

住房销售见顶迹象初显，行业景气度放缓

马泓 植信投资研究院资深研究员

5月个人按揭贷款增速有所放缓，预计热点城市住房销售可能会逐步降温。新建房价分化，一线城市二手房房价涨幅放缓。土地成交进一步回落，房企拿地更聚焦重点城市。居民房贷延续升势，房企融资难度有所加大。

一、居民购买力短期触顶，一线房价涨势减弱

5月房地产销售面积累计同比为36.3%，两年平均增速为9.3%，与上月持平，表明在剔除基数因素后，居民购房能力已接近短期顶部。相应地，居民住房信贷增速也有所放缓，5月居民部门中长期信贷累计同比为34.6%，较4月回落10.9个百分点。短期现房库存依旧偏紧，住宅销售面积（6亿平方米）超过待售面积加上竣工面积（5.1亿平方米）。房地产工程进展良好，竣工和新开工环比分别增长34%和15%，是支撑房地产投资稳步增长的核心板块。

5月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长4.5%，二手住宅价格指数同比增长3.5%，均较4月小升0.1个百分点。其中，一线城市二手房价同比上涨10.8%，连续两个月同比增速放缓，广州成为一线城市房价涨幅最高的地区，是接下来房价管控的核心区域；新建商品住宅市场中，三线城市房价涨幅为3.8%，较上月回落0.1个百分点；一、二线城

市新建住宅房价增速则略有上涨。

二、房贷利率持续上升，土地成交进一步回落

房贷利率连续第四个月上调，房地产投资增速温和增长。5月首套房贷和二套房贷平均利率较4月均上调2bp，部分重点城市纷纷上调利率，包括广州、深圳、宁波、杭州等，其中杭州一个月内连续上调两次，未来这些重点地区的房贷利率仍有上行压力。前5月个人按揭贷款同比增长32%，较4月回落近10个百分点，贷款价值比LTV为0.41，年内持续下降。受此影响，5月房地产开发投资累计同比为18.3%，两年平均增速升至8.6%，整体房地产投资进一步快速上涨的动能有所减弱。

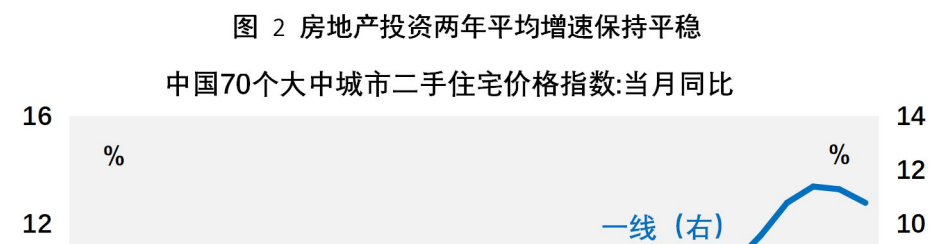
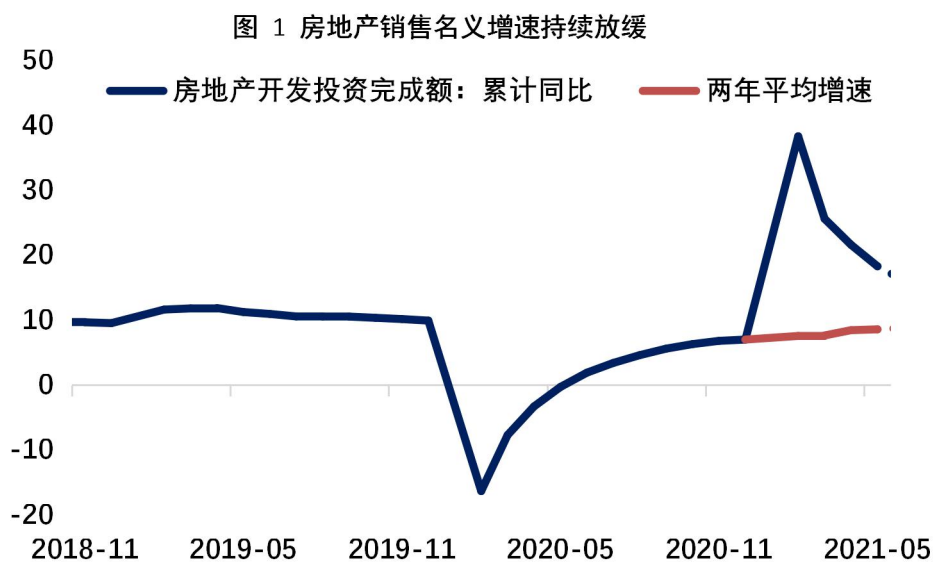
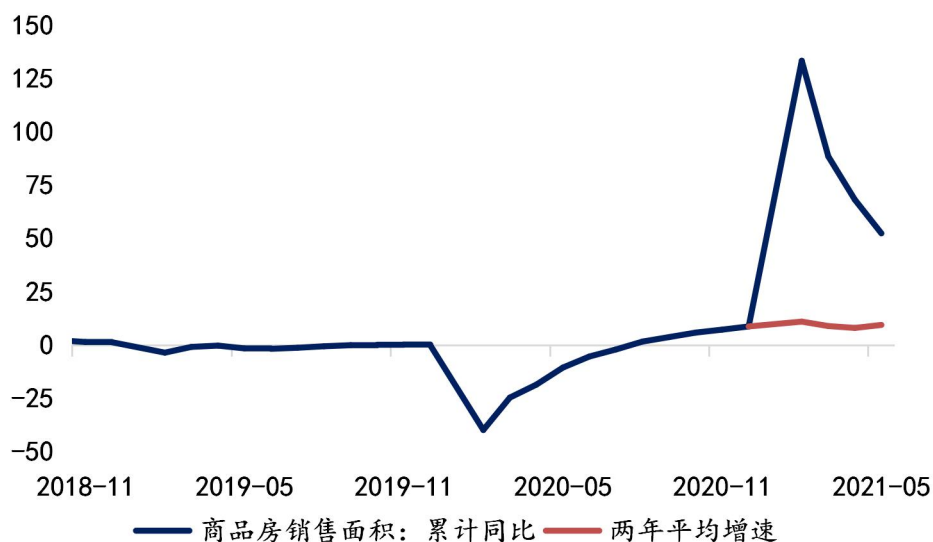
土地成交进一步加速回落，供应收缩推动地价上涨。5月100大中城市土地成交面积累计同比增长5%，较4月回落3.3个百分点。土地购置面积累计同比下降7.5%，较4月回落12.3个百分点。由于受到土地集中供地政策以及监管部门对房企财务方面的管控力度加强，房企整体拿地行为更加谨慎，大型房企成近期土地拍卖的“大赢家”，一些中小型房企正在加速退出土地市场。注意到全国土地市场占据主要份额的二、三线土地供给下降较快，导致全国土地挂牌拍卖均价上涨较快，而地价的上涨通常会延后二到三个季度传导至房价，因此，预计明年房价管控的压力可能会从一线城市逐步向二三线城市转变。

理性看待房产税试点扩容。财政部等4部门召开房地产税改革试点工作座谈会，新一轮房地产税改革或在深圳、海南先行先试。预计房地产税改革的推进是相对稳妥的，短期可能不会对居民部门基础性住房需求加征税款。长期来看，如果政策实施妥当，有机会在降低地方政府对土地财政过度依赖的同时，缓解大城市住房问题，稳定地价和房价，实现多方共赢的局面。

房企债券融资规模收缩，利率水平趋稳。5月房地产开发资金来源累计同比增长29.9%，较4月回落9.3个百分点。截止5月底，房企内地信用债年内累计发行3079亿元，同比下降4.2%；其中，5月当月发行327亿元，同比下降28.3%。自今年3月起，已经连续3个月当月发行规模低于5年平均值，可见房企融资难度正在加大。

三、行业景气度高位小幅回落，下调全年投资增速预期

综上所述，考虑到居民信贷扩张势头短期可能见顶，房企拿地行为更为聚焦和谨慎，表明年内房地产投资不具备加速扩张的条件；但房地产建安工程短期仍旧保持良好的势头，因此两年平均增速仍有小幅扩张的可能性。预计到二季度末，名义房地产投资累计同比可能降至16.1%，两年平均增速可能升至8.8%，两者较上月都有所下调。维持新建商品房房价增速可能在5%以内，二手房价增长不超过4%。



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_20258

