

## 局部热点地区房价降温

植信投资研究院研究员 李晓晴

### 一、房价涨幅回落，销售增速放缓

7 月房地产销售面积累计同比为 21.5%，两年平均增速为 7%，较上月回落 1.1 个百分点，居民购房能力开始放缓。相应地，居民住房信贷增速也有所放缓，7 月居民部门中长期信贷累计同比为 12.3%，较 6 月回落 10.2 个百分点。短期现房库存依旧偏紧，住宅销售面积（10.1 亿平方米）超过待售面积加上竣工面积（9.2 亿平方米）。房地产工程进展良好，竣工端增速为 25.7%，与上月持平；施工段累计同比为 9%，较 6 月回落 1.2 个百分点，增速有所放缓；受销售速度放缓的影响，7 月新开工端累计同比下降 0.9 个百分点，今年首次出现负增长。

新房 7 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长 4.1%，二手住宅价格指数同比增长 3.3%，较 6 月小幅回落 0.2 个百分点。其中，一线城市二手房价同比上涨 10%，较 6 月回落 0.5 个百分点，连续 5 个月增速持续下降，目前，广州是一线城市房价涨幅最高的地区，而深圳、上海二手房房价涨幅回落至个位数；新建商品住宅市场中，三线城市房价涨幅为 3.3%，较上月回落 0.4 个百分点；一、二线城市新建住宅房价增速则回落 0.1 个百分点，各地调控房价政策效果逐步显现。

## 二、房贷收紧力度持续加码，土地成交快速回落

**房贷利率再度上调，房地产投资增速放缓。**7月首套房贷和二套房贷平均利率较6月均上调3bp，房贷政策收紧力度持续加大。部分重点城市纷纷上调利率，包括上海、杭州、天津等，其中上海首套房贷利率从4.69%上调至5%，二套房贷利率大幅上调50bp至5.75%。前7月个人按揭贷款同比增长17.0%，较6月回落近7个百分点。受此影响，7月房地产开发投资累计同比为12.7%，两年平均增速为8%，房地产投资增速下行压力增大。

**土地成交加速回落，土地购置面积增速下降。**7月100大中城市土地成交面积累计同比下降6.8%，较6月回落7.1个百分点。其中，一线城市同比增长9.5%，二线城市同比下跌3.7%，三线城市同比下降10.5%，继三线城市之后，二线城市土地成交开始出现负增长。由于房地产金融监管趋严，房企商票纳入央行监控，“表外负债”监管也在逐步加强，房企拿地策略普遍比较谨慎，7月份土地购置面积累计同比下降9.3%，连续三个月负增长。

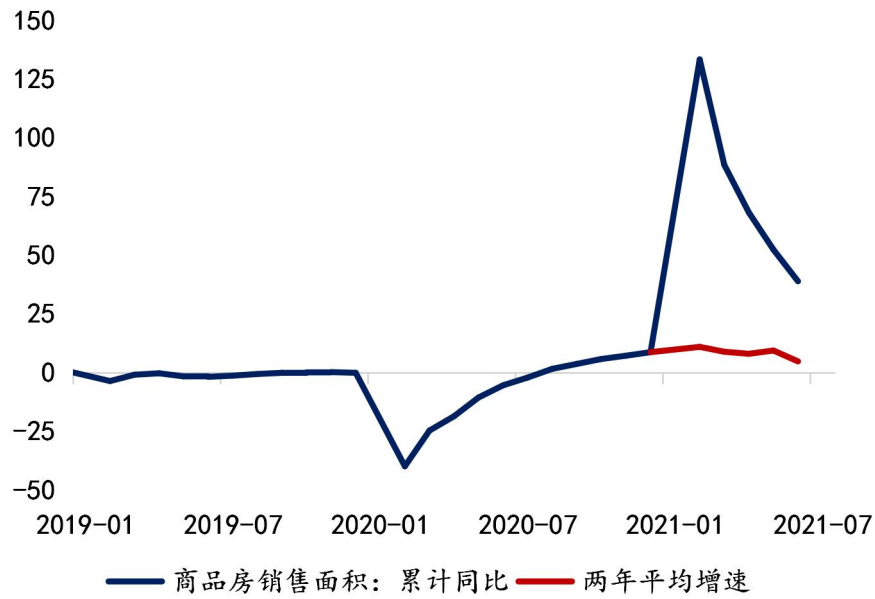
**房企债券融资需求大，利率水平有所下降。**7月房地产开发资金来源累计同比增长18.23%，较6月回落5.23个百分点。截止7月末，房企内地信用债年内累计发行4432亿元，同比增长4%，增速与6月基本持平。其中，7月当月发行704亿元，环比增加8.6%，同比增长3.4%，比过去5年平均水

平高 22.5%，融资需求较大。受央行降准影响，房地产企业整体债券发行利率水平中枢下移，期限上集中在 3 年-5 年中期票据利率下限从 3.55% 降至 3.10%，上限从 8.50% 降至 7.30%。1 年期以内和 5 年期以上的债券品种利率中枢也小幅下降。

### 三、行业景气度持续回落，三季度投资进一步放缓

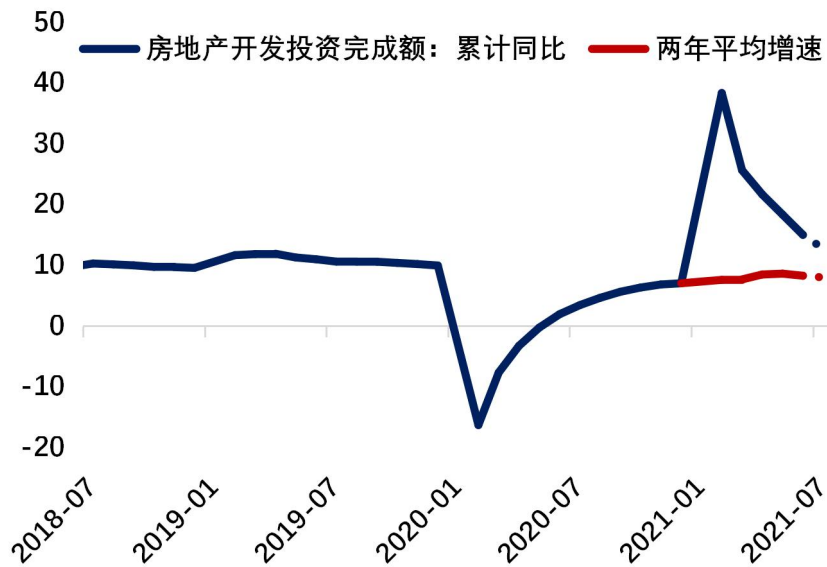
综上所述，由于住房金融环境偏紧，下半年居民部门信贷扩张速度进一步下降，而房企端金融监管进一步趋严，因此预计土地购置增速持续放缓，房地产投资曾都将进一步回落，预计三季度房地产名义投资增速降至 10%，两年平均增速降至 7.6%。房价方面，考虑到各地方政府调控措施持续加码，从限购、限价两方面持续升级，堵住政策漏洞，短期内房价增速逐步回落，预计新房价格涨幅降至 4% 左右，二手房价维持在 3.5% 左右。

图 1：房地产销售增速持续放缓



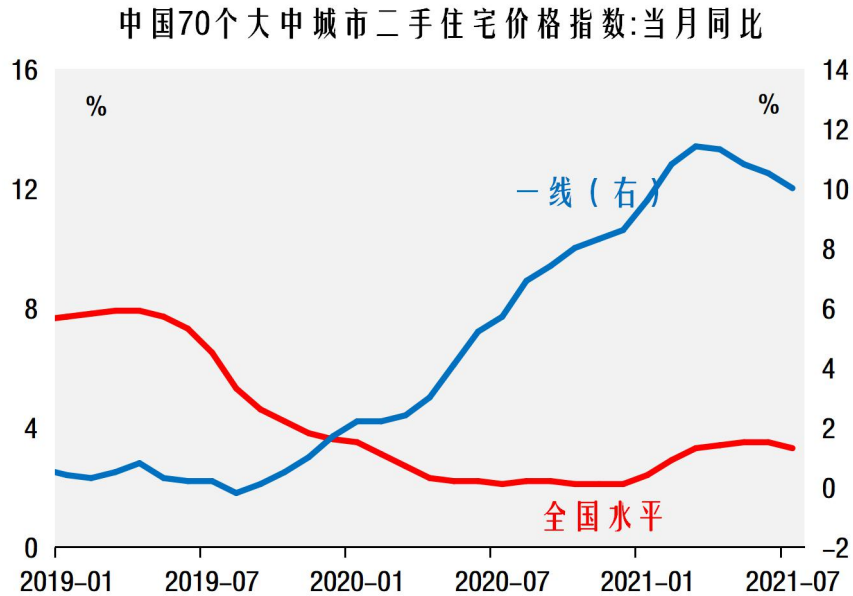
数据来源: Wind, 植信投资研究院

图 2: 房地产投资两年平均增速保持平稳



数据来源: Wind, 植信投资研究院

图 3: 全国房价涨幅可控, 一线城市二手房房价增速放缓



数据来源: Wind, 植信投资研究院

## 免责声明:

本报告由植信投资研究院撰写发布。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料,但植信投资研究院对这些信息的准确性及完整性不作何保证。

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,植信投资研究院可能会发布与本报告观点和预测不一致的研究报告。