

# 居民购房热情不减，土地成交快速回落

## 4月植信房地产综合景气指数续升，预示全国新房价格上行压力不小（国内房地产2021年4月报告）

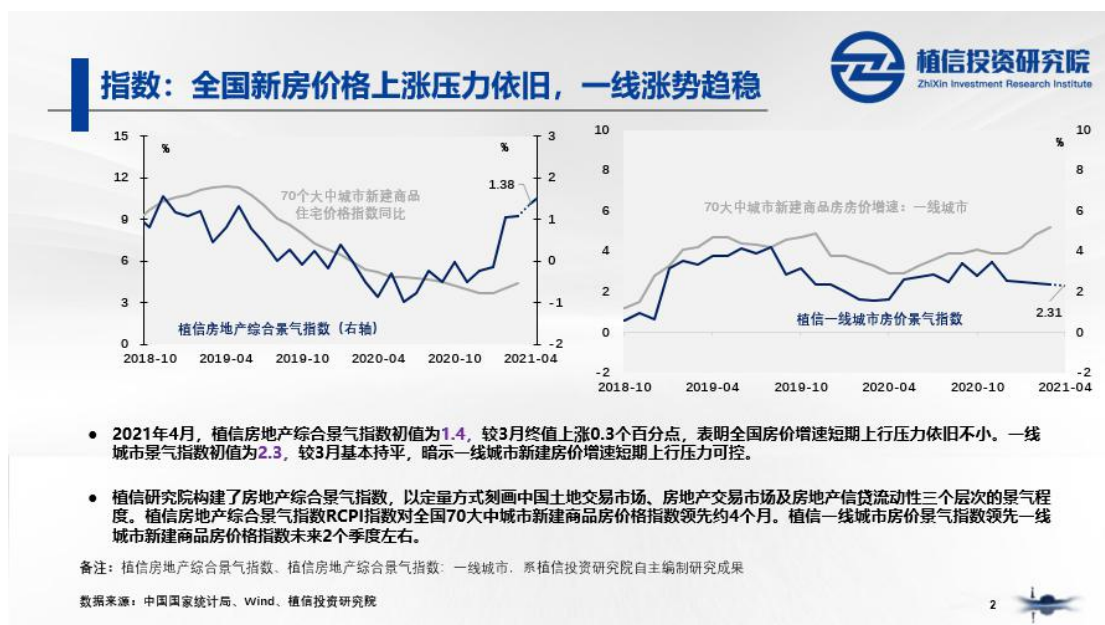
植信投资研究院

马泓



## 指数：全国新房价格上涨压力依旧，一线涨势趋稳

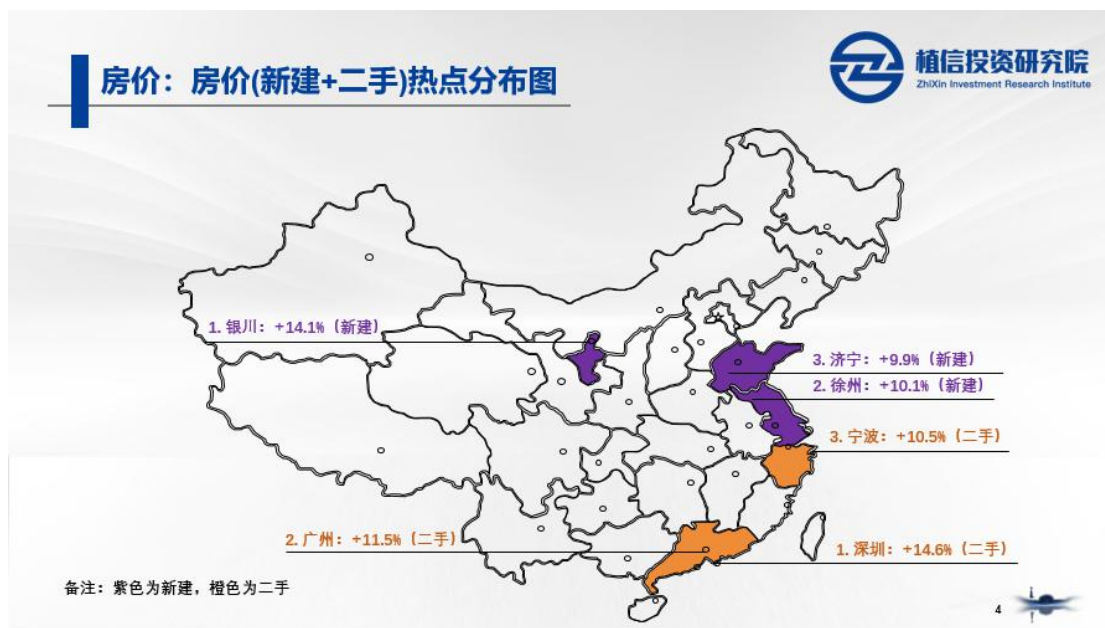
2021年4月，植信房地产综合景气指数初值为1.4，较3月终值上涨0.3个百分点，表明全国房价增速短期上行压力依旧不小。一线城市景气指数初值为2.3，较3月基本持平，暗示一线城市新建房价增速短期上行压力可控。



## 要闻：增加保障性住房供给，严控非理性炒作



## 房价：房价(新建+二手)热点分布图

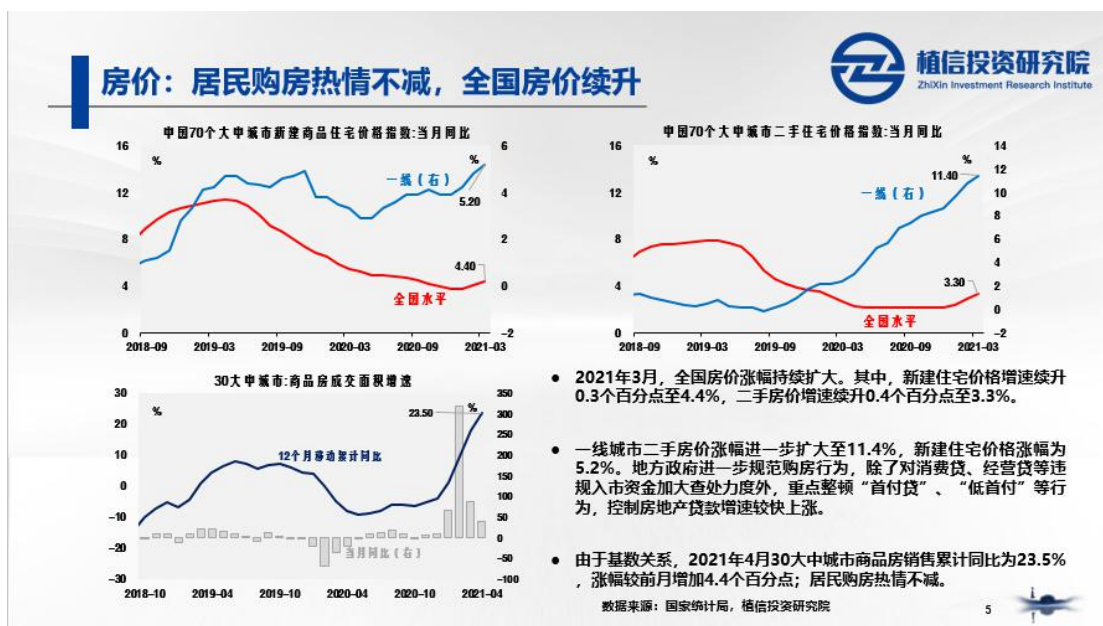


## 房价：居民购房热情不减，全国房价续升

2021年3月，全国房价涨幅持续扩大。其中，新建住宅价格增速续升0.3个百分点至4.4%，二手房价增速续升0.4个百分点至3.3%。

一线城市二手房价涨幅进一步扩大至11.4%，新建住宅价格涨幅为5.2%。地方政府进一步规范购房行为，除了对消费贷、经营贷等违规入市资金加大查处力度外，重点整顿“首付贷”、“低首付”等行为，控制房地产贷款增速较快上涨。

由于基数关系，2021年4月30大中城市商品房销售累计同比为23.5%，涨幅较前月增加4.4个百分点；居民购房热情不减。



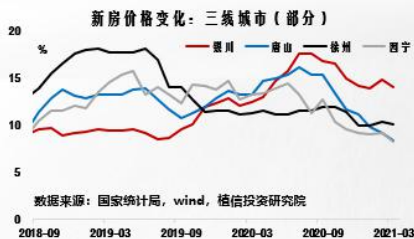
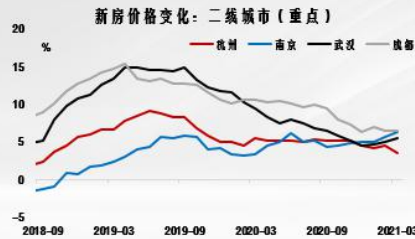
### 新房：一线上涨，二线平稳，三线放缓

3月，一线城市新房价格涨幅总体持续扩大，广州同比上涨8.6%，上海其次，深圳和北京新建住房涨幅相对较小，在4%以内，一线城市将继续严查违规资金流入楼市，控制房企融资增速，并对新建住房实施限价、限购等措施，抑制新建住房价格较快上涨。

二线城市新建住房价格涨幅有升有降，成都、南京、武汉等地区涨幅超过5%，而杭州则有所放缓，3月涨幅为3.5%。

三线热点城市在管控力度加强后，3月新建住房价格涨幅有所放缓，但银川、徐州涨幅仍在两位数，后续房价涨幅回落仍有一定空间。

## 新房：一线上涨，二线平稳，三线放缓



- 3月，一线城市新房价格涨幅总体持续扩大，广州同比上涨8.6%，上海其次，深圳和北京新建住房涨幅相对较小，在4%以内，一线城市将继续严查违规资金流入楼市，控制房企融资增速，并对新建住房实施限价、限购等措施，抑制新建住房价格较快上涨。
- 二线城市新建住房价格涨幅有升有降，成都、南京、武汉等地区涨幅超过5%，而杭州则有所放缓，3月涨幅为3.5%。
- 三线热点城市在管控力度加强后，3月新建住房价格涨幅有所放缓，但银川、徐州涨幅仍在两位数，后续房价涨幅回落仍有一定空间。

数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

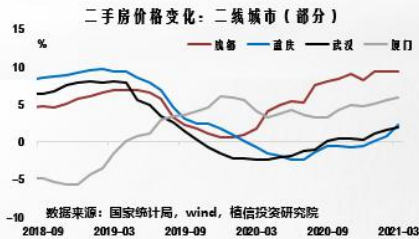
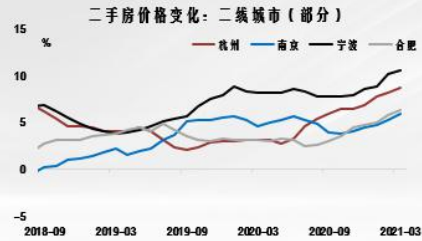
## 二手房：一线“过热”，二线涨幅有所扩大

3月，一线城市二手房价格涨幅进一步扩大，广州、北京和上海涨幅已经处于9%-12%的水平，较2月的涨幅中枢上移1个多百分点。深圳本月涨幅有所放缓。整体上，一线城市二手房存在“过热”的问题。

3月长三角区域的重点二线城市二手房房价涨幅有所扩大，其中宁波涨幅达到10.5%，杭州为8.7%，合肥和南京涨幅也在6%以上，现房供给不足令房价上行压力加大。

其余主要二线城市中，成都房价继续处于高位，厦门、重庆和武汉房价短期也小幅上升，但幅度相对可控。

## 二手房：一线“过热”，二线涨幅有所扩大



- 3月，一线城市二手房价格涨幅进一步扩大，广州、北京和上海涨幅已经处于9%-12%的水平，较2月的涨幅中枢上移1个多百分点。深圳本月涨幅有所放缓。整体上，一线城市二手房存在“过热”的问题。
- 3月长三角区域的重点二线城市二手房房价涨幅有所扩大，其中宁波涨幅达到10.5%，杭州为8.7%，合肥和南京涨幅也在6%以上，现房供给不足令房价上行压力加大。
- 其余主要二线城市中，成都房价继续处于高位，厦门、重庆和武汉房价短期也小幅上升，但幅度相对可控。

数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

## 土地：全国成交增速较快回落，一线城市供给大增

4月，100大中城市土地成交面积（12个月移动累计）同比增长6.8%，较3月大幅回落7个百分点，主因二、三线成交面积放缓。其中，一线城市同比增长29.2%，二线城市同比增长7.7%，三线城市增长4.1%，二、三线分别较3月回落7.3和7.5个百分点。

4月土地供给同比下降，主因三线城市供给下降较快。整体上土地供应（12个月移动累计）同比下降4.2%，增速较上月下降4.2个百分点；其中，一线城市土地供给累计同比增长33%，二线累计同比增长1%，三线累计同比下降8%。

## 土地：全国成交增速较快回落，一线城市供给大增



- 4月，100大中城市土地成交面积（12个月移动累计）同比增长6.8%，较3月大幅回落7个百分点，主因二、三线成交面积放缓。其中，一线城市同比增长29.2%，二线城市同比增长7.7%，三线城市增长4.1%，二、三线分别较3月回落7.3和7.5个百分点。
- 4月土地供给同比下降，主因三线城市供给下降较快。整体土地供应（12个月移动累计）同比下降4.2%，增速较上月下降4.2个百分点；其中，一线城市土地供给累计同比增长33%，二线累计同比增长1%，三线累计同比下降8%。

数据来源：国家统计局，wind，植信投资研究院

8

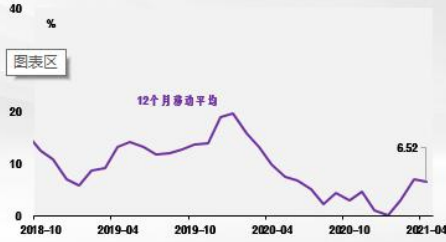
## 土地：土地拍卖价涨势趋缓，土地溢价率快速上涨

4月，100大中城市土地挂牌均价（12个月平均）同比上涨6.5%，较3月回落0.5个百分点。本月一线城市挂牌拍价同比下降较快，地方严控房价的措施开始起效，二线城市挂牌拍价运行平稳，三线城市则维持在两位数涨幅，成为推动全国土地价格上涨的主要区域。

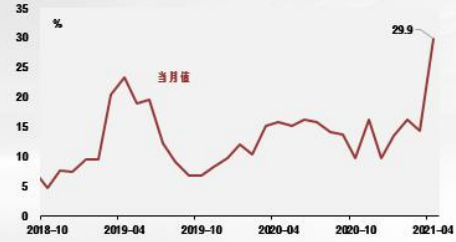
4月土地溢价率进一步扩大，达到29.9%，较3月上升15.6个百分点。由于重点城市受到地方政府价格引导机制以及房企融资条件限制等因素影响，土地溢价率涨幅处于低位；其中，一线城市当月溢价率为2.6%，二线城市为10.9%，三线城市当月土地溢价率为33.3%，较3月大幅度增加10.7个百分点，值得关注。

## 土地：土地拍卖价涨势趋缓，土地溢价率快速上涨

100大中城市:供应土地挂牌均价:当月同比



100大中城市:成交土地溢价率



- 4月, 100大中城市土地挂牌均价(12个月平均)同比上涨6.5%, 较3月回落0.5个百分点。本月一线城市挂牌价同比下降较快, 地方严控房价的措施开始起效, 二线城市挂牌价运行平稳, 三线城市则维持在两位数涨幅, 成为推动全国土地价格上涨的主要区域。
- 4月土地溢价率进一步扩大, 达到29.9%, 较3月上升15.6个百分点。由于重点城市受到地方政府价格引导机制以及房企融资条件限制等因素影响, 土地溢价率涨幅处于低位; 其中, 一线城市当月溢价率为2.6%, 二线城市为10.9%, 三线城市当月土地溢价率为33.3%, 较3月大幅度增加10.7个百分点, 值得关注。

数据来源: 国家统计局, wind, 植信投资研究院



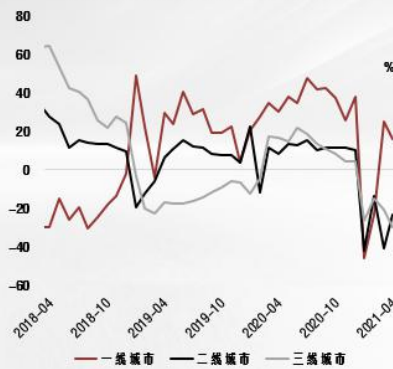
## 土地：一线城市土地量升价跌，二三线供给减少

### 土地：一线城市土地量升价跌，二三线供给减少

100大中城市:供应土地挂牌均价:当月值同比  
(12个月均值)



100大中城市:供应土地占地面积:累计同比



数据来源: 国家统计局, wind, 植信投资研究院

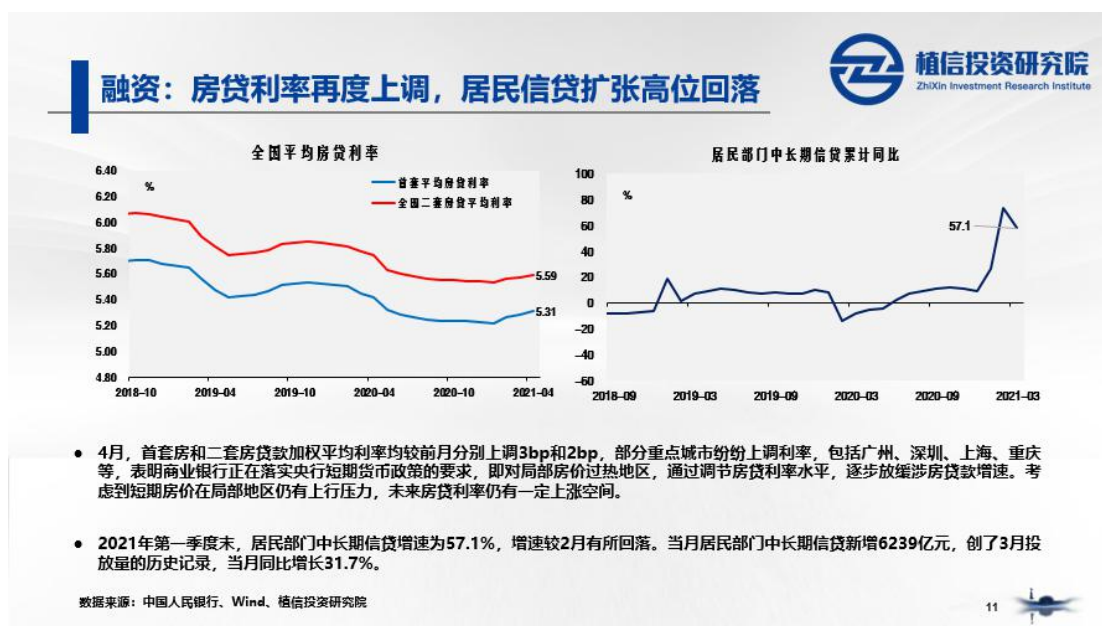




## 融资：房贷利率再度上调，居民信贷扩张高位回落

4月，首套房和二套房贷款加权平均利率均较前月分别上调3bp和2bp，部分重点城市纷纷上调利率，包括广州、深圳、上海、重庆等，表明商业银行正在落实央行短期货币政策的要求，即对局部房价过热地区，通过调节房贷利率水平，逐步放缓涉房贷款增速。考虑到短期房价在局部地区仍有上行压力，未来房贷利率仍有一定上涨空间。

2021年第一季度末，居民部门中长期信贷增速为57.1%，增速较2月有所回落。当月居民部门中长期信贷新增6239亿元，创了3月投放量的历史记录，当月同比增长31.7%。



## 融资：债券融资偏紧，利率水平稳中有升

截止2021年4月末，房企内地信用债年内累计发行2743亿元，同比下降0.5%。其中，4月当月发行793亿元，同比下降14.8%。随着住房金融监管愈发严格，房企融资增速较

去年将逐步放缓。

4月末，房地产行业信用债利差在低位略有回升。注意到评级相对较弱的AA级债券利差走阔至400bp左右，处于相对高位，需要谨防部分中小房企信用债违约风险。AA+级债券利差在本月有所下降，AAA级债券利差依旧处于历史低位，债券融资环境对实力相对较强的公司更友好。

