低美元债



资金来源多元化



债务年期



- ▶ 于2022年8月到期偿还本金5亿美元的美元债券，自2021年6月底起美元债总量共减少9亿美元，下降31.5%。
- ▶ 境内和境外有息负债分别占36.7%和63.3%。
- ▶ 截至2022年6月30日，平均债务年期为1.93年。
- ▶ 融资成本稳定，2022年中为7.9%（2021年底为7.7%）。

现金流概览

- ▶ 2022年上半年录得现金净流出33.4亿。
- ▶ 总合约销售回款达人民币127亿元，回款率达90.2%。
- ▶ 于2022年6月30日，现金结余为65.1亿。

(百万)		22年上半年 (实际)	21年上半年 (实际)	按年变化
期初现金存量		9,848	29,327	
现 金 流 入	合约销售回款	9,460	16,240	-41.7%
	合营公司合约销售回款	3,240	5,320	-39.1%
	现金获取自/ (支付) 予合营公司及其他运营资本流动	(4,330)	(1,765)	145.3%
	银行贷款和其他贷款流入/ (流出)	670	(1,488)	--
	境外美元债发行	--	3,009	--
现金流入小计		9,040	21,316	-57.6%
现 金 流 出	土地款	(1,560)	(8,520)	-81.7%
	工程款	(7,710)	(11,770)	-34.5%
	赎回境外优先票据	--	(4,543)	--
	偿还公司债券	--	(1,500)	--
	财务费用	(1,180)	(1,630)	-27.6%
	营销及行政支出	(1,720)	(2,503)	-31.3%
	税项支出	(210)	(1,727)	-87.8%
	股息	--	(663)	--
以实物分派形式分配的现金净额	--	(1,307)	--	
现金流出小计		(12,380)	(34,163)	-63.8%
期末现金结余		6,508	16,480	-60.5%

目录

一、概览	4
二、业绩概要	9
三、业务营运	19
四、土地储备	29
五、开发及销售计划	32
六、市场回顾及展望	36

合约销售 - 稳占市场领导地位

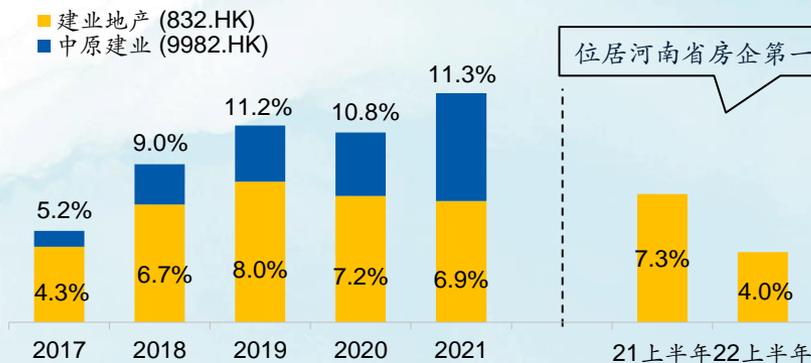
- 2022年上半年于河南市场占有率达4.0%，位居河南省房企第一。
- 合约销售额下降54.8%至140亿，完成调整后的销售目标400亿的35.1%。
- 可售资源为325亿元，去化率达43.2%（去年同期：54.2%）。
- 合约销售面积达191万平方米。
- 平均售价按年下降4.3%至每平方米7,332元。

重资产合约销售额及面积

2017-2021 销售额复合增长率为18.6% 2017-2021 面积复合增长率为15.6%



河南省市场占有率(a)



2022年中各城市市场占有率(b)

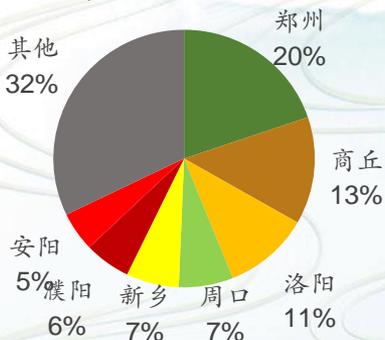


2022年上半年合约销售分析

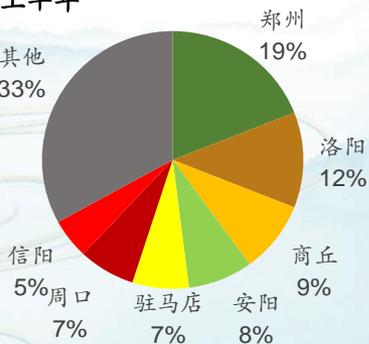
- 郑州合同销售额为28亿，占上半年总销售额的20%。
- 三、四线城市销售额占比为57%（去年同期为62%），县级项目的销售额占比为23%（去年同期为19%）。
- 销售均价低于11,000元的合约销售占比高达82%。
- 90 -144平方米单位的销售额占比为73%。

按城市

2022上半年

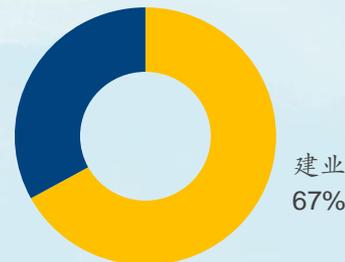


2021上半年

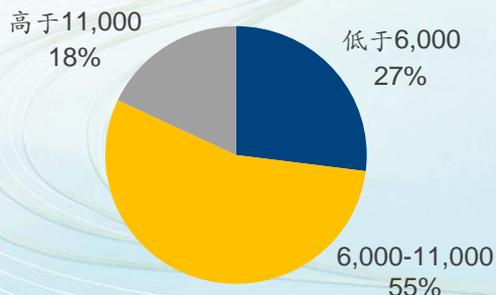


按权益

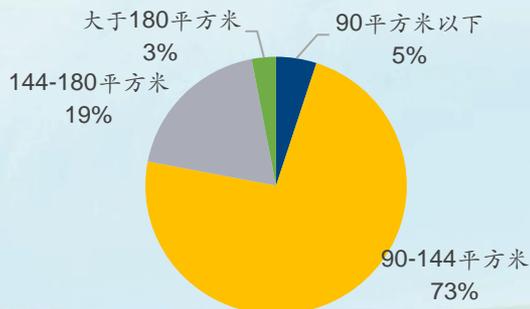
少数股东
33%



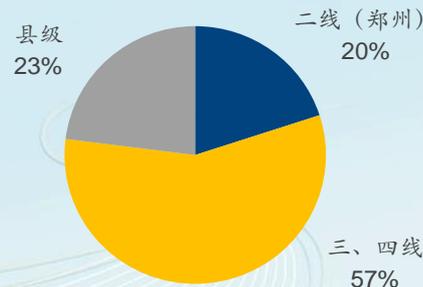
按销售均价



按面积



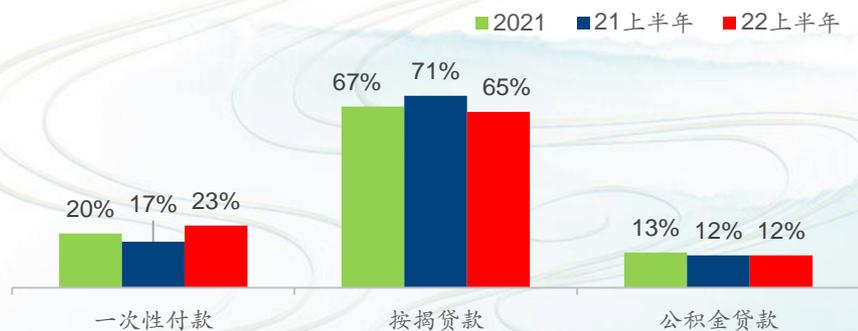
按城市能级



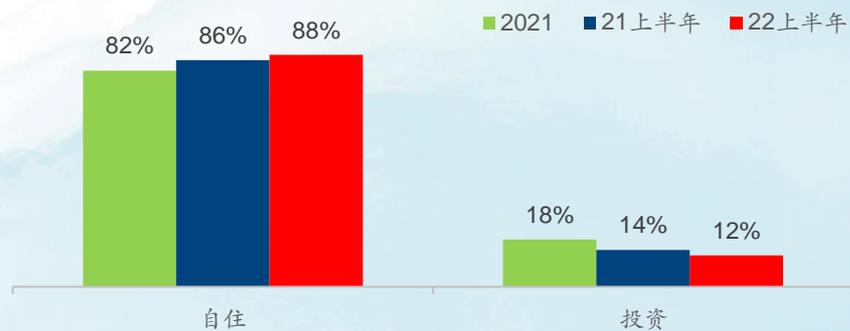
客户分类

- 88%的买家为自用，95%的买家来自河南省。
- 一次性付款买家约23%，按揭贷款买家为65%，使用住房公积金的买家为12%。
- 78%的物业以低于100万价格出售，反映自住型买家的市场需要。
- 售出单位中价格高于100万的单位占比稳定在22%。

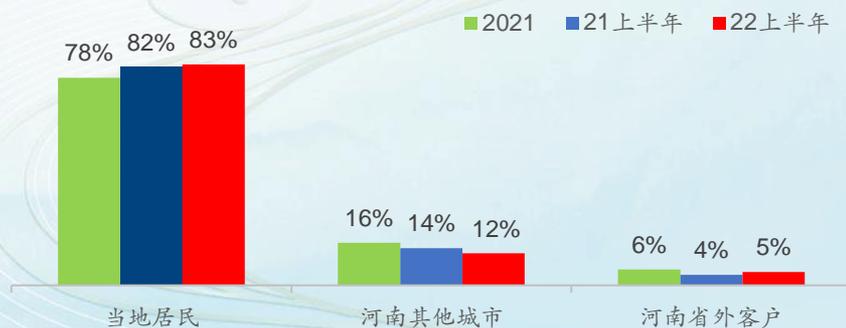
按支付方式



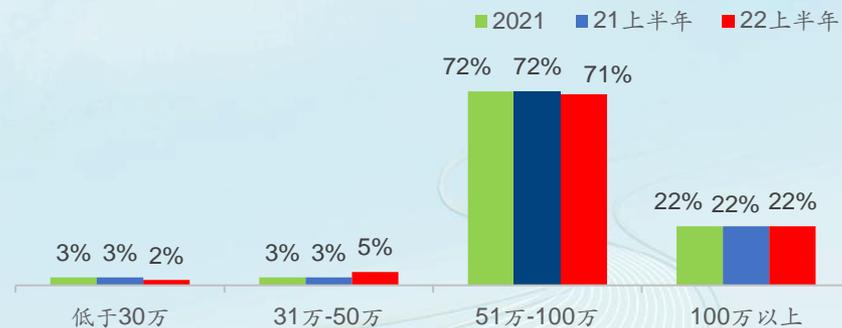
按用途



按地域



按成交金额

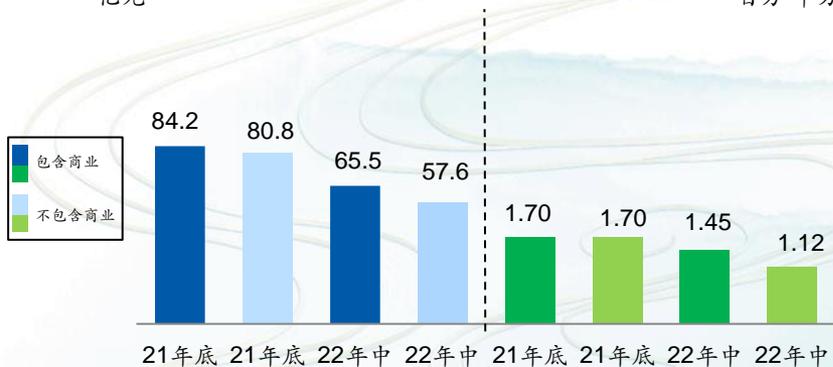


存货分析

- 于2022年6月30日，已竣工待售物业账面值下降22.2%至65.5亿。
- 于2022年6月30日，总可售库存货值上升33.5%至约373.8亿。
- 郑州市内的可售货值约65.0亿，占总可售货值的17.4%。
- 以可售货量面积计，住宅占比约85.4%，商业占比约5.7%。
- 已竣工待售物业中，库龄一年内占比约13.0%，库龄三年内占比约66.7%。

已竣工待售物业

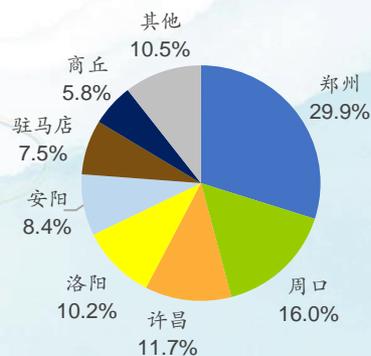
亿元 百万 平方米



已竣工待售物业 (按存货账面值的城市分布)

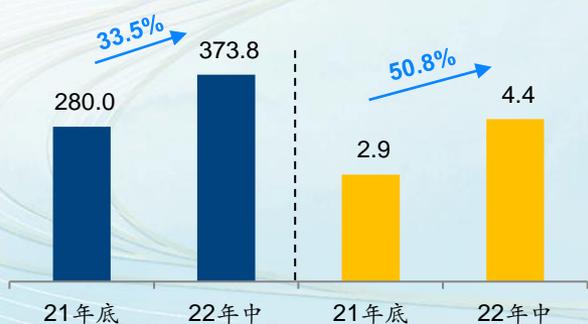
2022年中

2021年底



总可售库存

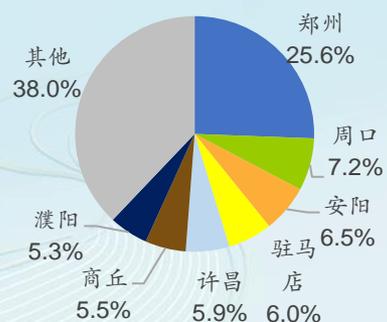
亿元 百万 平方米



总可售库存 (按可售货值的城市分布)

2022年中

2021年底



酒店经营

- 受疫情影响，2022年上半年酒店总收入按年下降46.0%至0.9亿，毛利率达20%。
- 客房收入按年下降43.4%至0.5亿，餐饮收入按年下降48.6%至0.4亿。
- 平均入住率按年下降至33%（去年同期：56%）。
- 平均客房收入按年下降49.9%至127元/间。
- 2022年上半年录得经营亏损2,895万（去年同期：经营利润1,100万）。
- 2022年上半年酒店业务净亏损为约1.1亿（去年同期：净亏损6,970万），主要原因是：疫情导致入住率下降，收入减少。

酒店总收入及营业利润 / 亏损



平均入住率 vs 平均客房收益及酒店可用房间数目



酒店经营



酒店	房间数目 (间)	总面积 (平方米)	平均入住率	按年变化	平均 客房收益 (元/间)	按年变化	开业时间
郑州上街雅乐轩酒店	172	19,457	52%	-6百分点	104	-11.3%	2011年8月
南阳假日酒店	353	50,574	35%	-21百分点	133	-37.6%	2012年8月
漯河福朋喜来登酒店	244	37,398	44%	-17百分点	125	-38.3%	2012年11月
郑州艾美酒店	337	64,721	54%	-20百分点	260	-39.6%	2013年10月
开封铂尔曼酒店	186	43,836	17%	-30百分点	101	-69.2%	2015年11月
鄢陵建业花满地温泉酒店	51	19,951	8%	-18百分点	134	-71.9%	2018年2月
郑州建业天筑国际公寓	302	34,252	44%	-16百分点	158	-31.2%	2018年10月
禹州神垕建业星舍	24	1,657	15%	-17百分点	42	-53.4%	2019年10月
信阳鸡公山建业星舍	89	7,878	7%	-9百分点	28	-57.9%	2020年7月
只有河南剧场酒店	400	32,040	13%	-14百分点	38	-65.4%	2021年6月
合计 / 平均	2,158	311,764	33%	-23百分点	127	-49.9%	

可持续发展-环境

节能减排 绿色建造

- ▶ 积极响应国家「碳中和」及「碳达峰」的政策，为促进环保建筑业务发展及提倡低碳生活文化，依据国家现行规范标准探索各类节能技术，全面提升企业住宅项目的环保节能效率。
- ▶ 积极推进河南省住宅产业化和成品住宅的发展，研究新工艺、新措施，提高减排减废成效。
- ▶ 部分项目装配式建筑装配率达到50%及以上，均超过政府要求的装配式建筑占项目建筑面积的30%及以上。



周口山水湖城项目 - 装配率达50%

可持续发展-社会

质量承诺 责任担当

- 在公司成立三十周年之际，建业服务再升级，构建4.0服务体系，以数智化为技术支撑，以大服务体系为平台，为了让中原人民都过上好生活，打造全方位、无盲点的服务体系。
- 公司创新「琢玉行动」启动小区升级，透过硬件及服务升级，提升建业老业主的居住品质及客户满意度。
- 2022上半年共实现31个项目，超过11,000套的房屋交付，其中8个项目，超过2,100套实现提前交付，赢得了市场的口碑和业主的认可。



「琢玉行动」小区升级



项目交付现场

以人为本 关爱员工

- 2022上半年，员工劳动合同覆盖率、社会保险覆盖率均达到100%，工伤率0.14%。
- 建业学堂培训总人次 34,600人，累计培训时长143,000小时。



可持续发展-管治

持续提升风险管理与内部控制

- 董事会对ESG方面的管理及报告承担全部责任。
- 2022上半年更新修订了《建业地产集团内部控制管理制度》，明确了集团风险管理与内部控制工作的依据、原则和职责分工情况，为年度整体内部控制工作开展奠定基础。
- 2022上半年集团内控组织开展全面风险梳理工作，从风险事项及业务风险点两个方面分别进行排查，并对重要、紧急风险及时采取预防及应对措施，查漏补缺，提前布控。

拥抱ESG 获市场认可

- 获得MSCI ESG评级BB级。
- 2022年5月，发布首份独立可持续发展报告。



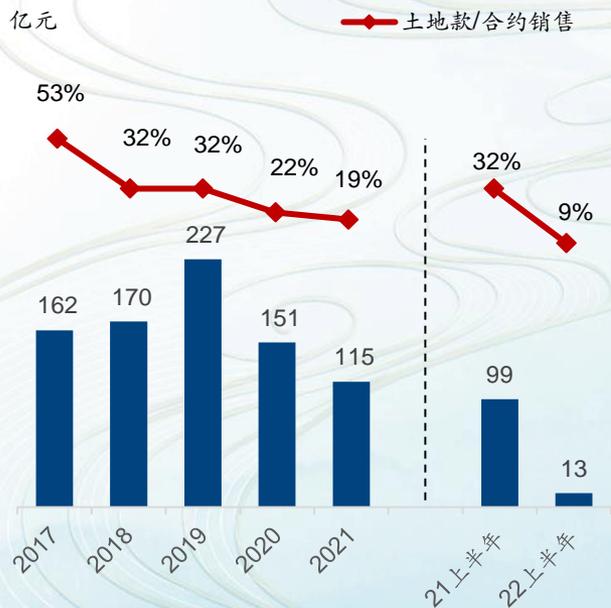
目录

一、概览	4
二、业绩概要	9
三、业务营运	19
四、土地储备	29
五、开发及销售计划	32
六、市场回顾及展望	36

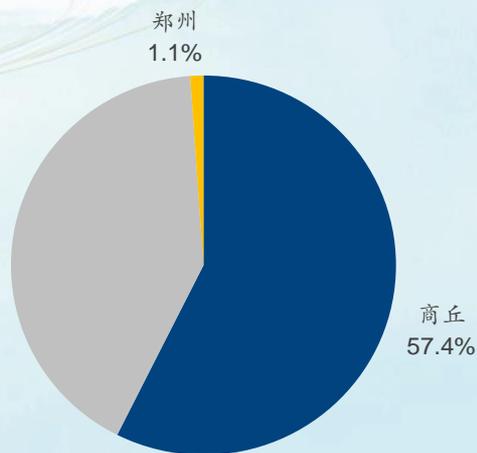
2022年购地策略

- 2022年上半年新增总土地款达13亿，占合约销售额140亿的9%。
- 新购入土地89万平方米，平均土地成本为1,488元/m²。
- 新增土地平均成本占上半年销售均价7,332元/m²的20%。
- 新购地83%（以面积计算）来自于股权收购或合作，有效控制拿地成本。

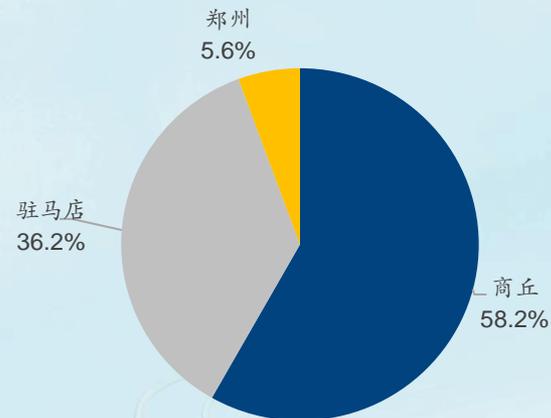
土地款及其于合约销售额的占比



2022上半年新购土地（按面积分类）



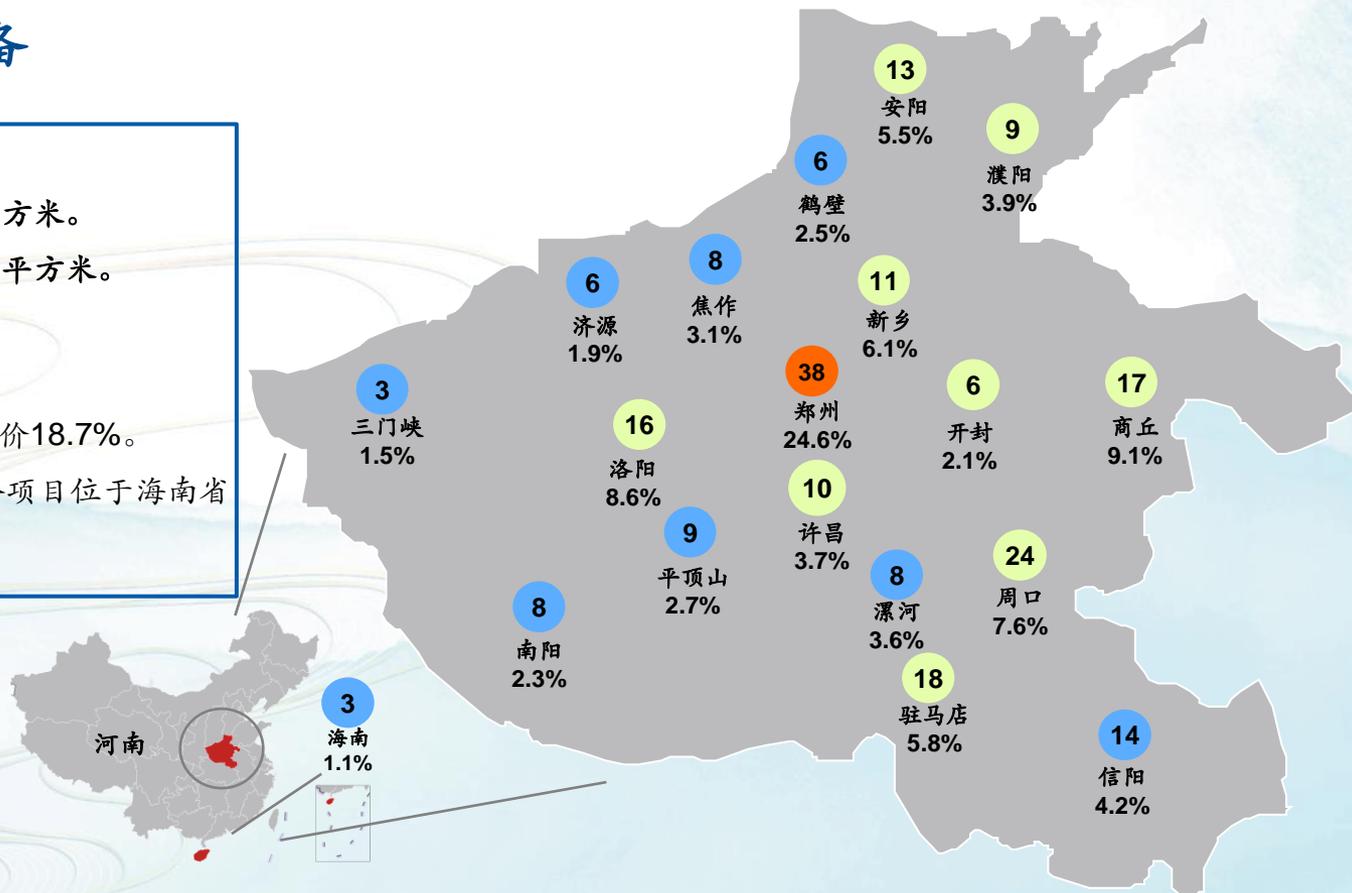
2022上半年新购土地（按金额分类）



战略性布局土地储备

截至2022年6月30日:

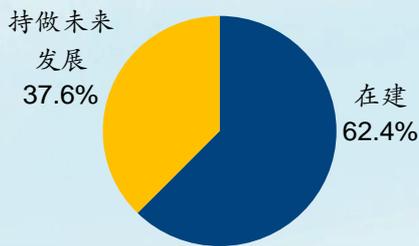
- 总土地储备面积: **5,037**万平方米。
- 权益土地储备面积: **3,655**万平方米。
- 权益比例: **72.6%**。
- 平均土地成本: **1,371元/㎡**。
- 平均土地成本占现时平均售价18.7%。
- 224个项目位于河南省, 3个项目位于海南省
- 土储足以支持2-3年发展。



较低的土地成本及省内较高售价能保障利润

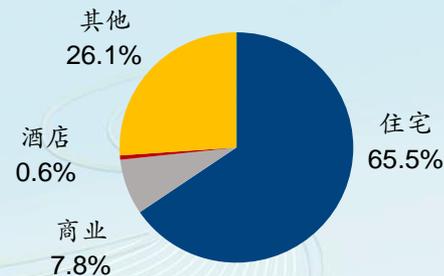


发展阶段



96%的土地储备已拿到土地证

产业类型

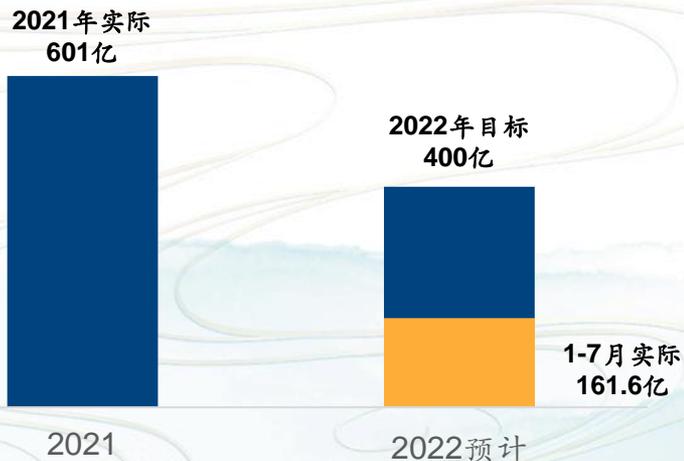


目录

一、概览	4
二、业绩概要	9
三、业务营运	19
四、土地储备	29
五、开发及销售计划	32
六、市场回顾及展望	36

2022年合约销售目标 – “做少、做小、做好”

2022年合约销售目标



2022年合约销售面积目标



- 2022年全年合约销售目标400亿。
- 2022年全年合约销售面积目标为595万平方米。
- 截至2022年7月31日，已完成合约销售161.6亿，完成全年目标40.4%，已完成合约销售面积223.9万平方米。
- 首七个月平均售价为每平方米7,215元，按年下降5.8%。
- 2022年下半年预计可售资源为505.7亿，其中包含373.8亿可售库存及131.9亿新推货值。
- 预计要完成2022年全年销售目标，下半年去化率预计为51.3%。

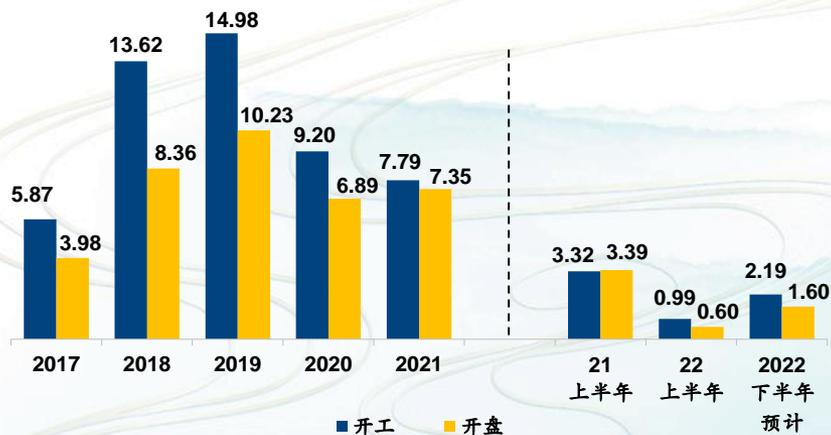
2022年下半年开工、开盘及交付计划

开工及开盘

百万 平方米

2017-2021 开工面积复合增长率为7.3%

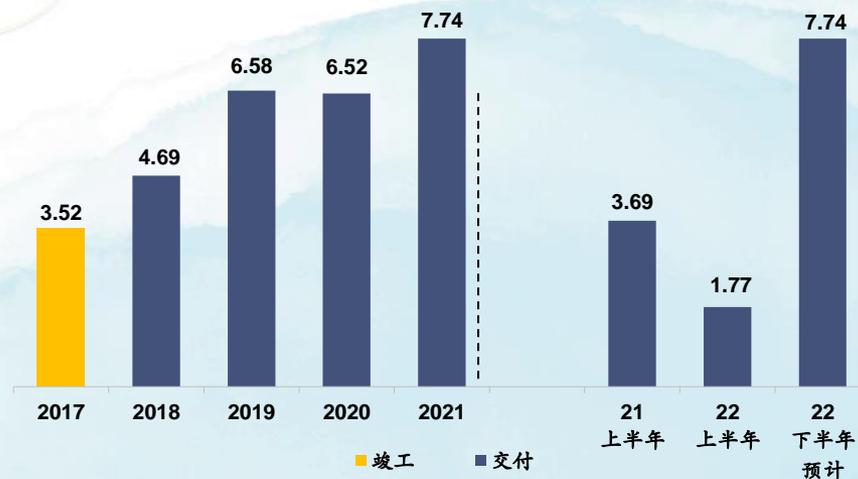
2017-2021 开盘面积复合增长率为16.6%



竣工及交付

百万 平方米

预计2022全年交付面积达951万平方米，同比上升22.9%



预计2022年下半年:

- 有36个项目开工，开工面积将为219万平方米。
- 新开盘103个项目，总建筑面积约为160万平方米。
- 有75个项目可实现交付，总建筑面积约为774万平方米。
- 集团预期上述开发计划可以有效支持2022年下半年之合约销售计划。

2022年下半年新推售项目（示例）

永城联盟东望



- 可建面积: 69,120 m²
- 位置: 永城·沱河风景带中原大桥南100米
- 周边: 沱南生态广场、日月湖公园、还金湖公园生态大境; 交通便捷, 紧邻城市主干道中原路大桥
- 产品: 10-12F洋房 (毛坯)
- 预计售价: 6,550 / m²
- 土地价: 2,729 / m²
- 推售货值: 5.4亿

商丘建业·神火江山府



- 可建面积: 402,517 m²
- 位置: 宋城路与阳光路交会处南100米
- 周边: 全科教文卫娱乐配套
- 产品: 洋房、高层
- 预计售价: 高层6,500元/m²
洋房9,500元/m²
- 土地价: 4,755 / m²
- 推售货值: 3.2亿

洛阳建业·贰号城邦



- 可建面积: 661,309 m²
- 位置: 洛阳市中州路与启明南路交汇处
- 周边: 地铁站、学校、医院、洛浦公园
- 产品: 高层
- 预计售价: 9,000元/ m²
- 土地价: 3,028元/ m²
- 推售货值: 3.9亿

安阳建业光明府



- 可建面积: 243,390 m²
- 位置: 安阳市海河大道与盖津路交汇处南300米
- 周边: 示范区第二实验小学、市规划中学, 南万金渠双公园, 市人民医院配套齐全、交通便捷
- 产品: 高层、洋房
- 预计售价: 6,600元/ m²
- 土地价: 2,539元/ m²
- 推售货值: 4.5亿

目录

一、概览	4
二、业绩概要	9
三、业务营运	19
四、土地储备	29
五、开发及销售计划	32
六、市场回顾及展望	36

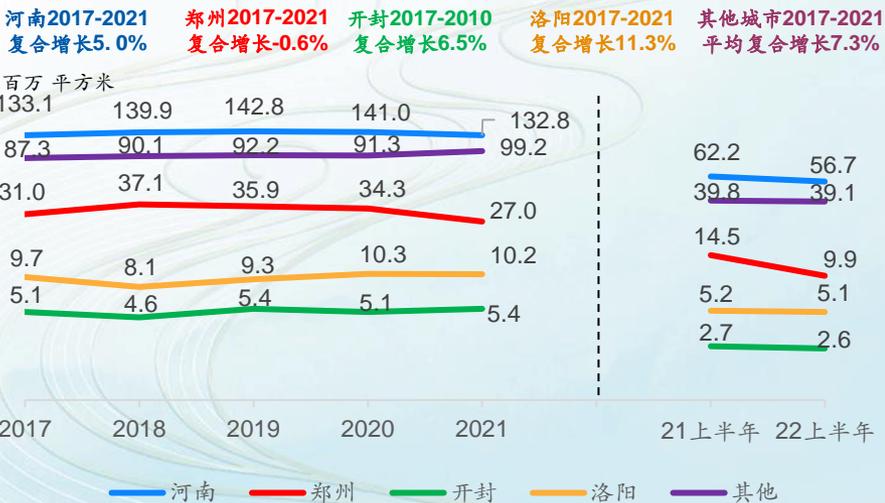
市场回顾 - 河南经济增长优于全国

- 2022年上半年，河南生产总值达30,757亿（占全国5.5%），实际生产总值增长率3.1%，同期全国GDP增长2.5%。
- 2022年上半年，按销售面积计，河南省的房地产市场按年下降8.9%至约5,670万平方米，同期全国房地产销售面积按年下降22.2%。
- 部分三、四线城市销售面积上涨，例如济源增长49.8%、焦作增长22.6%、平顶山增长8.0%；省会郑州销售面积按年下降31.5%。

生产总值增幅高于全国平均增幅



合约销售面积



2022上半年合约销售面积增幅（按城市分布）



市场回顾 (续) - 河南房地产销售跌幅少于全国

- 2022年上半年, 河南省房地产市场整体合约销售额按年下降17.3%至3,485亿 (占全国合约销售总额的5.3%), 同期全国房地产销售总额下降28.9%。
- 河南省的销售均价下降9.3%至6,143元/㎡, 同期全国销售均价9,586元/㎡, 下降8.6%。
- 河南省内部分城市合约销售增长强劲, 其中济源合约销售额增长30.9%、焦作增长10.9%。
- 郑州市房地产合约销售额下降35.2%, 占河南省总合约销售额27.3%, 销售均价下降5.3%至9,577元/㎡。

合约销售额



销售均价



2022上半年合约销售额增幅 (按城市分布)



2022上半年销售均价增幅 (按城市分布)



市场增长潜力大

- 2022上半年，河南省排名全国第五大经济体，GDP 达约4,518亿美元，占全国总GDP的5.5%。
- 河南省物业销售面积于2021年排名全国第五，占全国房地产销售面积的7.4%。
- 2022上半年，河南城镇化率上升至56.5%；全国城镇化率为64.7%。
- 河南省人口总量达1亿人，2021年城镇人均可支配收入提升至37,095元，按年上升6.7%。
- 以刚需为主导的市场，2021年负担能力指数达到人均可支配收入的8.1倍。

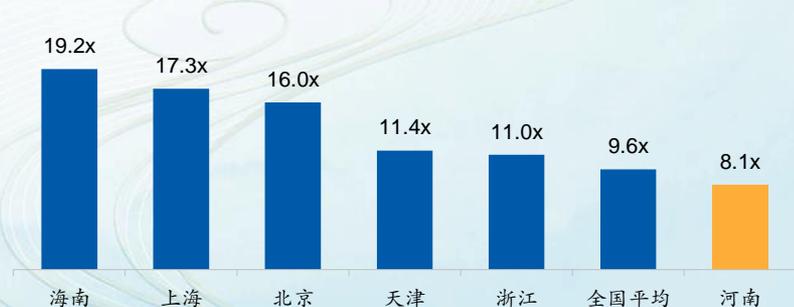
合同销售面积 - 市场具规模



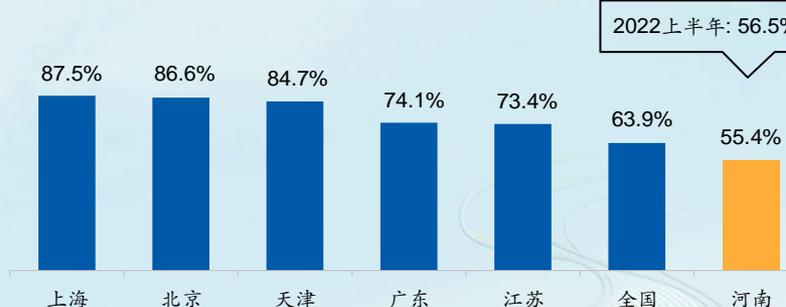
2021平均销售价格³ - 充裕增长空间 (元/平方米)



2021房产负担能力指数² - 可负担性高



2020年城镇化率 - 强劲增长潜力



资料来源: 各省2020年、2021年统计年鉴及2022年上半年统计数据

备注: ¹ 全国平均数字为中国省份的平均数字; ² 负担能力指数 = 100平方米单位的平均价格 / 平均年度家庭可支配收入, 假设平均家庭人数为三个; 计算使用截至二零二一年十二月三十一日的资料; 较低指数代表较好的负担能力; ³ 基于商品房

市场回顾及展望

宏观形势

- 2022年上半年，国际形势复杂严峻，世界经济增长放缓态势明显。国内疫情多发散发，对经济稳定运行造成了一定程度的冲击。随着疫情防控总体趋势向好和一系列稳增长政策措施显效，经济运行逐步企稳回升，上半年GDP实现同比增长2.5%。河南省全省GDP增速3.1%，超全国平均水平0.6个百分点，经济韧性较强。
- 2022年下半年，为迎接党的二十大胜利召开，中央仍将坚持稳中求进工作总基调，持续改善民生，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定。预计一揽子稳增长政策将充分释放出来，货币、财政、地产、扩内需、畅循环、中小企纾困、稳就业等增量政策将继续加码，三四季度经济增速将重回强势。

房地产市场

- 今年以来，房地产行业也面临前所未有的困境，销售面积、新开工面积等核心指标同比增速下滑至十几年来新低；房地产开发投资累计同比首次负增长。市场观望情绪浓厚，销售去化速度大幅放缓，去化周期倍数级延长，TOP100房企上半年销售额同比下降48.6%，行业承受融资、销售双重下降的压力，企业现金流均出现不同程度的紧张。
- 2022年下半年，随着政策端的宽松、动态防疫的逐渐成熟、住房利率的下调、保交楼措施的出台、供需关系的改善，房地产行业信心也将逐渐修复，下半年行业将处于逐步趋好的状态。



建业地产股份有限公司
Central China Real Estate Limited

问答环节

谢谢!

关注微信公众号

