

当前地产市场有何新表现？

核心观点：

4月初的时候，我们曾在周报上比较过当前房地产市场调整期与历史上的相同阶段时期各方面表现有何不同。如今，4月地产数据全线出炉，同时，本周房地产市场政策又有较大变化，因此我们这次再次聚焦地产市场，分析地产行业现状以及现有政策能够扭转地产颓势。

目前房地产行业的各项指标依然在不断恶化，无论是投资增速，还是销售、新开工、竣工、施工等细分指标均已触及历史低点。

政策面则从自下而上走向自上而下。据中指研究院统计，截至目前全国已有130余城出台房地产政策超200次，特别是进入4月份以来有约70城发布楼市新政，优化节奏加大。政策内容多涉及降利率、降首付、购房补贴、税费优惠、提升公积金贷款额度、调整限购范围、缩短限售期限等多个方面。但单独的因城施策作用有限，我们可以从郑州地产市场看出来。

从房贷压力、贷款基准利率下调幅度以及当前市场收益率表现来看，我们认为5年期LPR下调15个基点作用有限，预计更多、更有力的政策仍将在路上。

风险提示：资料参考不全

Bigger mind, Bigger future™
智慧创造未来

南华期货研究所

马燕 0571-87839259

mayan@nawaa.com

投资咨询资格证号

Z0012651

戴朝盛 0571-87839255

daichaosheng@nawaa.com

投资咨询资格证号

Z0014822

目录

第 1 章	当前地产市场有何新表现？	3
1.1.	地产指标继续全方位恶化	3
1.2.	政策从自下而上走向自上而下	5
	免责声明	10

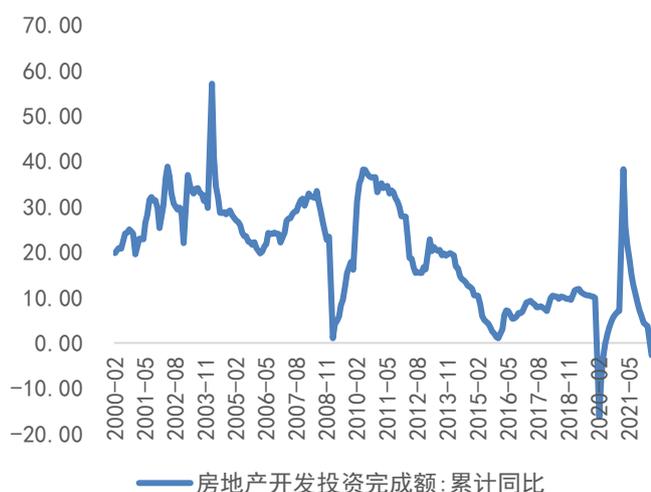
第1章 当前房地产市场有何新表现？

4月初的时候，我们曾在周报上比较过当前房地产市场调整期与历史上的相同阶段时期各方面表现有何不同。如今，4月地产数据全线出炉，同时，本周房地产市场政策又有较大变化，因此我们这次再次聚焦地产市场，分析地产行业现状以及现有政策能够扭转地产颓势。

1.1. 地产指标继续全方位恶化

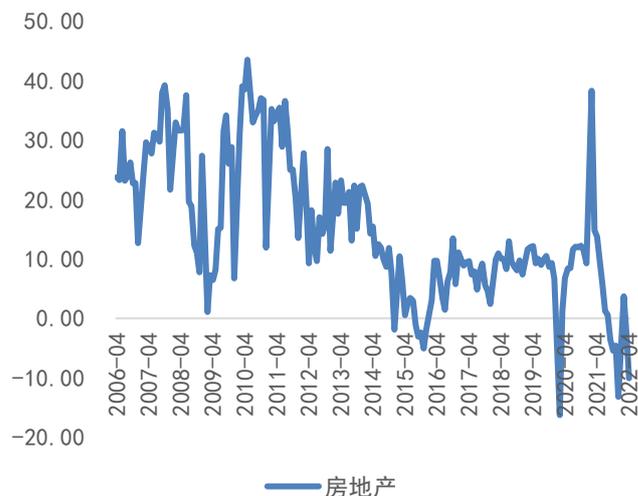
从经济数据来看，地产市场还处于恶化进程中。4月房地产开发投资累计同比下降2.7%，为2020年疫情爆发期后最低水平，即使是2008年和2015年的历史调整期，我们也没见到过如此低的数值。与此同时，我们估算的4月房地产开发投资当月同比增速为-10.12%，连续三个月下降。自去年开始的这一轮调整期中，我们已看到6次当月同比为负，且负值深度明显高于2015年这一波，可以预期当月同比增速为负的月份数据还将继续增长。

图 1.1.1：房地产投资累计同比下降幅度仅次于2020年



数据来源：Wind 南华研究

图 1.1.2：房地产投资当月同比再次落入负值区域

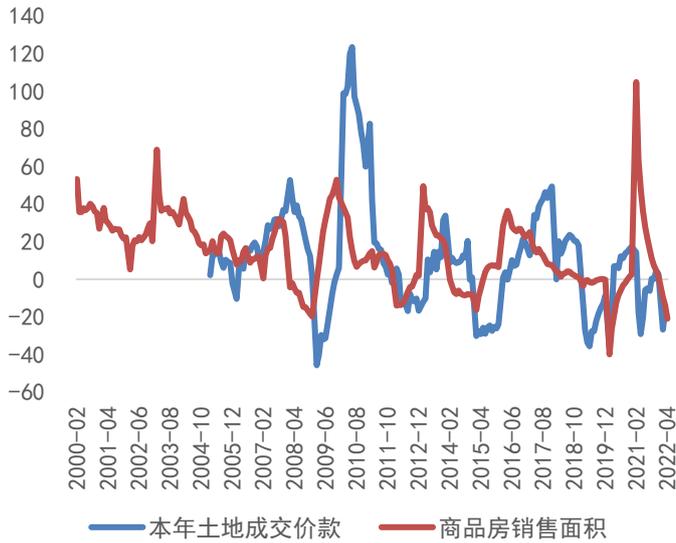


数据来源：Wind 南华研究

从销售、土拍、新开工、施工以及竣工全链条来看，无论是累计同比还是当月同比，目前均处于历史极低水平。2月份可能部分数据还不及2008年和2015年的情景，但从当前情况来看，几乎所有数据悲观程度均已达到或者超过2008年和2015年，仅次于2020年年初的戛然暂停阶段，特别是新开工面积的当月同比数据，运行中枢已较前两个周期底明显下移。

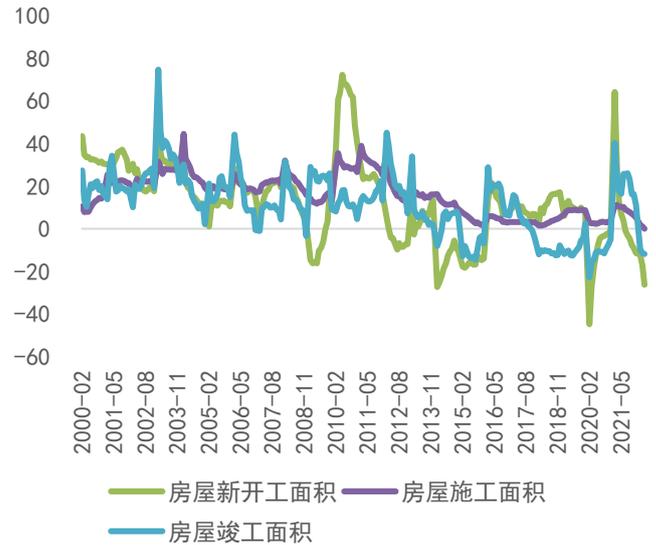
从其他数据来看，在居民中长期贷款再次落入负值区域的同时，地产销售金额基本相较去年腰斩。4月克而瑞百强房企销售金额同比-59.0%，增速较3月降低6.2%，4月30城成交同比-54%，增速较3月降低8%。5月随着疫情发展情况相对小幅改善，地产销售可能有所企稳回升，但依然难见乐观。

图 1.1.3: 累计同比看, 销售面积和土地成交依然低迷



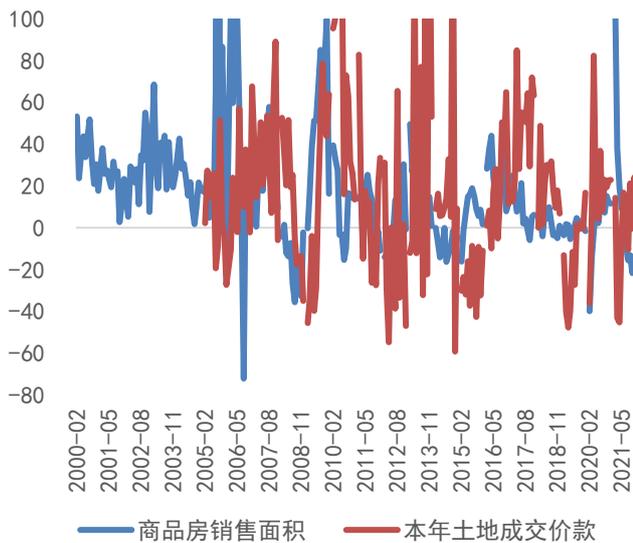
数据来源: Wind 南华研究

图 1.1.4: 累计同比看, 新开工、竣工全线负值加深



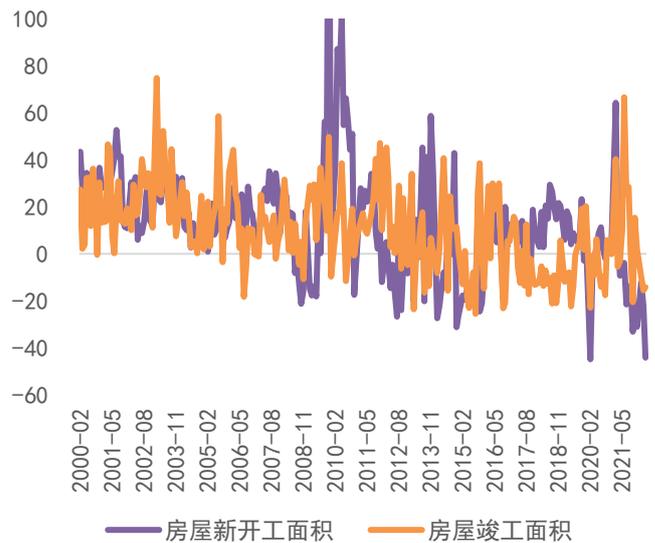
数据来源: Wind 南华研究

图 1.1.5: 当月同比看, 销售面积和土地成交依然低迷



数据来源: Wind 南华研究

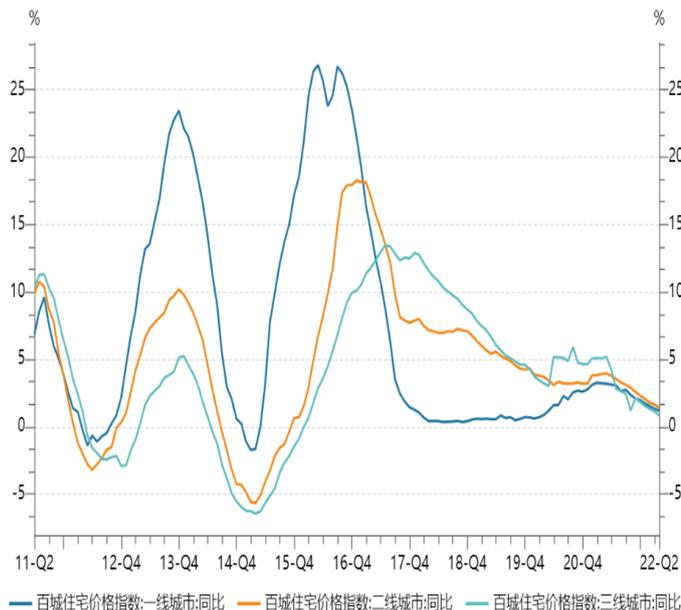
图 1.1.6: 当月同比看, 竣工和新开工保持历史极低值



数据来源: Wind 南华研究

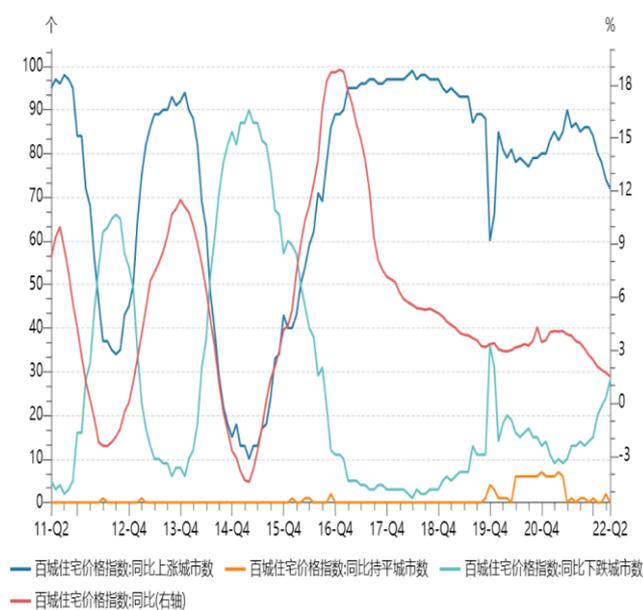
我们之前提到过, 与上一轮相比, 本轮房地产调整期的房价相对坚挺。从 4 月数据来看, 房价的调整依然处于进行中。同比上涨城市个数逐渐减少, 从 2 月的 78 个减少至 72 个, 而同比下行城市个数则从 2 月的 22 个增加至 28 个。住宅价格指数中, 一、二、三线城市当月同比增幅继续下滑, 但截至 4 月, 住宅价格指数仍处于增长状态, 与以往比调整深度依然不足。

图 1.1.7：房价同比增幅继续下探



数据来源：Wind 南华研究

图 1.1.8：下跌城市增多，上涨城市减少



数据来源：Wind 南华研究

1.2. 政策从自下而上走向自上而下

自 3 月以来，以郑州发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》为标志，楼市正式进入自下而上的因城施策阶段。据中指研究院数据显示，截至目前全国已有 130 余城出台房地产政策超 200 次，特别是进入 4 月份以来有约 70 城发布楼市新政，优化节奏加大。其中热点二线城市、以及三四线城市为楼市调控主力。政策内容多涉及降利率、降首付、购房补贴、税费优惠、提升公积金贷款额度、调整限购范围、缩短限售期限等多个方面。

表 1.2.1：降低首付比例城市梳理

类型	城市	时间	核心内容
降低首付比例	玉林	1月5日	对于首次购买商品住房的商业性个人住房贷款，其贷款额度最高不得超过购房合同总价的80%；对拥有1套商品住房，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款，其贷款额度最高不得超过购房合同总价的70%。
	安徽	1月27日	引导房企通过降首付比例等方式扩大消费。
	菏泽	2月17日	四大银行下调个人住房贷款首付比例，“无房无贷”购房者首付从之前最低30%降至最低20%。
	重庆	2月18日	对满足1年社保要求的购房者，大部分银行降低首套房首付比例至20%，二套房40%。
	赣州	2月18日	大部分银行降低首套房首付比例至20%，非限购区二套房首付比例为30%、限购区首付50%。
	佛山	2月21日	非限购区部分楼盘首付比例最低20%。
	驻马店	2月21日	购买二手房的首付比例为30%，部分新房项目商业贷款已开始执行20%的首付比例，具体视各楼盘情况而定。
	温州	2月	降低了首付比例至20%。
	南通	2月25日	针对首套房或首次购房，降低了首付比例至20%。
	昆明	3月4日	昆明市放宽首付比要求，能享受到20%低首付的购房人增多。
	南宁	3月19日	降低二套房首付比例至30%（原40%）。
	北海	3月19日	降低首套房首付比例至20%（原25%）。
	防城港	3月19日	降低首套房首付比例至20%（原25%）。
	宜昌	4月14日	首套房贷款首付比例不低于20%，二套房贷款首付比例不低于30%。
	贵阳	4月28日	贵阳市人民政府网站发布《筑府办发〔2022〕12号市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，通知指出，降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。
	沈阳	5月10日	辽宁省沈阳市房产局、中国人民银行沈阳分行营业管理部联合发布《关于调整房贷最低首付比例的通知》，《通知》表示，为支持刚需和改善性住房需求，结合沈阳房地产市场实际，现将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由50%调整为40%，具体由银行机构按照市场化、法制化原则与客户平等协商确定。
	安徽省阜阳市	5月19日	阜阳出台《关于有效应对疫情促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》提到，降低借款人资金成本，首套房首付比例最低降至20%；引导房地产开发企业在自愿的基础上，为购买新建商品住房的个人或家庭，提供总房款减免3%-5%的优惠。
	银川	5月19日	银川6部门联合印发《关于促进银川市房地产业良性循环和健康发展的实施意见》提到，在银川购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制；银川市内签订的商品房买卖合同转让期限不做限制；个人通过商业银行和公积金贷款购买首套房最低首付比例下调至20%，二套房最低首付比例下调至30%；对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款的，执行首套房贷款政策。
	湖北黄石大冶市	5月19日	大冶市发布《关于促进大冶市房地产业平稳健康发展的通知》显示，调整商业性个人住房贷款利率，首套房贷款最低首付比例为20%，二套房贷款最低首付比例为30%。

资料来源：中指研究院 南华研究

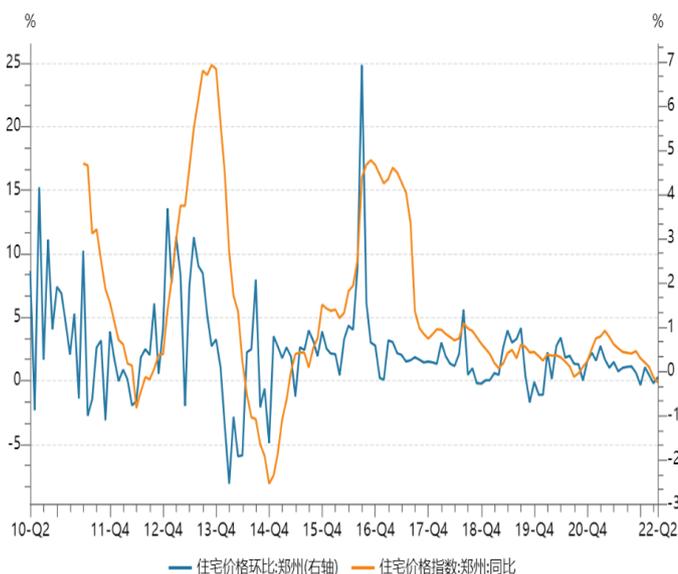
表 1.2.2：下调房贷利率城市梳理

类型	城市	时间	核心内容
下调房贷利率	昆明	1月	首套房利率降至5.15%，二套房低至5.6%，较去年5月份下降115bp。
	蚌埠	1月21日	国有四大行(中工农建)及邮储银行降低首套房贷款利率至5.83%，二套房且无贷款记录的同样可享受5.83%利率。
	合肥	1月27日	首套房贷款利率由5.88%下调至5.83%，二套房贷款利率由6.37%；下调至6.32%。
	深圳	2月	首套房贷款利率下调至4.9%，二套房贷款利率下调为5.2%。
	北京	2月	商贷首套房利率由5.2%下调为5.15%，商贷二套房利率下调至5.65%。
	上海	2月	首套房利率下降至4.95%，二套房利率5.65%。
	福州	2月11日	首套房利率从5.75%降至目前最低5.05%，二套房利率从最高5.75%降至5.25%。
	惠州	2月11日	刚需首套房利率由6.5%降至最低5.2%，二套房利率由6.8%降至最低5.35%。
	广州	2月21日	六大国有银行的房贷利率均下调；首套房利率由5.6%下调至5.4%，二套房利率由5.8%下调至5.6%。
	郑州	3月11日	加大银行对企业的贷款扶持力度；下调个人的住房贷款利率，并且对已经结清贷款的再购买商品住房银行执行首套房贷款政策。
	中山	3月22日	购买首套房、二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度调整至50万元，两名或以上缴存人最高额度调整至90万元。
	山东多城	4月12日	据报道，继3月份山东泰安、临沂、烟台三地部分银行下调房贷利率后，近日山东省日照、聊城、潍坊、济宁、威海、德州六市银行机构普遍下调了个人住房贷款利率，下调幅度20个BP到45个BP不等。
	甘肃多城	4月14日	据甘肃网报道，继金昌、张掖之后，甘肃省内定西、白银、酒泉等地首套房贷款利率降至5.1%，二套房降至5.4%，较之前贷款利率下调了约20-50个利率基点（BP），其中，白银市前期首套房贷款利率为5.5%左右，二套房为5.8%左右，此次下调后，首套房贷款利率为5.1%，二套房为5.4%，分别下降44BP、42BP，下调幅度较大。
	河北	4月14日	据燕赵都市报称，目前，大部分银行在河北省范围内下调了房贷利率，幅度多在0.2%~0.3%。据了解，一些银行在唐山、秦皇岛、保定等地区，对楼盘优质客户发放房贷利率水平已逐步趋近贷款市场报价利率4.6%。有贷款购房者表示，部分银行房贷利率出现下调，可自由选择余地变大，且贷款额度充足，申请后还能快速审批放款。从一些银行了解到，目前确实有部分银行在全省范围内下调了房贷利率，幅度多在0.2%~0.3%，也有银行下调幅度多至0.5%。
	广东5市	4月21日	据报道，广东清远、韶关、河源、梅州、云浮等部分银行下调房贷利率，降幅为10个基点至40个基点不等。其中，韶关工、农、中、建等四大国有银行首套房贷款利率已由5.7%下调至5.5%，下降20个基点；二套房贷款利率由5.9%下调至5.5%，下降40个基点。四大行在清远执行首套房利率5.4%，二套房贷款利率5.5%的价格；云浮市首套房5.5%，二套房5.6%；河源首套房5.78%，二套房6%；梅州首套房5.5%。
	临沂	4月27日	据消息，从山东临沂多位房产中介处获悉，该地首套房贷款利率最低降至4.6%，与5年期以上LPR利率持平，此前为5%，二套房贷款利率未有变化，在5.2%左右。
	天津	5月18日	5月18日，天津中行、农行、工行、建行、交行、招行等多家银行首套房利率降至最低4.4%；天津银行和邮储银行日前未接到调整通知，首套房利率最低仍按4.9%执行。
	无锡	5月19日	从无锡地区房产中介处了解到无锡多家银行首套房利率今日起最低降至4.4%，无锡一家大行某支行信贷工作人员表示，该行自今日起首套房利率降为4.4%，之前为4.6%，二套不变为5.2%。

资料来源：中指研究院 南华研究

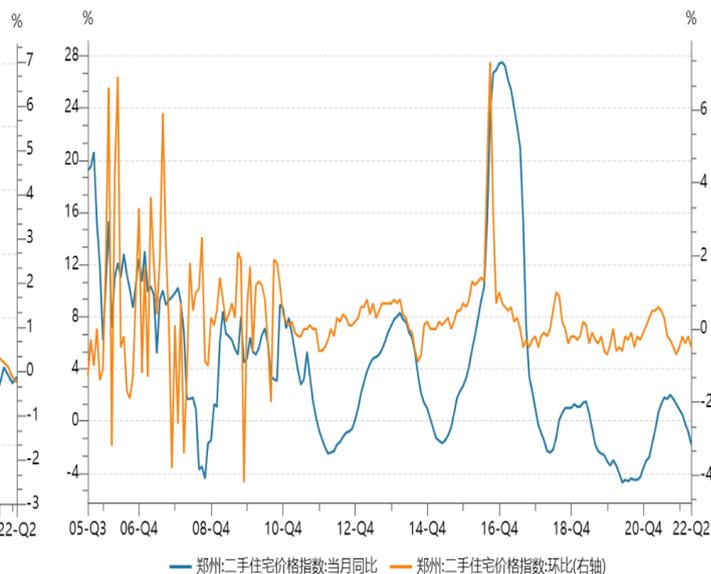
尽管如此，因城施策的效果依然有限。以郑州为例，住宅价格指数环比依然低位运行，同比继续下探，4月已跌至负值区域，二手房成交价格指数也继续下行。这固然与疫情有关，但也体现出单一的因城施策政策不足以提振需求，挽救市场信心。

图 1.2.1: 郑州房价继续下探



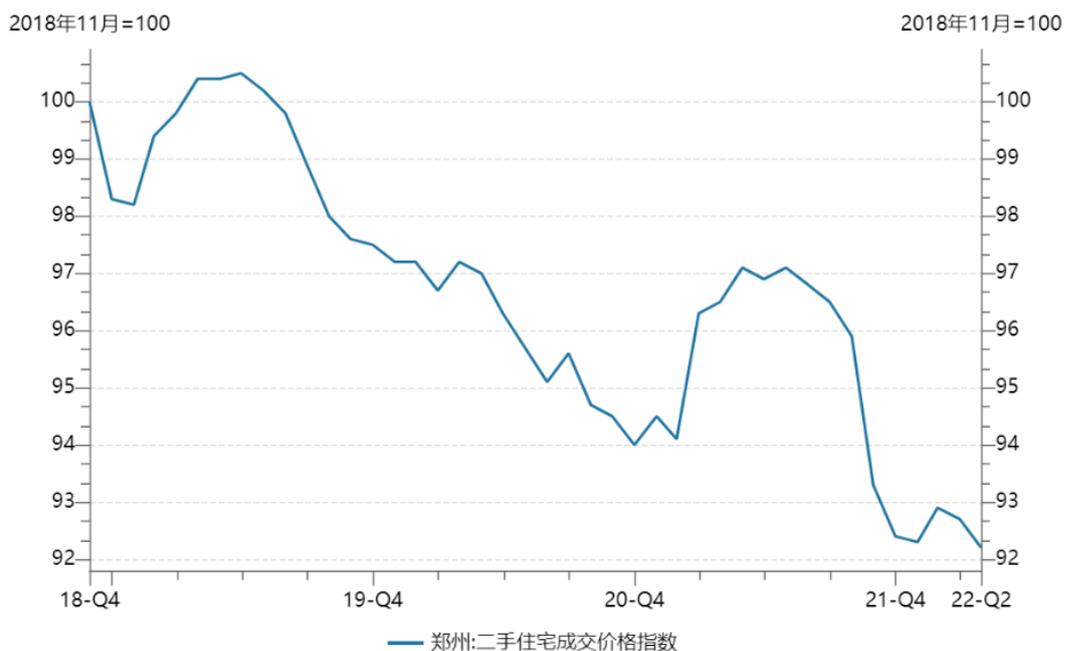
数据来源：Wind 南华研究

图 1.2.2: 郑州二手房市场也继续下探



数据来源：Wind 南华研究

图 1.2.3: 郑州二手房成交依然低迷



资料来源：Wind 南华研究

5月15日，央行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，

开启了自上而下的政策调整之路。5月20日，央行再次历史首次在MLF利率未动的情况下，单独下调5年期LPR 15个基点。5年期LPR的下调不仅惠及新增购房者，也让存量房贷还款压力下降。

那么5年期LPR下调15个基点能否扭转当前地产颓势？我们认为提振有限。

第一，以100万元30年等额本息还款为例，下调后月供大概可少还89元，30年将少还3.25万元，力度着实有限。

第二，从历史上来看，2008年的下行期，5年期贷款基准利率下降189个基点，2012年下降50个基点，2015年下调165个基点。自去年9月以来，本轮5年期LPR仅下降20个基点，相比而言，利率下行幅度非常有限。

第三，如我们之前所说，目前理财收益率已大幅下滑，2015年，一年期理财产品收益率约为4%，而当前理财收益率已跌至3.1%附近，但是即使考虑LPR的下调，当前的房贷利率整体依然高于2015年，与市场利率下行幅度不一致。

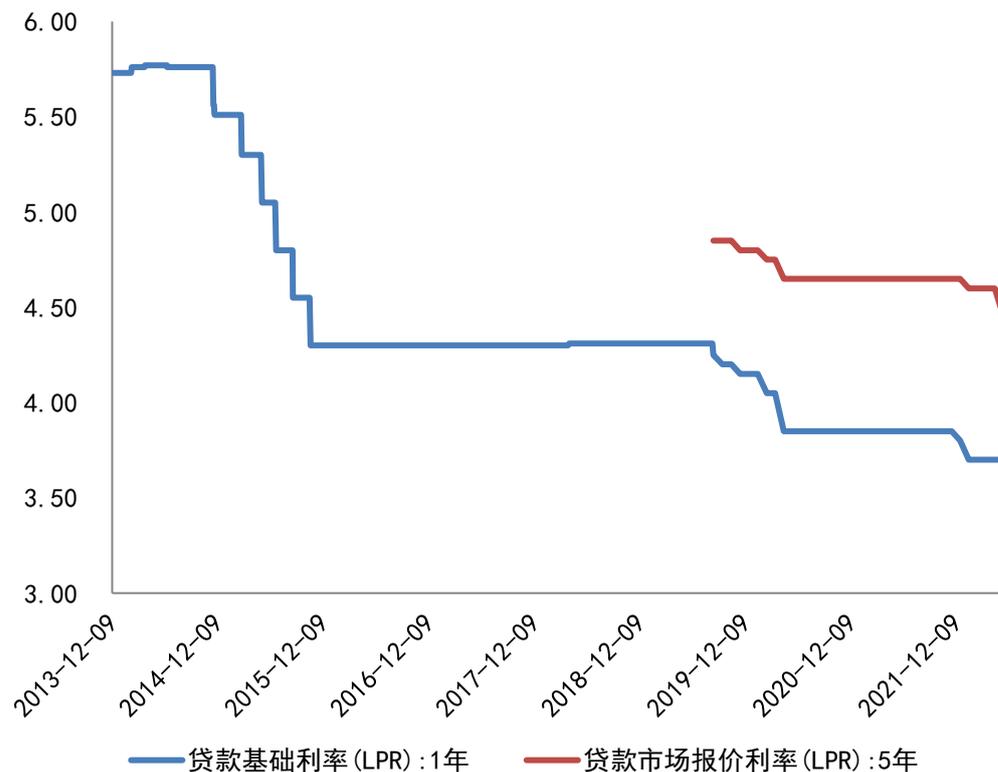
加之，当前房地产市场是长短期下行期的叠加，“房主不炒”大基调下，市场预期已经改变，如此小规模房贷利率下调可能作用也不会太明显。

表 1.2.3: 金融机构人民币贷款基准利率 (%)

调整时间	六个月以内 (含六个月)	六个月至一年 (含一年)	一至三年 (含三年)	三至五年 (含五年)	五年以上
2007.09.15	6.48	7.29	7.47	7.65	7.83
2007.12.21	6.57	7.47	7.56	7.74	7.83
2008.09.16	6.21	7.2	7.29	7.56	7.74
2008.10.09	6.12	6.93	7.02	7.29	7.47
2008.10.30	6.03	6.66	6.75	7.02	7.2
2008.11.27	5.04	5.58	5.67	5.94	6.12
2008.12.23	4.86	5.31	5.4	5.76	5.94
2010.10.20	5.1	5.56	5.6	5.96	6.14
2010.12.26	5.35	5.81	5.85	6.22	6.4
2011.02.09	5.6	6.06	6.1	6.45	6.6
2011.04.06	5.85	6.31	6.4	6.65	6.8
2011.07.07	6.1	6.56	6.65	6.9	7.05
2012.06.08	5.85	6.31	6.4	6.65	6.8
2012.07.06	5.6	6	6.15	6.4	6.55
2014.11.22	5.6		6		6.15
2015.03.01	5.35		5.75		5.9
2015.05.11	5.1		5.5		5.65
2015.06.28	4.85		5.25		5.4
2015.08.26	4.6		5		5.15
2015.10.24	4.35		4.75		4.9

资料来源：中国人民银行 南华研究

图 1.2.4：本轮周期底部，LPR 下调有限（%）



资料来源：Wind 南华研究

此外，关于房地产行业债务风险问题，目前看到的好消息是支持民营房企债券融资。

证监会 5 月 11 日表示，交易所债券市场推出民营企业债券融资专项支持计划，计划通过与债券承销机构合作创设信用保护工具等方式促进民营房企债权融资。随后，碧桂园、龙湖、美的置业三家民营房企被选为“示范房企”。5 月 20 日晚间，碧桂园地产完成 2022 年第一期公司债券簿记建档工作，发行吸引了包括国有大行、股份行和证券公司等多家机构踊跃参与投标，最终发行过程圆满落地，票面利率 4.5%。

“示范房企”也在不断扩容，譬如，5 月 19 日，旭辉集团对外表示，其已接到监管机构的指导，目前正在申请债券发行额度。预计后期扩容步伐将继续。这些政策体现了政府化解民营房地产企业信用风险的决心，可以缓解企业爆雷现象，有助于地产行业信心的恢复，但要扭转当前地产业的颓势，仍需更多政策配合。

免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，尽管我们相信报告中资料来源的可靠性，但我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。也不保证我公司所做出的意见和建议不会发生任何的变更，在任何情况下，我公司报告中的信息和所表达的意见和建议以及所载的数据、工具及材料均不能作为您所进行期货买卖的绝对依据。由于报告在编写时融入了该分析师个人的观点和见解以及分析方法，如与南华期货股份有限公司发布的其他信息有不一致及有不同的结论，未免发生疑问，本报告所载的观点并不代表了南华期货股份有限公司的立场，所以请谨慎参考。我公司不承担因根据本报告所进行期货买卖操作而导致的任何形式的损失。

另外，本报告所载资料、意见及推测只是反映南华期货股份有限公司在本报告所载明的日期的判断，可随时修改，毋需提前通知。未经南华期货股份有限公司允许批准，本报告内容不得以任何范式传送、复印或派发此报告的材料、内容或复印本予以任何其他人，或投入商业使用。如遵循原文本意的引用、刊发，需注明出处“南华期货股份有限公司”，并保留我公司的一切权利。



公司总部地址：杭州市上城区富春路 136 号横店大厦 邮编：310002

全国统一客服热线：400 8888 910

网址：www.nanhua.net

股票简称：南华期货 股票代码：603093



南华期货营业网点