

2022 年全国烂尾楼研究报告

易居研究院智库中心

2022 年 07 月 18 日

每日免费获取报告

- 1、每日微信群内分享**7+**最新重磅报告；
- 2、每日分享当日**华尔街日报**、金融时报；
- 3、每周分享**经济学人**
- 4、行研报告均为公开版，权利归原作者所有，起点财经仅分发做内部学习。

扫一扫二维码

关注公众号

回复：**研究报告**

加入“起点财经”微信群。。



2022 年全国烂尾楼研究报告

今年 7 月份全国性的“停工停贷潮”风波，受到社会各界高度关注。停工停贷潮的问题，既是房地产市场运行的问题，也是社会民生稳定的问题。要有效化解此类矛盾，首要任务就是要对全国停工和停贷领域有精准的认识。本报告基于此类事件，围绕烂尾楼市场做系统性分析和总结，尤其是从定量的角度给出相关结论。客观精准了解此类事件，对于我们更好寻求破解之道、促进房地产市场平稳健康发展等有积极的作用。也只有这样，才能更好保护弱者，更好维护和促进社会公平正义。

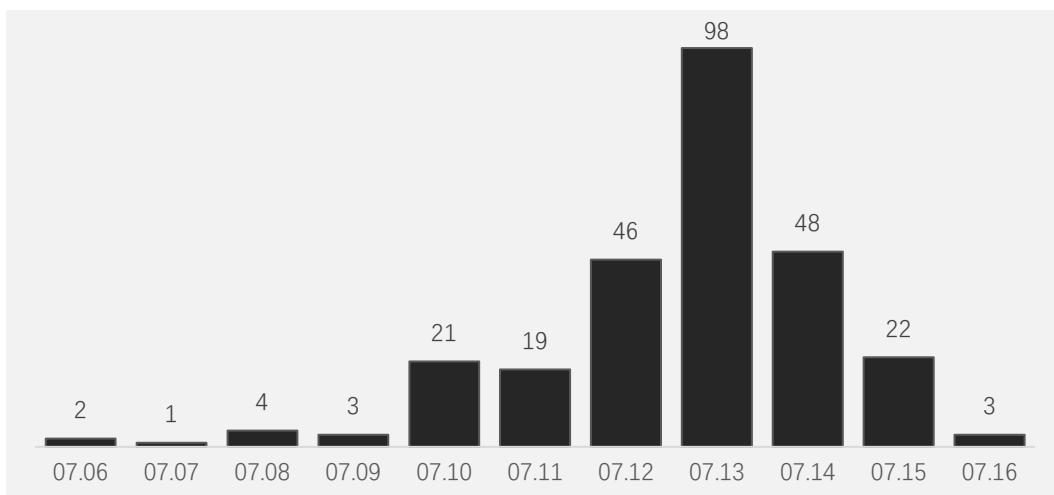
一、停贷告知书的数量和分布

1、事态发酵和降温过程

截止 2022 年 7 月 16 日，全国至少出现了 271 份停贷告知书，成为社会热点问题。在这 271 份停贷告知书中，最早的一份源于 2021 年 4 月太原房地产市场。而在今年 1 月和 5 月，南宁房地产市场也出现过业主向银行申请停贷告知书的事件，但相关部门答复是“没有操作的先例，不予支持。”此类事件真正受到关注，则是源于今年 6 月 30 日景德镇的一份停贷告知书。在此类告知书的基础上，7 月份此类事件明显发酵起来。

7 月份停贷告知书呈现了比较明显的“发酵-降温”过程。在 6 月底此类告知书数量为 3 份，而到了 7 月 12 日一下子上升至 46 份。到了 7 月 13 日新增数量为 98 份。到了 7 月 14 日舆情管控下此类停贷告知书数量明显下降，7 月 16 日基本上降至个位数，该事件热度也有所降温。

图 1 7 月 6 日-16 日停贷告知书日度新增数量（份）

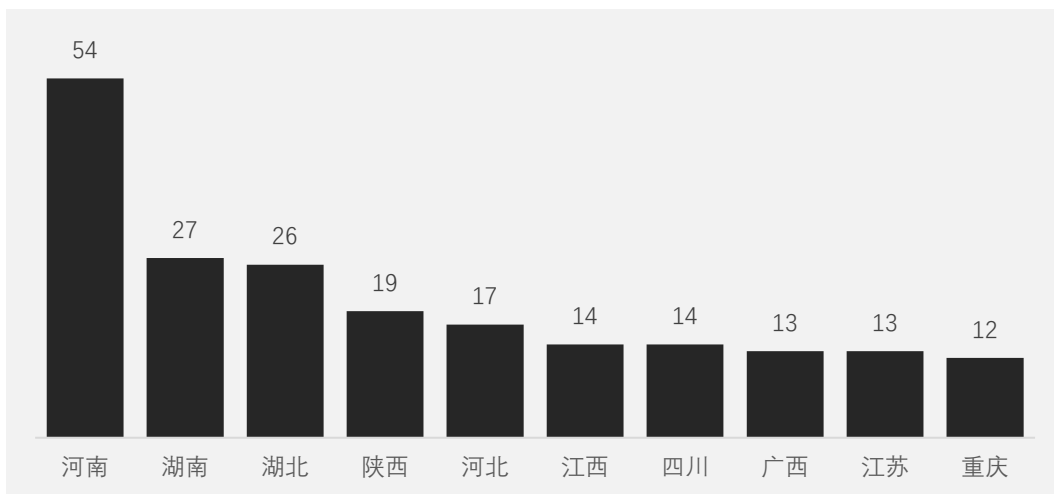


数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

2、省份及城市的分类情况

271 份停贷告知书归属于不同的省份和城市。省份方面看，归属于河南、湖南和湖北等省份的数量较多。其中河南为 54 份，这意味着此次河南有 54 个楼盘项目卷入到了停工停贷风波中。

图 2 271 份停贷告知书的省份归属地数量排行 TOP10（份）

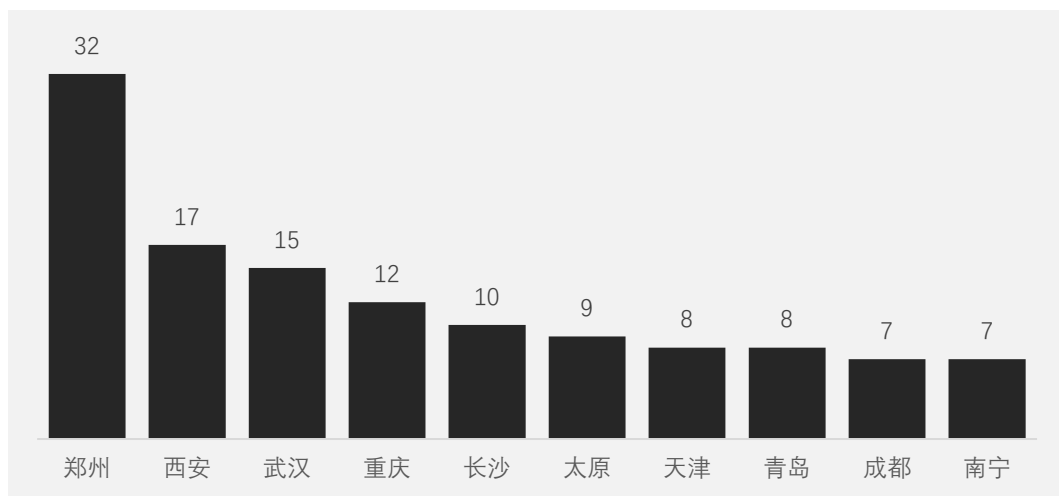


数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

城市方面看，归属于郑州、西安、武汉等城市的数量相对多。其中郑州共有 32 份，其意味着此次郑州至少有 32 个楼盘卷入到了停工停贷风波中。从“271 份停贷告知书的省份归属地数量排行 TOP10”一图可看出，前 10 的城市均为二线城市，且中部和西南的城市偏多。除了此类城市外，单纯从三四线城市的角度看，部分城市停贷告知书也相对多，比如株洲、驻马店和廊坊的数量分别为 6、

5 和 5 份。

图 3 271 份停贷告知书的的城市归属地数量排行 TOP10 (份)



数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

二、停工楼盘的房企和城市分类

1、房企分类

本部分选取 200 份较早出现的停贷告知书进行分析。统计显示，这 200 份告知书对应了 87 家房企的项目，意味着至少有 87 家房企卷入了此次停贷风波中。其中，大型房企 19 家，此类企业为传统意义上理解的暴雷房企；中型房企 14 家，此类企业为最近几年扩张明显、但略有资金压力的房企；小型房企 54 家，此类企业为各城市本土的城投类企业、主业为非房地产业务的企业等。统计显示，此次大型房企涉及的楼盘项目最多，为 115 个，超过一半水平，即 58%。这也意味着，此次维权的 200 个楼盘中，至少一半和大型房企有密切关系。

表 1 200 份停贷告知书对应的房企类型

房企类型	房企个数	房企个数占比	烂尾楼盘个数	楼盘个数占比
大型房企	19	22%	115	58%
中型房企	14	16%	26	13%
小型房企	54	62%	59	30%
总计	87	100%	200	100%

数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

2、城市分类

统计显示，这 200 份停贷告知书或楼盘牵涉到 79 个城市，其中 3 个一线城

市、23 个二线城市和 53 个三四线城市。从牵涉的楼盘数量看，有 116 个楼盘属于二线城市，其占比为 58%。这意味着，此次停工停贷风波中，二线城市是重灾区。这和暴雷企业较多布局在此类城市有关。

表 2 200 份停贷告知书对应的城市类型

城市类型	城市数量	城市数量占比	烂尾楼盘个数	楼盘个数占比
一线城市	3	4%	5	3%
二线城市	23	29%	116	58%
三四线城市	53	67%	79	40%
总计	79	100%	200	100%

数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

三、购房节点和停工状况

1、购房时间分布

楼盘的销售周期往往会超过 1 年，为更清晰分析问题，我们以楼盘的开盘时间作为购房者购房的时间点。统计显示，200 个维权楼盘中，有 46 个是 2018 年认购的、92 个是 2019 年认购的、31 个是 2020 年认购的、31 个是 2021 年认购的。而对于 2017 年及以前、2022 年认购的情况则比较少。换言之，2022 年出现的烂尾楼现象，普遍是最近四年认购的楼盘。这要求我们在统计烂尾楼比率的时候，要关注这四年期间的所有已交易的楼盘。另外从比例上看，此类烂尾楼更多是在 2019 年的时候认购的，按照楼盘“认购-交付”节点，2022 年按理是房屋交付的高峰期。这也可以解释，为什么购房者突然在这个节点维权。

表 3 200 份停贷告知书对应的购房年份

年份	在这一年实现认购的楼盘个数	相应占比
2018	46	23%
2019	92	46%
2020	31	16%
2021	31	16%
总计	200	100%

数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

2、停工原因分析

200 个楼盘的停工原因存在差异，且是多种原因共同引起的。我们将各个原因分解并分类，以更好理解房企楼盘开工的阻碍因素。总结来说，包括资金问题、

项目交付要求、不可抗力因素、工程管理问题、法律纠纷问题等，都会对项目的开工进度造成干扰。

表 4 200 个楼盘的停工原因和分类

原因分类	具体原因
资金问题	施工方未收到工程款或存在工程款纠纷
	房企自身出现债务问题和资金短缺
	预售资金监管账户出现资金空缺或违规挪用
	房企等待政府返还土地出让金或补助资金
项目交付要求	购房者必须购买车位才能交付
	项目不符合规划和交付要求
	项目虽强制交付但相关配套不到位
不可抗力因素	疫情管控干扰了楼盘的开复工
	扬尘管控措施
	暴雨、天气降温和自然气候等影响
工程管理问题	项目出售，但接盘方很快退出
	房企处于重组阶段，影响了工程推进
	施工人员受疫情管控不能及时返回工地
	承建方根据自身情况合理安排施工进度或退场
	施工方被更换但还没入场
法律纠纷问题	项目处于纠纷和被查封状态
	被银行冻结所有未售资产
	公司内部股东和管理层存在矛盾

资料来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

3、停工指标统计

这 200 个楼盘的停工状态有多种，从广义上说，包括楼盘迟迟不复工、表演式复工、未封顶、无法交付和无法办理产证、配套设施不到位等，此类形式的停工都被纳入到本次研究中。统计显示，此次发酵的 200 个楼盘停贷风波中，停工时长为 16 个月，即意味着从去年二季度开始，此类楼盘普遍出现了停工现象。若考虑到疫情干扰允许有 3 个月合理延期的因素，我们可以认为，实际的停工时长为 13 个月，其属于烂尾的范畴，或者说处于烂尾的初步阶段。另外，此次停工事件对购房家庭造成了较大的影响。统计显示，单个楼盘涉及的家庭户数为 1701 户、每户涉及的购房资金为 135 万元，即包括首付和按揭贷款。这说明此次风波涉及的家庭数量较多，且涉及的金额也较大。

表 5 200 个楼盘停工的指标统计

指标分类	指标情况
停工的平均时长	16 个月
停工楼盘对应的家庭户数	1701 户
停工楼盘平均对应的涉案金额	23 亿元
每个家庭涉及的购房金额	135 万元
单个楼盘中停工面积的占比	10%

数据来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

4、对停工停贷的解决措施

7 月中旬此次事件发酵以来，相关部门采取了积极的、果断的措施，对于此类事件的平息和解决具有积极的作用。从措施来看，主要包括资金管理、房贷管理、工程领域、舆情管控等内容。此类措施也值得各地方和城市的借鉴。

表 6 各地解决停工停贷的相关措施

方案分类	具体措施
资金管理	规范预售许可资金监管内容，创新监管方法
	设立共同账户，用于资金监管和调配
房贷领域	银行公开自查信息，明确此次风波对房贷业务冲击不大
	各地要求重视信用记录，信用留污点将面临各类问题
工程领域	施工方和建设单位表示愿意配合复工
	解除抵押在建工程用于申请开发贷
	银保监会明确保交楼措施，明确市场化法治化解决思路
舆情管控	政府收购未动工地块，并返还土地出让金用于项目建设
	核实后未发现停工和停贷现象，并做出反驳
	管控敏感词如“烂尾”和“停工”

资料来源：网络公开资料、易居研究院智库中心

四、全国烂尾楼市场的摸底

1、前提条件和假设

基于公开信息和数据，本部分对全国烂尾楼的规模等进行测算。借鉴工业生产的残次率或次品率定义，我们定义：烂尾率=最近四年烂尾楼的建筑面积/最近四年已成交住宅的建筑面积。其中“最近四年烂尾楼建筑面积”的计算中，我们假定房企楼盘已处于售罄状态，销售数据等于供应数据。根据前面的数据测算和经验，暴雷房企销售面积中有 10%-20%的比例存在烂尾可能，比例大小和所处城市的房地产行情有密切关系；而中小房企销售面积中有 10%的比例存在烂尾可能。另外，一二线和三四线城市中，涉及停工的暴雷房企和中小房企数量关系相反，

即一二线城市为 75：25；三四线城市则为 70：30。

2、50 城烂尾率测算

我们选取全国 50 个代表城市来计算烂尾率。选取的原因主要是，部分城市是此次各停贷告知书被频频提及的城市。另外我们也考虑了城市分布的代表性、城市数据的可得性。同时将尽可能选择近两年楼市波动或降温明显的城市，其有助于更好发现烂尾楼的特征和规律。下表给出了 2022 年上半年全国重点 50 城烂尾楼规模及烂尾率。总体上看，全国重点 50 城的烂尾楼建筑面积为 7151 万平方米，烂尾率为 5%。其中，一二线城市中，昆明、郑州和福州的烂尾率较高。而三四线城市中，南通、启东和绍兴的烂尾率较高。

表 7 2022 年上半年全国 50 城烂尾楼规模及烂尾率（万平方米）

一二线	烂尾面积	烂尾率	三四线	烂尾面积	烂尾率
昆明	350	10%	南通	120	11%
郑州	440	9%	启东	60	10%
福州	122	8%	绍兴	75	9%
天津	435	8%	廊坊	45	7%
重庆	698	8%	岳阳	61	7%
合肥	233	7%	湖州	140	6%
济南	209	7%	上饶	33	6%
南昌	92	6%	洛阳	58	5%
南宁	221	6%	六安	44	5%
苏州	187	5%	徐州	273	5%
太原	103	5%	金华	35	5%
武汉	381	5%	惠州	246	4%
青岛	298	5%	泉州	43	4%
长沙	357	5%	太仓	21	4%
沈阳	264	5%	池州	10	4%
西安	223	5%	资阳	15	3%
南京	171	4%	佛山	165	3%
杭州	202	3%	清远	83	3%
成都	162	3%	芜湖	35	3%
厦门	22	3%	淄博	36	2%
北京	56	2%	烟台	38	2%
广州	81	2%	东莞	42	2%
上海	64	2%	衡阳	16	1%
长春	54	2%	德阳	7	1%
深圳	19	1%	三亚	4	1%
25 城	5445	5%	25 城	1706	4%

3、全国烂尾楼和停贷规模测算

全国重点 50 城的烂尾率为 5%，据此可以认为，全国烂尾率应低于 5% 的水平。从城市分类情况看，25 个一二线城市烂尾率为 5%，而 25 个三四线城市烂尾率为 4%。预计随着城市数量的增加，这两类城市烂尾率将有进一步下降的可能，即约等于 4.5% 和 3.5% 的水平。另外，全国房地产市场中，一二线城市体量大约为 35%，三四线则为 65%。按此权重计算，2022 年上半年全国住房市场烂尾率为 3.85%，对应的烂尾楼面积为 2.31 亿平方米。下表给出了全国烂尾楼的金额规模和房贷规模。相关计算结果显示，2022 年上半年全国烂尾楼涉及的房贷规模为 0.9 万亿元，其占了全国房贷余额的 1.7%。

表 8 2022 年上半年全国烂尾楼的规模及贷款规模测算

相关指标	相关数值
全国近四年新建商品住宅交易规模	60 亿平方米
烂尾楼的建筑面积占比	3.85%
烂尾楼的建筑面积	2.31 亿平方米
烂尾楼价值（按 1 万元的房价计算）	2.31 万亿元
烂尾楼价款中的贷款比例	40%
烂尾楼的贷款金额	0.9 万亿元
全国房贷余额	53.22 万亿元
烂尾楼相关房贷的金额占比	1.7%

数据来源：易居研究院智库中心

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887