



5月房地产行业月报(第47期): 宽松政策呈井喷之势 但市场 改善未达预期



投资要点：

行业政策：二线城市纷纷放松限购，国常会再提支持刚需和改善性需求

5月，需求端放宽达到第一轮高潮，供给端放宽亦有明显进展，但是力度较预期仍有距离。需求端方面，政策放松表现在三个方面，一是二线城市针对限购打开政策工具箱，仍较少涉及限贷松绑；二是首套房贷利率下限进一步下行至4.25%，为历史第三低水平；三是公积金贷款支持政策持续呈井喷之势。需求端放宽的空间和必要性仍然充足，在国常会将支持刚性和改善性需求作为稳经济、促消费的重要举措后，后续我们应该能看到更大力度动作。供给端方面，政策放松也表现在三个方面，一是在监管机构推动下，优质民营企业公开市场融资终于破冰，不过民企融资恢复仍有很长的路要走；二是超过40城出台预售资金监管优化政策，力度较之前也有所提升，目前仍是三四线城市更加积极、力度更大；三是高能级城市开始主动调整土地出让规模、结构及房地价差，优化土地出让条件，以提升土地市场热度。

住宅市场：疫情的不确定性加强，下半年成交量回暖但增速弱于往年。从我们监测的40城数据来看，5月全国商品住宅销售面积为1446.2万平方米，同比下行48.9%，环比上行13.6%，各能级城市市场热度均有所回暖。

我们认为影响市场成交的原因有三个：第一，疫情的不确定性。疫情的持续反弹推升了人们心中对于疫情演变的不确定性，即疫情持续多长时间

间等，这种不确定性的上升，将会放大疫情对经济的冲击，经济活动的反弹性或将受到限制。第二，开发商风险释放未完成。市场上的拿地企业仍以国央企为主，这类企业本身受杠杆约束就比较强，为了考虑自身的健康运行，收并购推进较为困难。在开发商风险尚未释放完成的情况下，去杠杆行为将会持续影响居民的购房意愿。第三，房价预期的不确定。经济增速放缓影响居民的收入，资产价格下行影响居民对房价的预期，因此楼市处于低迷的状态，从长期来看，人口增长对市场的影响也在减小。最终，下半年住宅成交量有望回暖，但不及 2020 年和 2021 年同期。

土地市场：供应升成交降，土拍市场整体表现平淡 2022 年 5 月，亿翰智库监测城市住宅用地供应建筑面积 10879.4 万平米，同比下降 42%，环比上升 9%；成交总建筑面积为 6177.3 万平米，同比下降 58%，环比下降 8%。

整体来看政府的宽松情绪还未传导至土地市场，仅核心城市的土地市场热度保持，但拿地主力还是明显以国央企为主，城投城建类企业活跃也是托底市场的一种表现。我们认为土地市场的基本面也在随着行业转型而

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_42731

