

房地产调控收紧确认行业延续下行

2019年7月房地产数据点评

2019年8月15日

点评机构：交通银行金融研究中心

点评人员：夏丹（资深研究员）

联系方式：021-32169999-1066

xiadan@bankcomm.com

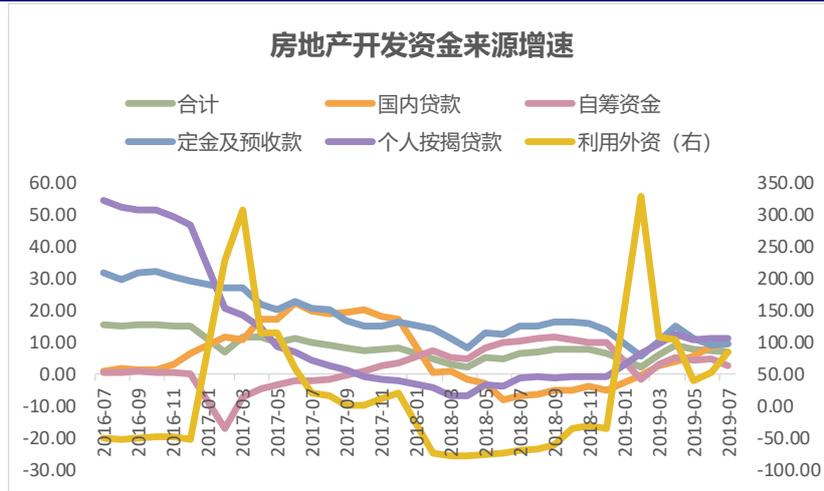
观点摘要

- 融资收紧的效力将在自筹资金、银行贷款等方面逐步显现
- 房贷利率正式进入反弹阶段，按揭贷款可能缩量
- 房地产成交延续下行走势，土地市场交易相对低迷
- 开发投资增速缓慢下行，施工较快支撑投资保持韧劲

正文

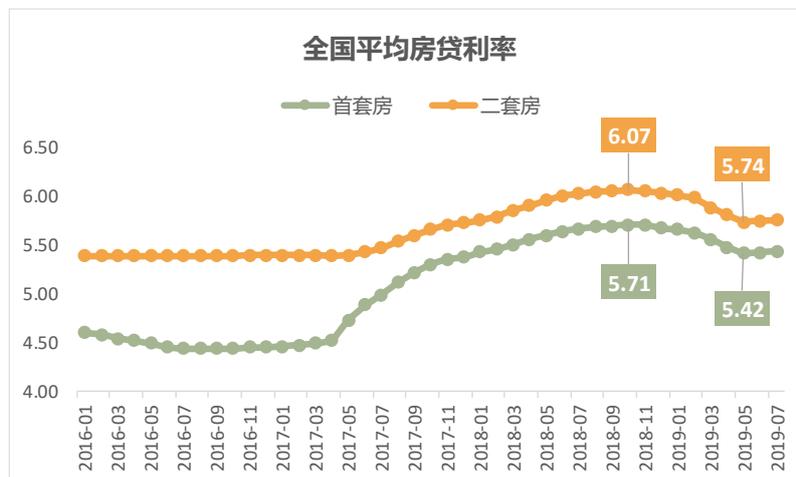
融资收紧的效力正逐步显现。1-7月份，房地产开发企业到位资金9.98万亿元，同比增长7.0%，增速比1-6月份回落0.2个百分点，目前为止仍好于去年。7月份的数据反映了6月以来银保监会和发改委监管收紧的效果，体现在房地产信托、债券等房企自筹渠道的资金来源减少，1-7月自筹资金累计增速2.8%，较上期下降1.9个百分点。

但7月份的数据还未反映出月底两个重要会议的效应，国内银行贷款和个人按揭贷款累计增速分别为9.5%和11.3%，较上期还均有加快。定金及预收款累计增长9.6%，随着当期成交数据的好转增速也有所提升。7月底召开的政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，央行座谈会“点名”房地产行业占用的信贷资源较多，将对后续市场表现及相关融资发挥效力。



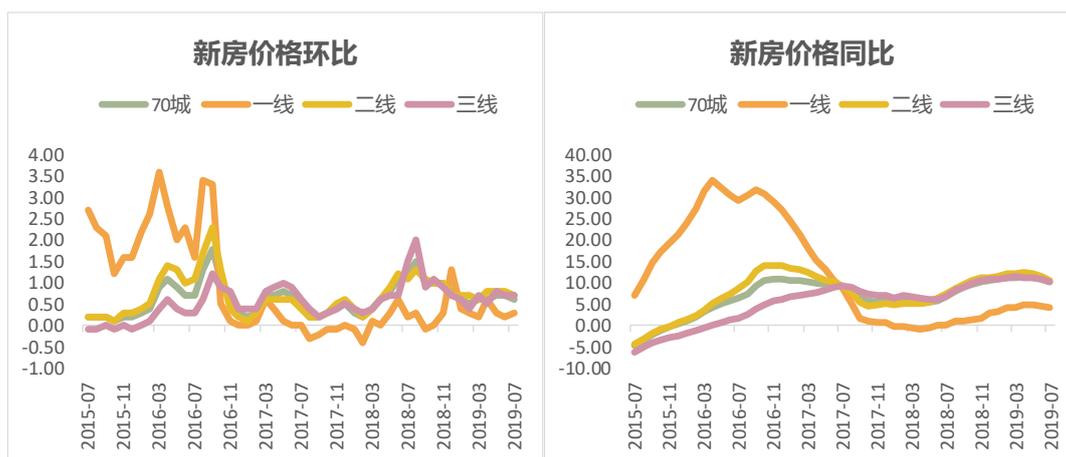
接下来，商业银行将加强对房地产贷款投放和资金流向的把关，特别是拿地相关融资的跟踪排查。由于开发贷款长期受名单制及限额管控，增长波动幅度不会太剧烈，而个人按揭贷款受到的影响可能相对较大。

客观上，下半年银行受信贷额度限制，相对于上半年的房贷放款数量及效率会呈现季节性下降，政策面的收紧则可能进一步强化信贷缩量现象。近期多个二线城市房贷利率出现不同比例的上浮，苏州、长沙等地还上调了不止一次，部分银行甚至暂停受理房贷业务。7月份全国首套房和二套房贷款的平均利率分别为 5.44%和 5.76%，房贷利率正式进入反弹阶段，按揭贷款增速相应下降。



从需求方影响来看，政策收紧将削弱置业意向者的入市动力，减缓市场成交。1-7月份，商品房销售面积8.9亿平方米，同比下降1.3%，降幅收窄0.5个百分点；商品房销售额8.3万亿元，增长6.2%，增速加快0.6个百分点。7月市场成交情况看似有所好转，却与6月房企冲业绩及备案延期有一定的关系。融资及其他调控政策收紧将增加市场观望情绪，使本来仍处于增速回落中的市场成交继续下行走势。

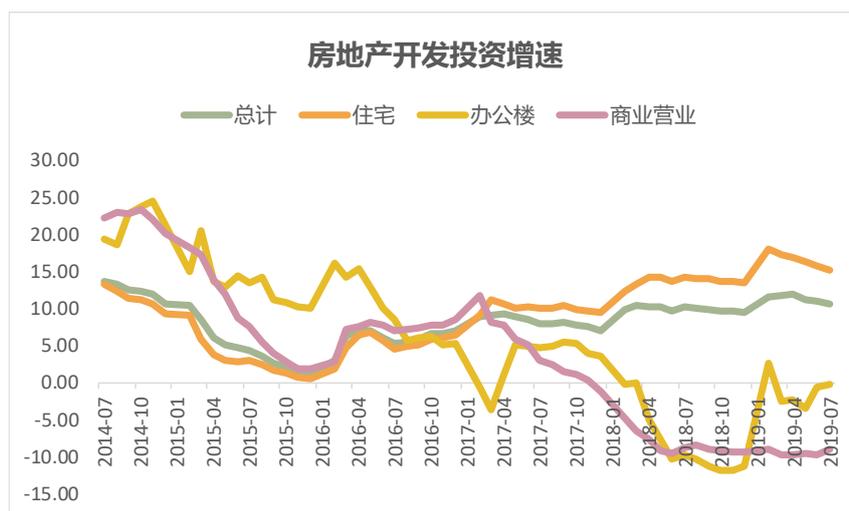
房价仍是重要的监管决策依据。7月以来，苏州、西安等多个城市升级调控措施，也出现了开封松绑“一日游”的典型案列，都表明调控不放松的信号。7月70个大中城市中，一线城市新房价格环比上涨0.3%，涨幅扩大，源于北京和广州的上涨；二线、三线城市新房价格环比均上涨0.7%，与上月相比涨幅分别为回落和持平。同比方面，各线城市新房价格涨幅均较上月有所回落。对其中房价上涨较快的城市将可能采取进一步收紧措施。



从供给方影响来看，房企融资压力加大，拿地行为将更为谨慎。1-7月份，房地产开发企业土地购置面积9761万平方米，同比下降29.4%，降幅再一次扩大；土地成交价款4795亿元，下降27.6%，降

幅与上月持平。后续几个月土地市场交易可能相对低迷。

房地产投资增速从高位缓慢下行。1-7 月份，全国房地产开发投资 7.3 万亿元，同比增长 10.6%，增速比 1-6 月份回落 0.3 个百分点。如上期报告所述，今年开发投资是“施工拉动型”，融资收紧和地市低迷将不免对开发投资造成负向影响，但目前房屋施工仍然较快。1-7 月份累计施工面积 7.9 亿平方米，同比增长 9.0%，增速比 1-6 月份加快 0.2 个百分点，支撑投资保持韧劲。房地产投资在固定资产投资中的比重也还在提升。



总体而言，融资等政策收紧对房地产行业的短期影响为负面。但调控的目的是“稳”不是“狠”，针对房地产市场和土地市场的局部过热，调控政策起到的作用将是“降温”而不是“打压”。

免责声明

本报告由交通银行金融研究中心撰写发布。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但交通银行对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告仅为报告出具日的观点和预测。该观点及预测无需通知即可随时更改。在不同时期，交通银行金融研究中心可能会发布与本报告观点和预测不一致的研究报告。