

楼市调控加码，房贷利率上调

2月植信房地产综合景气指数稍降，预示全国新房价格涨幅
短期可能回落（国内房地产2021年2月报告）

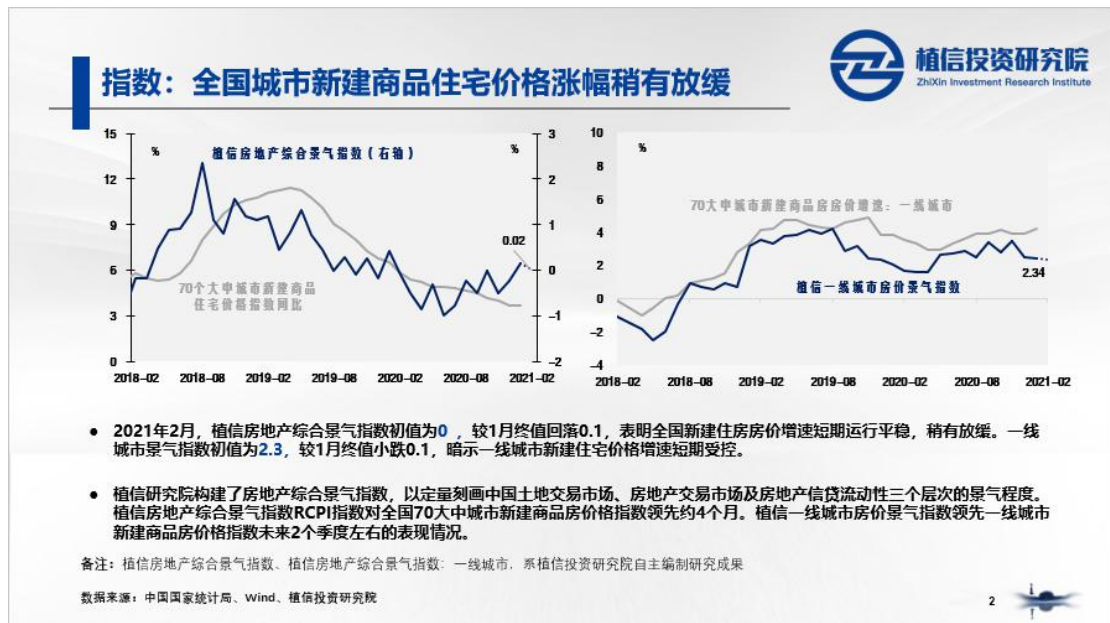
植信投资研究院

马泓

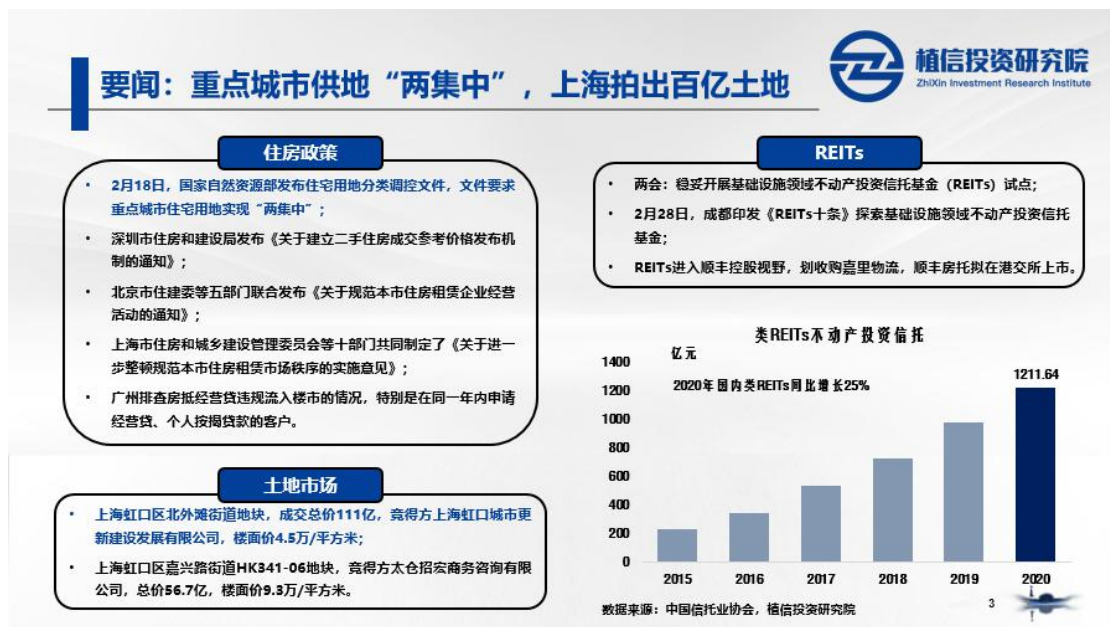


指数：全国城市新建商品住宅价格涨幅稍有放缓

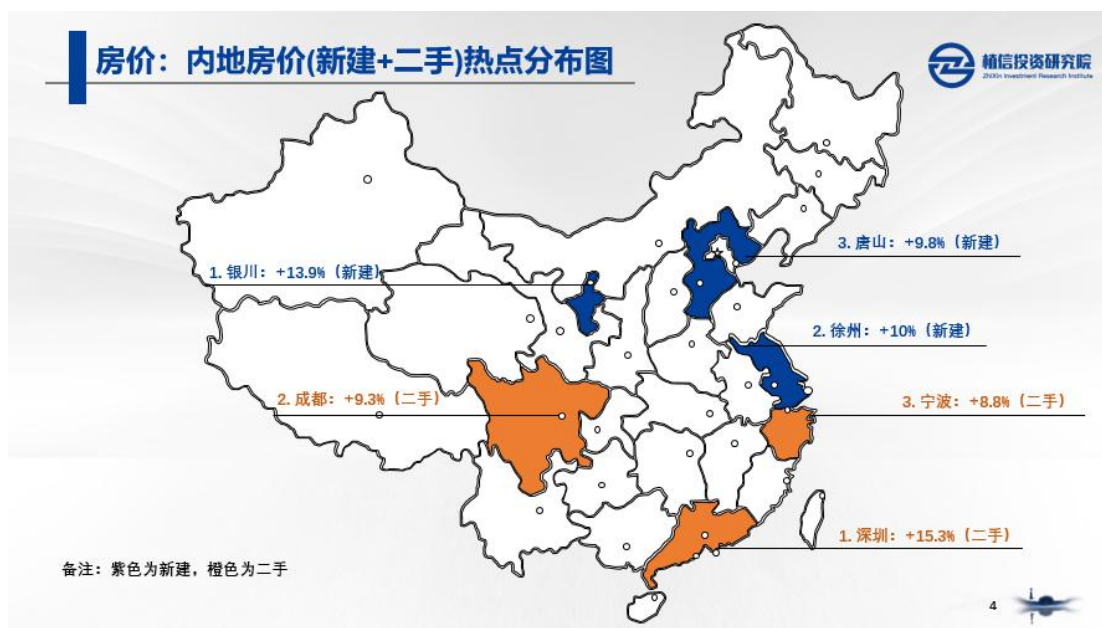
2021年2月，植信房地产综合景气指数初值为0，较1月终值回落0.1，表明全国新建住房房价增速短期运行平稳，稍有放缓。一线城市景气指数初值为2.3，较1月终值小跌0.1，暗示一线城市新建住宅价格增速短期受控。



要闻：重点城市供地“两集中”，上海拍出百亿土地



房价：内地房价(新建+二手)热点分布图



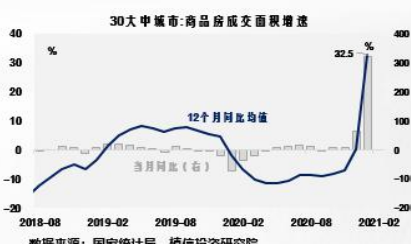
房价：全国房价运行平稳，一线房价持续走升

2021年1月，全国房价涨幅相当平缓。其中，新建住宅价格增速与上月持平，二手房价增速较2020年12月回升0.3个百分点。

一线城市房价涨幅持续扩大，尤其是二手房房价涨幅较大，面临更多调控压力。北上广深四地近期政策频出，包括严控新增违规住房贷款，严查经营贷入楼市，规范及大力提倡发展住房租赁市场，多元化管理房地产市场。

由于基数关系，2021年2月30大中城市商品房销售为去年同期的3倍，12个月同比均值为32.5%，呈现阶段性“过热”的状态。

房价：全国房价运行平稳，一线房价持续走升



- 2021年1月，全国房价涨幅相当平缓，其中，新建住宅价格增速与上月持平，二手房价增速较2020年12月回升0.3个百分点。
- 一线城市房价涨幅持续扩大，尤其是二手房房价涨幅较大，面临更多调控压力。北上广深四地近期政策频出，包括严控新增违规住房贷款，严查经营贷入市，规范及大力提倡发展住房租赁市场，多元化管理房地产市场。
- 由于基数关系，2021年2月30大中城市商品房销售为去年同期的3倍，12个月同比均值为32.5%，呈现阶段性“过热”的状态。

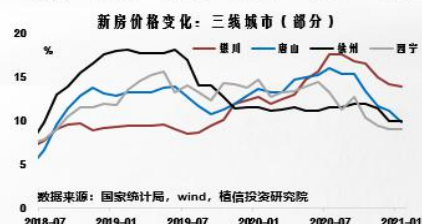
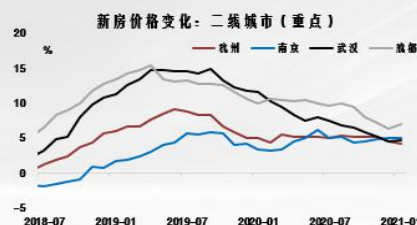
数据来源：国家统计局，植信投资研究院

5

新房：分化明显，一线升、二线稳、三线降

2021年1月，一线城市新房价格涨幅有所抬升，广州涨幅达到5.9%，成为严控的最重点城市，上海和北京也小幅增长，但深圳新房价格增速持续回落。二线城市大部分新房价格运行比较稳定，涨幅在5%左右，成都涨幅达到6.9%，未来有更多调控的空间。部分三线热点城市新房价格涨幅逐步回落，但涨幅仍有接近或超过10%的，预计在密集调控政策

新房：分化明显，一线升、二线稳、三线降



- 2021年1月，一线城市新房价格涨幅有所抬升，广州涨幅达到5.9%，成为严控的最重点城市，上海和北京也小幅增长，但深圳新房价格增速持续回落。
- 二线城市大部分新房价格运行比较稳定，涨幅在5%左右，成都涨幅达到6.9%，未来有更多调控的空间。
- 部分三线热点城市新房价格涨幅逐步回落，但涨幅仍有接近或超过10%的，预计在密集调控政策出台后，新房价格涨幅有望持续回落。

数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

6

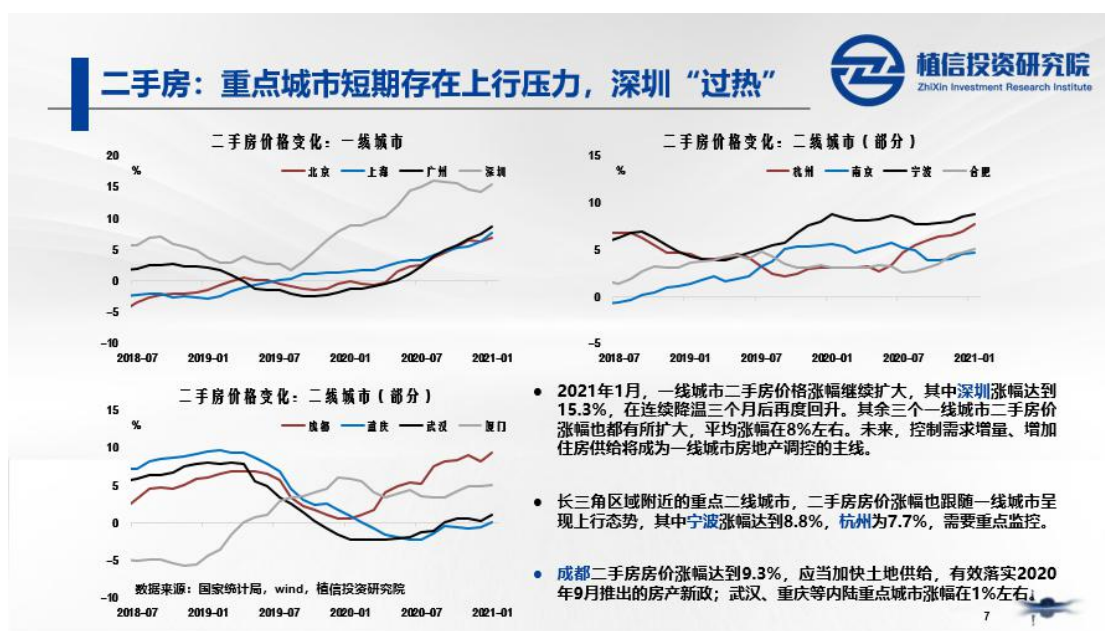
出台后，新房价格涨幅有望持续回落。

二手房：重点城市短期存在上行压力，深圳“过热”

2021年1月，一线城市二手房价格涨幅继续扩大，其中深圳涨幅达到15.3%，在连续降温三个月后再度回升。其余三个一线城市二手房价涨幅也都有所扩大，平均涨幅在8%左右。未来，控制需求增量、增加住房供给将成为一线城市房地产调控的主线。

长三角区域附近的重点二线城市，二手房房价涨幅也跟随一线城市呈现上行态势，其中宁波涨幅达到8.8%，杭州为7.7%，需要重点监控。

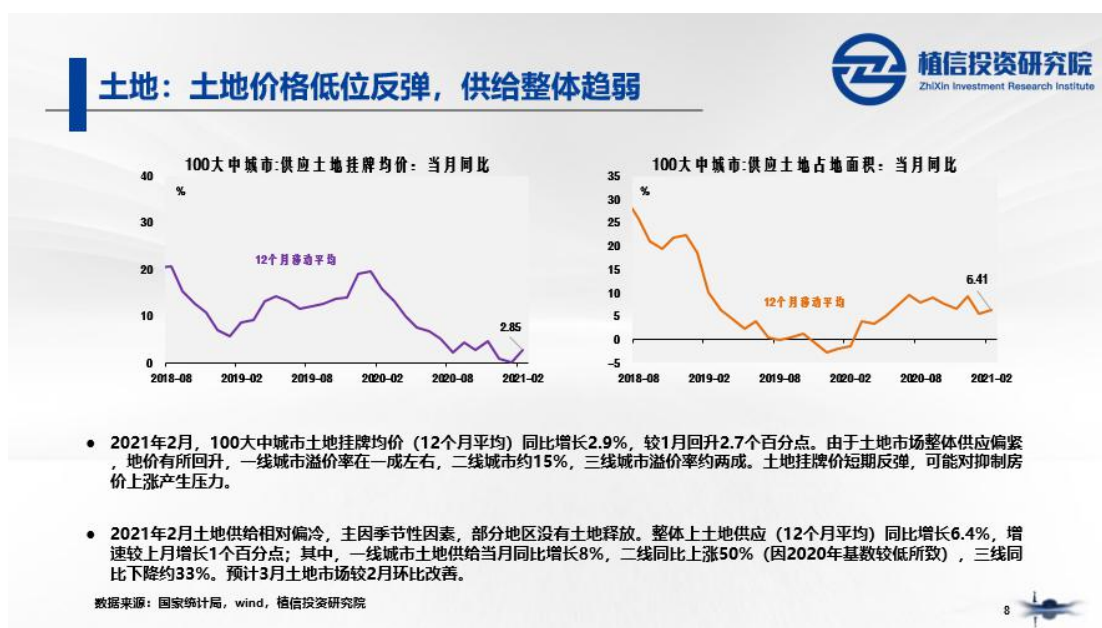
成都二手房房价涨幅达到9.3%，应当加快土地供给，有效落实2020年9月推出的房产新政；武汉、重庆等内陆重点城市涨幅在1%左右。



土地：土地价格低位反弹，供给整体趋弱

2021年2月，100大中城市土地挂牌均价（12个月平均）同比增长2.9%，较1月回升2.7个百分点。由于土地市场整体供应偏紧，地价有所回升，一线城市溢价率在一成左右，二线城市约15%，三线城市溢价率约两成。土地挂牌价短期反弹，可能对抑制房价上涨产生压力。

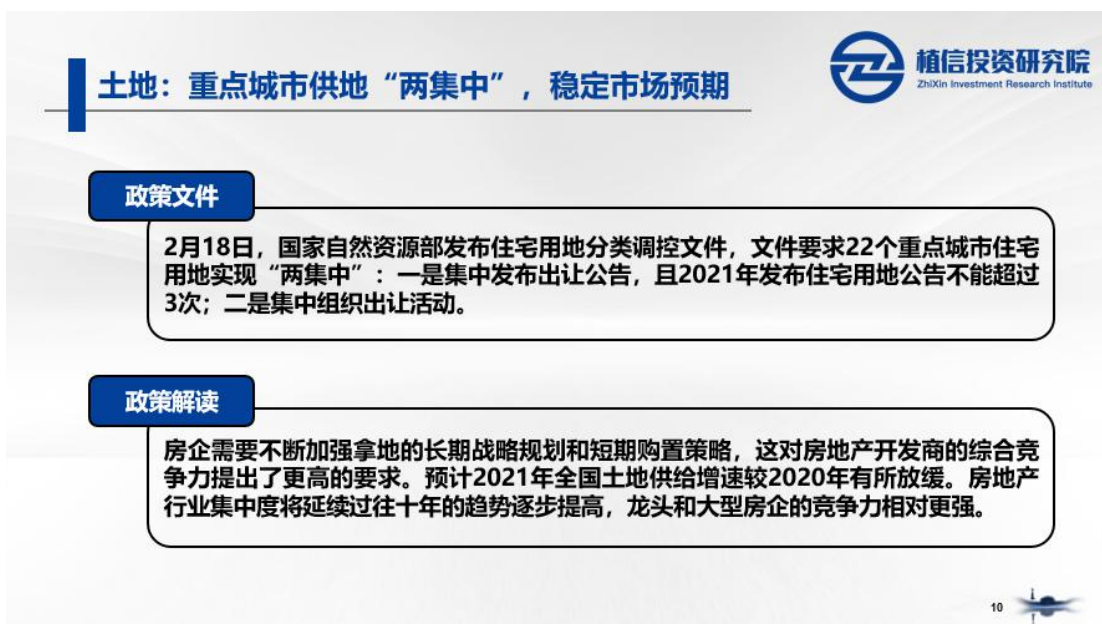
2021年2月土地供给相对偏冷，主因季节性因素，部分地区没有土地释放。整体上土地供应（12个月平均）同比增长6.4%，增速较上月增长1个百分点；其中，一线城市土地供给当月同比增长8%，二线同比上涨50%（因2020年基数较低所致），三线同比下降约33%。预计3月土地市场较2月环比改善。



土地：一线城市地价高位，二三线土地市场遇冷



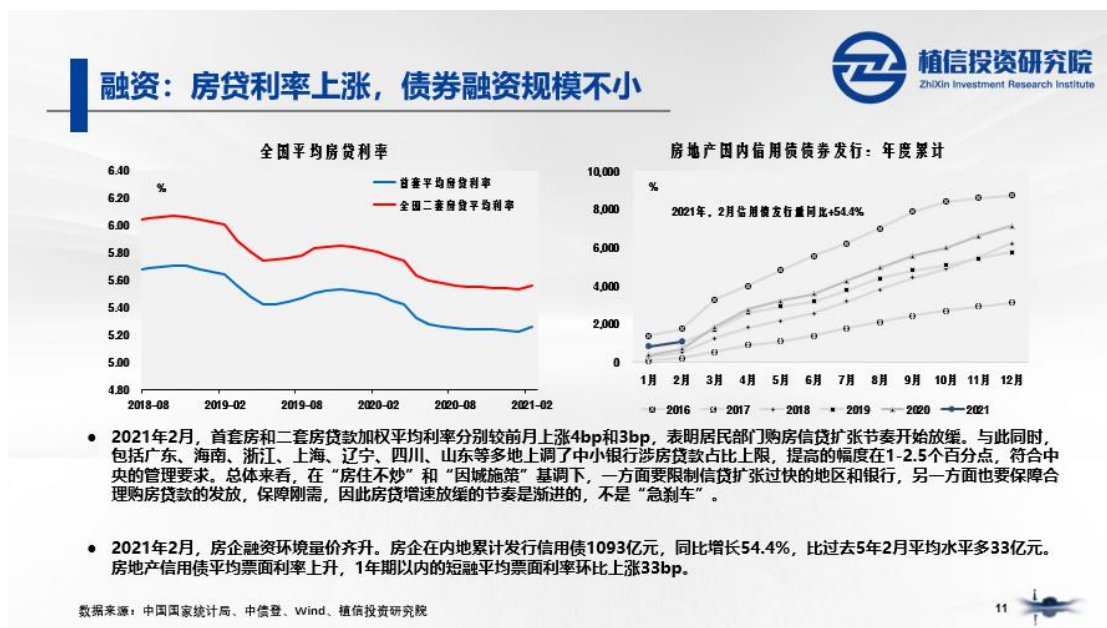
土地：重点城市供地“两集中”，稳定市场预期



融资：房贷利率上涨，债券融资规模不小

2021年2月，首套房和二套房贷款加权平均利率分别较前月上涨4bp和3bp，表明居民部门购房信贷扩张节奏开始放缓。与此同时，包括广东、海南、浙江、上海、辽宁、四川、山东等多地上调了中小银行涉房贷款占比上限，提高的幅度在1-2.5个百分点，符合中央的管理要求。总体来看，在“房住不炒”和“因城施策”基调下，一方面要限制信贷扩张过快的地区和银行，另一方面也要保障合理购房贷款的发放，保障刚需，因此房贷增速放缓的节奏是渐进的，不是“急刹车”。

2021年2月，房企融资环境量价齐升。房企在内地累计发行信用债1093亿元，同比增长54.4%，比过去5年2月平均水平多33亿元。房地产信用债平均票面利率上升，1年期以内的短融平均票面利率环比上涨33bp。



融资：多地上调中小银行涉房贷款占比上限

融资：多地上调中小银行涉房贷款占比上限

表：各省市对银行业房地产贷款集中度管理要求调整一览

	第三档机构		第四档机构		第五档机构	
	房地产贷款占比	个人住房占比	房地产贷款占比	个人住房占比	房地产贷款占比	个人住房占比
基准上限	22.5%	17.5%	17.5%	12.5%	12.5%	7.5%
广东	24.5%	19.5%	20.0%	15.0%	12.5%	7.5%
海南	25.0%	20.0%	17.5%	12.5%	12.5%	7.5%
浙江	22.5%	17.5%	18.5%	13.5%	14.5%	9.5%
上海	24.5%	19.5%	17.5%	12.5%	14.0%	9.0%
辽宁	22.5%	18.5%	17.5%	14.5%	12.5%	8.5%
四川	22.5%	17.5%	17.5%	14.0%	12.5%	7.5%
山东	25.0%	17.5%	17.5%	12.5%	12.5%	7.5%

数据来源：各地官方信息、中报院、植信投资研究院

免责声明

本报告的信息来源于已公开的资料，植信投资研究院（以下简称“研究院”）对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映研究院于发布本报告当日的判断，本报告所指的相关资产的价格、价值及投资收入可能出现波动，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，研究院可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。研究院不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时研究院对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见为研究院对经济和金融形势做出的主观判断，均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，研究院或研究院员工无法承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与研究院或研究院员工无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者应向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为植信投资研究院所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得研究院同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“植信投资研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若研究院以外的机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求披露更详细信息或进而交易本报告中提及的各类资产，本报告不构成研究院向该机构之客户提供的投资建议，研究院及研究院员工亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

马泓
高级研究员

