



美国房价大热，还能买不？

植信投资研究院资深研究员 马泓

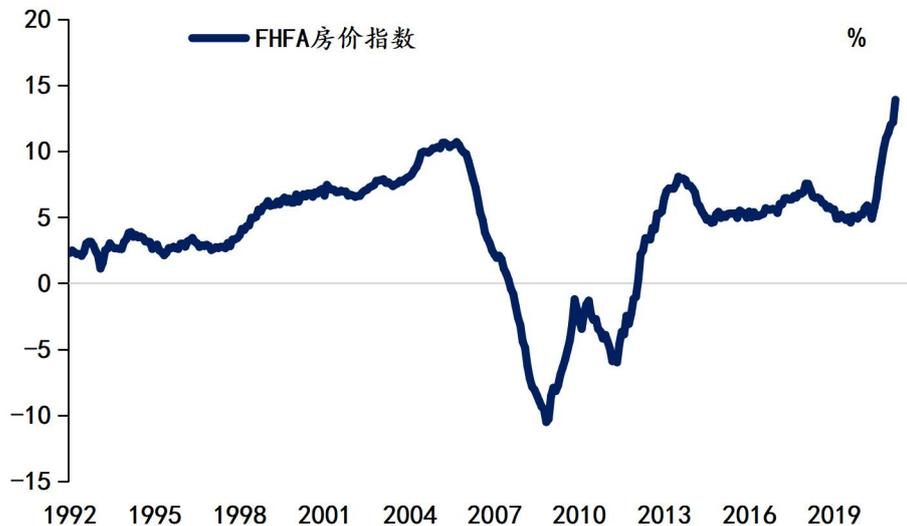
1. 美国房价创出新高

4月至5月，美国成屋销售下降0.9%，经季节调整后的年率为580万套，为连续第四个月下滑。与此同时，美国5月成屋价格中值同比上涨23.6%，至35万美元的历史新高，全美各地区均录得涨幅。该同比涨幅也是1999年有记录以来的最大涨幅。

美国房价涨销售跌，背后的成因与住房供给和金融支持不无关系。首先，美国住房库存处于历史地位，5月库存总量约120万套，同比下降逾20%，供给不足支撑房价上涨。其次，因美联储短期快速扩表，货币政策比较宽松，居民住房抵押贷款利率处于较低水平，也有利于居民购房。第三，由于全球大宗商品价格大涨，建筑材料成本也受到快速推升，叠加建筑工人工资刚性上涨，房屋建造的价格也在与日俱增。因此，美国房价上涨的原因是多方面构成的。

不过，对普通投资者而言还是需要保持谨慎。注意到领先房价的指标住房抵押贷款情况正在恶化，截至6月下旬，美国商业银行不动产抵押贷款余额为4.629万亿美元，较3月末减少78.7亿美元。同时，美联储货币政策边际收紧的窗口也愈发临近，房价进一步上涨面临一定挑战。

图表 1：美国房价涨幅创历史新高



数据来源：国家统计局，植信投资研究院

2. 广州房贷暂停是假

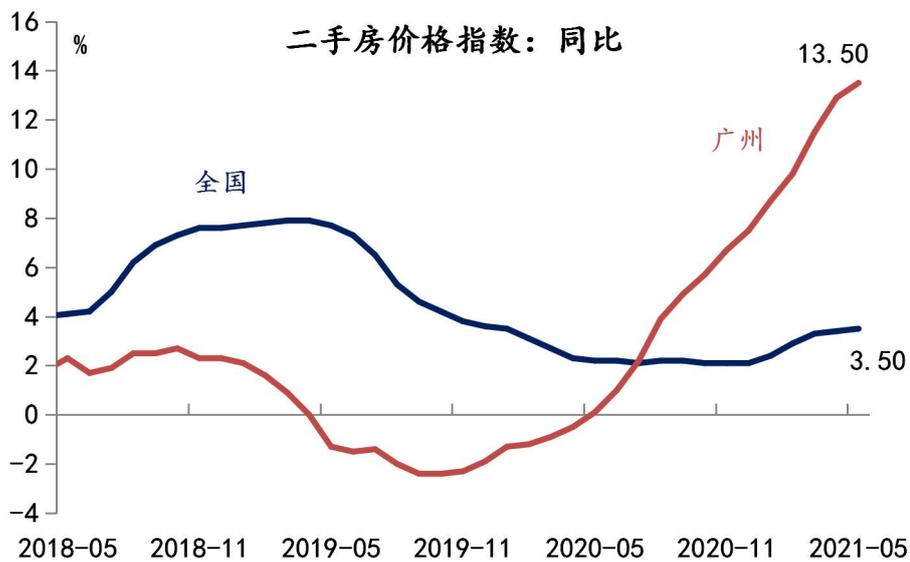
近日，网传部分四大行暂停广州二手房贷业务。中国银行广东分行回应称，该消息不实。然而，受楼市宏观调控影响，热点城市涉房贷款投放速度放缓是明确的。此前，工行在 6 月 25 日再度上调广州房贷利率，将首套和二套房贷利率分别上调 15bp，上调后首套房贷利率为 5.55%，二套为 5.75%，这是工行年内第四次上调广州地区的房贷利率。

商业银行纷纷收紧广州地区的住房贷款，主因还是该地区短期房价涨幅较快，存在“过热”的问题。特别是二手房市场，截至 2021 年 5 月，广州二手房价格同比上涨 13.5%，远超同期全国 3.5% 的涨幅，自然成为监管重地。根据央行统计数据，截至 2021 年 4 月底，广州新增居民部门中长期



信贷 1924 亿元，同比增长 37.4%，当地居民部门杠杆率快速上升。因此，当地商业银行上调房贷利率的同时适当限制涉房贷款的投放成为主要的调控手段，而且在下半年仍有继续小幅上调房贷利率的可能性，年轻人想要在广州购置房产的门槛进一步抬升。

图表 2：广州二手房房价涨幅远超全国平均水平



数据来源：国家统计局，植信投资研究院

免责声明：

除非另有说明，本报告的著作权属植信投资研究院。未经植信投资研究院书面授权，任何人不得更改或以任何方式发送、复制或传播此报告的全部或部分材料、内容。除非另有说明，此报告中使用的所有商标、服务标记及标记均为植信投资研究院的商标、服务标记及标记。植信投资研究院不会故意或有针对性的将此报告提供给对研究报告传播有任何限制或有可能导致植信投资研究院违法的任何国家、地区或其它法律管辖区域。

此报告所载的全部内容仅作参考之用。此报告的内容不构成对任何人的投资建议，且植信投资研究院不因接收人收到此报告而视其为客户。

植信投资研究院认为此报告所载资料的来源和观点的出处客观可靠，但植信投资研究院不担保其准确性或完整性。植信投资研究院不对因使用此报告及所载材料而造成的损失承担任何责任。此报告不应取代个人的独立判断。本报告和上述报告仅反映编写人的不同设想、见解及分析方法。本报告所载的观点并不代表植信投资研究院或任何其附属或联营公司的立场。

此报告中所指的投资及服务可能不适合阁下，我们建议阁下如有任何疑问应咨询独立投资顾问。此报告不构成投资、法律、会计或税务建议，且不担保任何投资及策略适合阁下。此报告并不构成给予阁下的私人咨询建议。

植信投资研究院 2020 版权所有并保留一切权利。

植信投资研究院

地址：上海市中国上海市静安区北京西路 968 号嘉地中心 2001

邮编：200063

电话：021-6117-0615-8000

邮箱：dzc014652@xinhucailfu.com

