



房地产行业周报：五年期 LPR 下调 15BPS 需求端有望进一步改善



核心观点：五年期 LPR 下调 15BPs，需求端预期有望进一步改善央行和银保监会下调首套房贷利率下限后，本周五年期 LPR 大幅下调 15 个基点，两套政策组合首套房贷利率最低达到 4.25%，明确了本轮调控按揭利率松动的信号，有望进一步改善需求端预期。同时本轮宽松的货币政策也将在一定程度上释放更多流动资金，改善房企融资环境。5 月中旬以来苏州、杭州等核心二线城市开始出台放松政策，但根据前几轮周期调控的经验，本轮因城施策还有较大的释放空间。整体来看，全国疫情有好转趋势，伴随货币政策放松及因城施策持续推进，我们预计行业销售增速有望在三季度触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

政策端：5 年期 LPR 降低 15BP，各地因城施策持续推进中央层面：中央政策保持“房住不炒”和促进房地产市场平稳健康发展基调不变；统计局发布 1-4 月的行业数据，开发投资和销售数据同比持续下滑；公布贷款市场报价利率，1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.45%，下降 15 个基点。

地方层面：多个核心二线城市限购限售政策放松，杭州降低二手房交易门槛，三孩家庭限购住房套数增加 1 套，增值税免征年限从 5 年缩短为 2 年；银川废止“银八条”，取消限购限售；成都放松住房套数和无房家庭的认定标准；银川、长春石家庄、南通和台州调低首套和二套房首付比例；海南购买二手房，公积金贷款首付比例降至 30%；大连二手房不限购，非户籍居民无需 12 个月社保即可购房。

市场端：单周成交同比持续下滑

销售端：2022 年第 20 周，全国 30 大中城市成交面积 221 万平米，同比下降 49%，环比下降 0%；从累计数值看，年初至今 30 大中城市成交面积达 4309 万平米，累计同比下降 43%。全国 30 大中城市新房成交面积年初至今累计增速-43%，各线城市走势基本一致。全国 11 城二手房成交面积为 107 万平米，同比增速-28%，前值-18%；年初至今累计成交面积 1858 万平米，同比增速-33%，前值-33%。

土地端：2022 年第 20 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 2898 万平方米，成交土地规划建筑面积 1761 万平方米，同比下降 56%，成交溢价率为 3%。

一线城市成交土地规划建筑面积 57 万平方米，同比下降 76%；二线城市成交土地规划建筑面积 545 万平方米，同比下降 70%；三线城市成交土地规划建筑面积 1158 万平方米，同比下降 42%。

融资端：信用债及海外债发行规模同比减少

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_42191

