



【NIFD 季报】稳妥处置“集体停贷”事件至关重要 ——2022Q2 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 上半年中央和部委层面持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，支持房地产企业合理融资需求；第二，加大对居民刚性、改善性住房需求的金融支持力度；第三，推进房企债务风险的防范化解；第四，压实地方政府责任，保交楼、稳民生；第五，加大对保障性租赁住房发展的支持力度，稳妥推进保障性租赁住房公募 REITs 的发行。地方政府层面，在“因城施策”原则指导下，从供需两侧密集出台了“救市”政策。需求端的支持政策主要包括放松限购、限贷要求、重启棚改货币化安置、发放购房补贴、给予税费优惠、下调首付比例和购房贷款利率等，供给端的支持政策主要包括稳定供地节奏、放宽土地出让要求、允许土地出让价款和税费延期缴纳、放松限售要求、加大项目信贷融资支持、设立或拟设立房地产纾困基金等。

从房地产市场运行情况来看，2022 年上半年房地产市场延续了上年末的运行态势：住房销售额仅为 5.77 万亿元，同比下跌了 31.80%；70 城商品住宅销售价格环比下跌的态势已持续 10 个月，但跌幅明显小于历史上的最深跌幅（2014 年 5 月~2015 年 4 月期间的跌幅）。受销售低迷影响，房企投资意愿下降，新开工积极性不足，住宅竣工面积仅为 2.09 亿平方米，同比下降了 20.6%，住宅市场的有效供给大幅下降；受供给冲击影响，住宅库存去化周期有所缩短，但三线城市住宅库存去化的压力仍相对较大，2022 年第二季度末三线城市的住宅库存去化周期为 48.9 个月。住房租赁

市场则表现相对平稳,租金水平小幅波动,住房租金资本化率也保持稳定。在销售端减弱、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;上半年百城住宅类土地成交金额仅为 9828.41 亿元,同比下降 58.08%;在供给端大幅下降的同时,仍有 2689 宗土地未能成交,成交土地平均溢价率也仅为 3.94%,土地交易市场持续低迷;国有房企和地方城投公司成为拿地主力军,且原先主要参与土地一级开发的地方城投公司开始大举进入土地二级市场进行托底。

从房地产金融形势来看,2022 年上半年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持续下降;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 年上半年末,个贷存量余额为 38.86 万亿元,同比增速进一步下降至 6.2%。2022 年上半年末,全国首套住房贷款的平均贷款利率约为 4.40% (为 LPR 减 5 个基点),福州等 33 个样本城市的首套住房贷款利率已经下调至差别化住房信贷利率的下限——4.25% (为 LPR 减 20 个基点);全国二套住房贷款的平均贷款利率约为 5.10% (为 LPR 加 65 个基点);平均利率水平自 2021 年 10 月以来,已持续小幅下行 8 个月。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 2022 年第二季度末的 29 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,个人住房贷款总体风险可控。房企融资方面,2022 年上半年末,房地产开发贷款余额 12.49 万亿元,同比增速已连续两

个季度为负。截至 2022 年第一季度末，房地产信托余额为 1.57 万亿元，同比下降 27.71%，信托融资规模已连续压降了 11 个季度。2022 年上半年，房地产境内、外信用债发行规模分别为 2530.37 亿元和 88.48 亿美元（约为 574.24 亿元人民币）；同比仍表现为大幅下降，且存量规模也持续压缩。因受行业信用收缩影响，加之销售回款下降，短期内房企债券违约事件还会陆续发生。从恒大、融创等目前已出现财务困难的 29 家样本上市房企财报数据来看，仅预收账款（合同负债）、有息债务、各类应付款（应付账款、应付票据、其他应付款等）三项表内债务已合计达到 7.43 万亿元；其中，预收账款（合同负债）规模为 2.63 万亿元，有息债务规模 2.93 万亿元，各类应付款的规模为 1.87 万亿元。

风险提示方面，有以下风险点值得关注：第一，房企爆雷势头未得到根本遏制，购房者集体停贷事件是房企违约、停工等问题进一步发酵、扩散的结果。从世界范围看，造成按揭断供的原因主要有二：一种是负资产导致的，另一种是收入下降导致的。中国购房者集体断供事件的原因可归纳为第三种，是为了给房企、银行施加压力，从而推进“保交楼”。尽管原因与世界上其他国家及地区完全不同，却是影响市场走势的有力因素。比

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_45263

