



房地产行业：住房金融环境 趋严 投资房价增速双降



6月一线城市二手房和二三线新建住房房价率先触顶回落，在住房金融环境趋严的背景下，房价涨幅总体可控。个人按揭贷款增速时隔13个月后首次负增长，带动涉房贷款增速同步放缓。土地市场进入下行通道，房企拿地愈发谨慎。工程类投资表现亮眼，支撑房地产投资保持平稳增长。

一、一线二手房价增速回落，商品房销售放缓

6月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长4.3%，较5月小幅回落0.2个百分点，二手住宅价格指数同比增长3.5%，与前月持平。其中，一线城市二手房价同比上涨10.5%，时隔两年后同比增速首次回落，深圳二手房房价涨幅回落至个位数；新建商品住宅市场中，二、三线同比增速均有所回落，各地控房价新政效果逐步体现。

6月房地产销售面积累计同比为27.7%，两年平均增速为8.1%，较上月回落1.2个百分点，居民购房能力开始放缓。

居民住房信贷增速进一步放缓，6月居民部门中长期信贷累计同比为22.5%，较5月回落12.1个百分点。上半年短期现房库存依旧偏紧，住宅销售面积（7.9亿平方米）远超待售面积加上竣工面积（4.9亿平方米）。房地产工程进展良好，从新开工、施工到竣工均呈现强劲复苏的特征，6月环比分别增长三成到八成，是支撑房地产投资较快增长的“锚”。

二、房贷利率上调力度加快，土地成交处于下行通道房贷政策收紧力度加大，抑制居民部门短期需求过快释放。

6月首套房贷和二套房贷平均利率较5月均上调4bp，部分重点城市纷纷上调利率，且数量扩散增多，当月上调首套房或二套房贷款利率的城市超过20个，包括广州、深圳、宁波、杭州、合肥、南京、武汉等重点城市。预计年内各地房贷利率仍有上调空间，参考2014、2016下半年至2017年上半年两个利率上行阶段的经验，此轮房贷利率上行可延续至2022年一季末。6月贷款价值比LTV降至为0.37，年内仍有持续下降的空间。

债券融资规模大增，利率水平上升。6月房地产开发资金来源累计同比增长23.5%，较5月回落6.5个百分点。截止6月底，房企内地信用债年内累计发行3697亿元，同比增长4.2%，较5月显著增加。其中，6月当月发行618亿元，环比增加89%，同比增长68.2%。不过，房企发债规模庞大导致整体债券发行利率水平中枢上移，期限上集中在1年-3年以及3年-5年的中期债券，利率上限达到8%-8.5%的区间水平，较5月5%-7%的区间水平上升不少，融资难度依旧不小。

土地成交处于下行通道，房企拿地愈发谨慎。6月100大中城市土地成交面积累计同比下降0.8%，较5月回落8.7个百分点，全口径成交面积大幅放缓。其中，一线城市同比增长15.1%，二线城市同比增长2%，三线城市同比下跌4.3%，三线城市土地成交率先负增长。近期，房地产金融监管趋严，严防“经营贷”、“消费贷”违规流入房地产市场央行将房企商票纳入监控，“表外负债”监管也在逐步加强，加之处于季末阶段，部分房企还款压力较大，因此房企拿地策略普遍相对谨慎，上半年土地购置

同比下降 11.8%，成交价款同比下降 5.7%。

受到住房信贷见顶回落和土地成交下滑影响，6 月房地产开发投资累计同比为 15%，两年平均增速为 8.2%，两项指标较 5 月份均有不同程度的回落。

三、行业景气度持续回落，全年投资增速保持平稳综上所述，考虑到下半年居民部门信贷扩张将持续降速，而房企策略上以“注重销售+谨慎拿地”为主，因此土地购置依旧面临下行压力。下半年房地产投资并不具备加速扩张的条件；然而，房地产建安工程部分的投资保持强劲增长，因此两年平均增速在下半年仍有望维持在 7.5%-8% 的区间水平。预计 7 月名义房地产投资累计同比可能降至 12.5%，两年平均增速小幅回落至 8%。房价总体可控，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_32888

