



【NIFD 季报】市场下行依旧 政策积极应对——2022Q1 房 地产金融



房地产市场政策方面，在房地产市场面临需求收缩、预期转弱和因大型民营房企债务违约风险带来供给冲击的形势下，2022年第一季度中央和部委层面继续释放出积极政策信号，通过对前期房地产调控政策进行纠偏和完善来稳定市场和预期。第一，暂缓扩大房地产税改革试点城市；第二，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房信贷需求；第三，加大对保障性租赁住房发展的支持力度；第四，推进房企债务风险的防范化解。地方政府层面，在“因城施策”原则指导下，郑州等多个二、三线城市从供需两侧密集出台了“救市”政策。需求端支持政策主要包括放松落户限制、发放人才购房补贴、下调首付比例和购房贷款利率等，供给端支持政策主要包括稳定供地节奏、加大项目信贷融资支持等。

从房地产市场运行情况来看，2022年第一季度房地产市场延续了上年末的运行态势：住房销售额仅为2.61万亿元，同比大幅下跌25.62%；受销售规模下降影响，住宅库存去化周期也有所上升，其中三线城市住宅库存去化周期呈波动上升趋势，截至2022年第一季度末库存去化周期为57.4个月。70城的新建商品住宅销售价格较2021年末下降了0.21%，二手住宅销售价格下降了0.70%；住房租赁市场表现相对平稳，住房租金受季节性需求减弱影响略有下降。在销售端需求持续低迷、资金端房企违约冲击下，民营房企的拿地意愿和能力均较低；第一季度住宅类土地成交金额仅为2821.59亿元，同比下降60.44%；在供给大幅下降的同时，仍有1279宗土地流拍，成交土地平均溢价率也仅为3.89%，土地交易市场陷入颓势。

从房地产金融形势来看，2022 年第一季度房地产金融形势仍然严峻；但受积极的政策环境影响，房地产金融形势在边际上有所改善。个人住房金融方面，尽管个贷余额同比增速仍在下降；但个贷的平均利率水平在持续降低，放款周期也大幅缩短。具体来看，受住房销售下滑影响，个贷需求减弱；2022 年第一季度末，个贷存量余额为 38.84 万亿元，同比增速进一步下降至 8.90%。2022 年第一季度末，全国首套住房贷款的平均贷款利率约为 5.21%（为 LPR 加 61 个基点）；全国二套住房贷款的平均贷款利率约为 5.48%（为 LPR 加 88 个基点）；平均利率水平自 2021 年 10 月以来已连续 5 个月小幅下降。同时，个贷的放款周期也从 2021 年 10 月最长的 73 天，大幅缩短至第一季度末的 34 天。受益于较高的首付比例、较低的 LTV，我国新增个人住房贷款抵押物保障程度较高，个人住房贷款整体风险可控。房企融资方面，2022 年第一季度末，房地产开发贷款余额 12.56 万亿元，首次出现了同比下降的情况——同比下降了 0.4%；但在支持房地产企业合理融资需求的监管政策要求下，开发贷的存量余额在经历三个季度的持续下降后恢复正增长。截至 2021 年末，房地产信托余额为 1.76 万亿元，同比下降 22.67%，信托融资规模已连续压降了十个季度。2022 年第

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_42065

