



房地产行业数据点评·2021 年 08 月：局部热点地区房价 降温



一、房价涨幅回落，销售增速放缓

7月房地产销售面积累计同比为21.5%，两年平均增速为7%，较上月回落1.1个百分点，居民购房能力开始放缓。相应地，居民住房信贷增速也有所放缓，7月居民部门中长期信贷累计同比为12.3%，较6月回落10.2个百分点。短期现房库存依旧偏紧，住宅销售面积（10.1亿平方米）超过待售面积加上竣工面积（9.2亿平方米）。房地产工程进展良好，竣工端增速为25.7%，与上月持平；施工段累计同比为9%，较6月回落1.2个百分点，增速有所放缓；受销售速度放缓的影响，7月新开工端累计同比下降0.9个百分点，今年首次出现负增长。

新房7月70个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长4.1%，二手住宅价格指数同比增长3.3%，较6月小幅回落0.2个百分点。其中，一线城市二手房价同比上涨10%，较6月回落0.5个百分点，连续5个月增速持续下降，目前，广州是一线城市房价涨幅最高的地区，而深圳、上海二手房房价涨幅回落至个位数；新建商品住宅市场中，三线城市房价涨幅为3.3%，较上月回落0.4个百分点；一、二线城市新建住宅房价增速则回落0.1个百分点，各地调控房价政策效果逐步显现。

二、房贷收紧力度持续加码，土地成交快速回落房贷利率再度上调，房地产投资增速放缓。7月首套房贷和二套房贷平均利率较6月均上调3bp，房贷政策收紧力度持续加大。部分重点城市纷纷上调利率，包括上海、杭州、天津等，其中上海首套房贷利率从4.69%上调至5%，二套房贷利率

大幅上调 50bp 至 5.75%。前 7 月个人按揭贷款同比增长 17.0%，较 6 月回落近 7 个百分点。受此影响，7 月房地产开发投资累计同比为 12.7%，两年平均增速为 8%，房地产投资增速下行压力增大。

土地成交加速回落，土地购置面积增速下降。7 月 100 大中城市土地成交面积累计同比下降 6.8%，较 6 月回落 7.1 个百分点。其中，一线城市同比增长 9.5%，二线城市同比下跌 3.7%，三线城市同比下降 10.5%，继三线城市之后，二线城市土地成交开始出现负增长。由于房地产金融监管趋严，房企商票纳入央行监控，“表外负债”监管也在逐步加强，房企拿地策略普遍比较谨慎，7 月份土地购置面积累计同比下降 9.3%，连续三个月负增长。

房企债券融资需求大，利率水平有所下降。7 月房地产开发资金来源累计同比增长 18.23%，较 6 月回落 5.23 个百分点。截止 7 月末，房企内地信用债年内累计发行 4432 亿元，同比增长 4%，增速与 6 月基本持平。其中，7 月当月发行 704 亿元，环比增加 8.6%，同比增长 3.4%，比过去 5 年平均水平高 22.5%，融资需求较大。受央行降准影响，房地产企业整体债券发行利率水平中枢下移，期限上集中在 3 年-5 年中期票据利率下限从 3.55% 降至 3.10%，上限从 8.50% 降至 7.30%。1 年期以内和 5 年期以上的债券品种利率中枢也小幅下降。

三、行业景气度持续回落，三季度投资进一步放缓综上所述，由于住房金融环境偏紧，下半年居民部门信贷扩张速度进一步下降，而房企端金

融监管进一步趋严，因此预计土地购置增速持续放缓，房地产投资曾都将进一步回落，预计三季度房地产名义投资增速降至 10%，两年平均增速降至 7.6%。房价方面，考虑到各地方政府调控措施持续加码，从限购、限价两方面持续升级，堵住政策漏洞，短期内房价增速逐步回落，预计新房价格涨幅降至 4%左右，二手房价维持在 3.5%左右。

关键词: 票据

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_34422

