房企销售增速放缓，行业景气度回落

7 月植信房地产综合景气指数跌破荣枯线，预示全国新房价格上涨预期偏弱（国内房地产 2021 年 7 月报告）

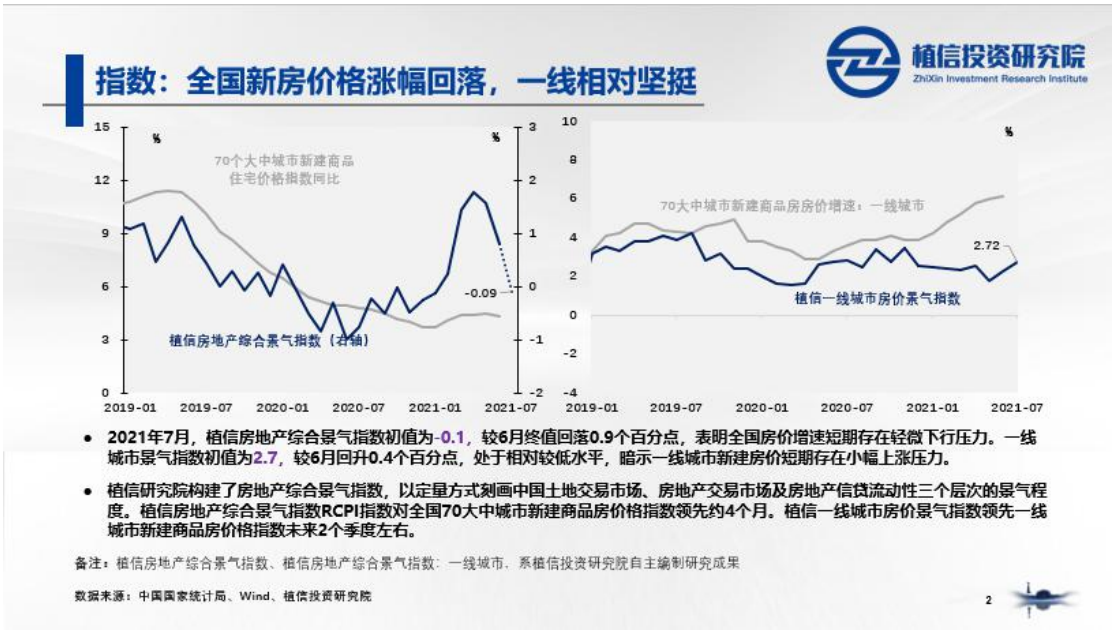
植信投资研究院

马泓



指数：全国新房价格涨幅回落，一线相对坚挺

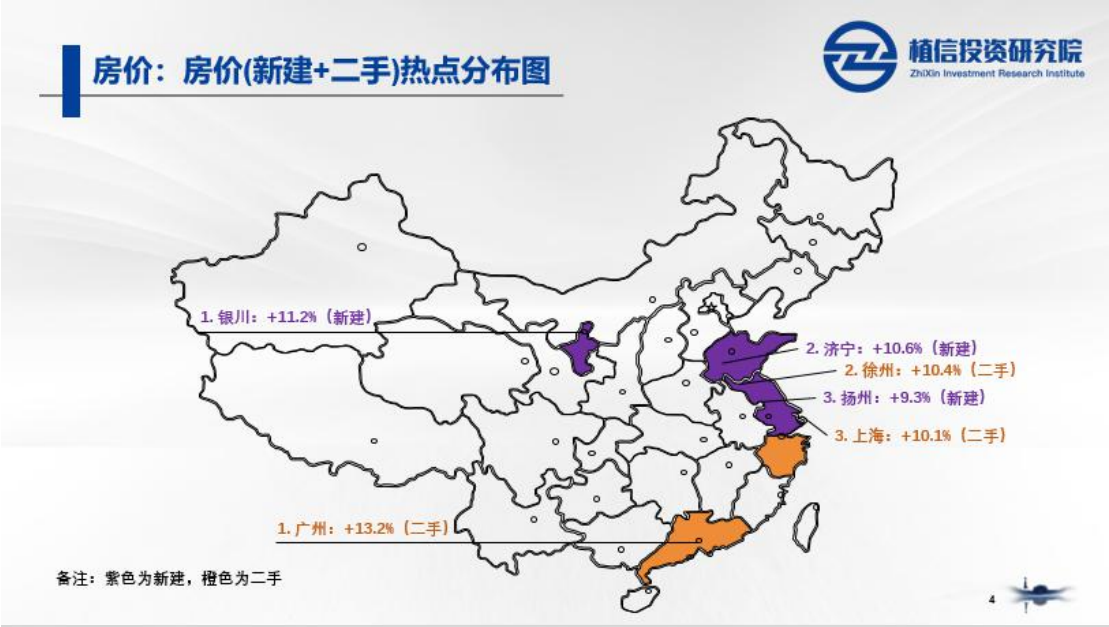
2021 年 7 月，植信房地产综合景气指数初值为-0.1，较 6 月终值回落 0.9 个百分点，表明全国房价增速短期存在轻微下行压力。一线城市景气指数初值为 2.7，较 6 月回升 0.4 个百分点，处于相对较低水平，暗示一线城市新建房价短期存在小幅上涨压力。



要闻：国务院定调“三稳”，房企销售增速放缓



房价：房价(新建+二手)热点分布图

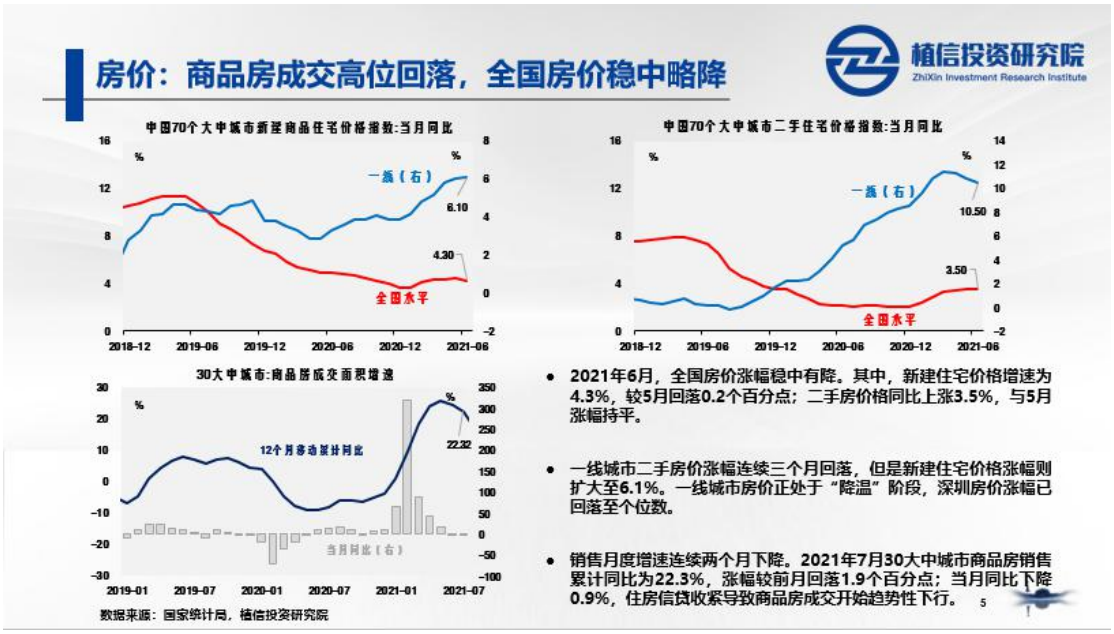


房价：商品房成交高位回落，全国房价稳中略降

2021 年 6 月，全国房价涨幅稳中有降。其中，新建住宅价格增速为 4.3%，较 5 月回落 0.2 个百分点；二手房价格同比上涨 3.5%，与 5 月涨幅持平。

一线城市二手房价涨幅连续三个月回落，但是新建住宅价格涨幅则扩大至 6.1%。一线城市房价正处于“降温”阶段，深圳房价涨幅已回落至个位数。

销售月度增速连续两个月下降。2021 年 7 月 30 大中城市商品房销售累计同比为 22.3%，涨幅较前月回落 1.9 个百分点；当月同比下降 0.9%，住房信贷收紧导致商品房成交开始趋势性下行。

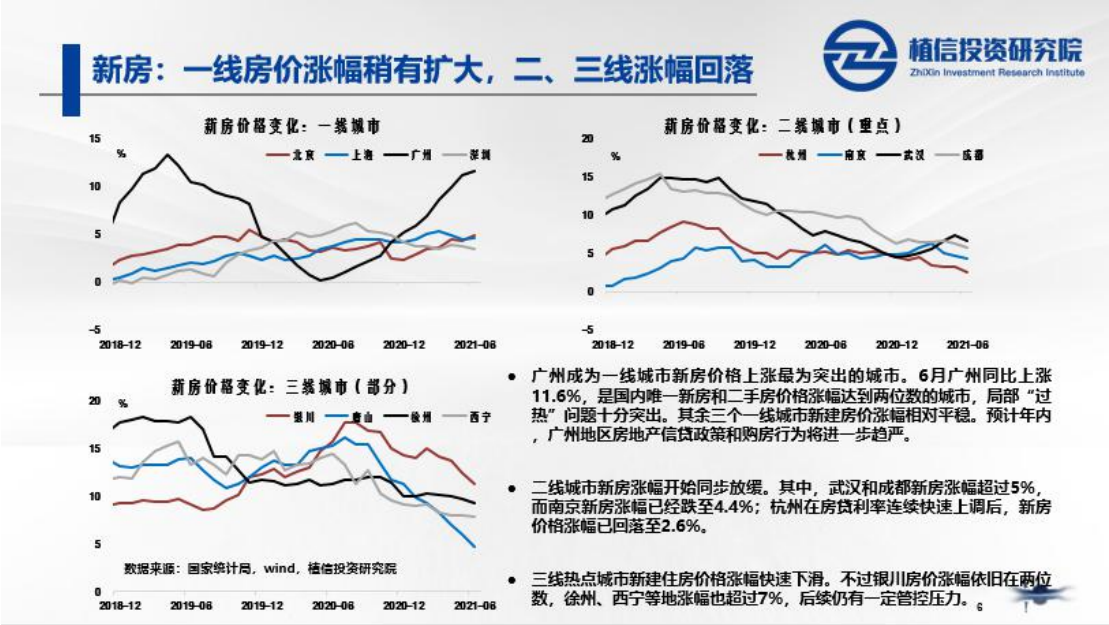


新房：一线房价涨幅稍有扩大，二、三线涨幅回落

广州成为一线城市新房价格上涨最为突出的城市。6 月广州同比上涨 11.6%，是国内唯一新房和二手房价格涨幅达到两位数的城市，局部“过热”问题十分突出。其余三个一线城市新建房价涨幅相对平稳。预计年内，广州地区房地产信贷政策和购房行为将进一步趋严。

二线城市新房涨幅开始同步放缓。其中，武汉和成都新房涨幅超过 5%，而南京新房涨幅已经跌至 4.4%；杭州在房贷利率连续快速上调后，新房价格涨幅已回落至 2.6%。

三线热点城市新建住房价格涨幅快速下滑。不过银川房价涨幅依旧在两位数，徐州、西宁等地涨幅也超过 7%，后续仍有一定管控压力。

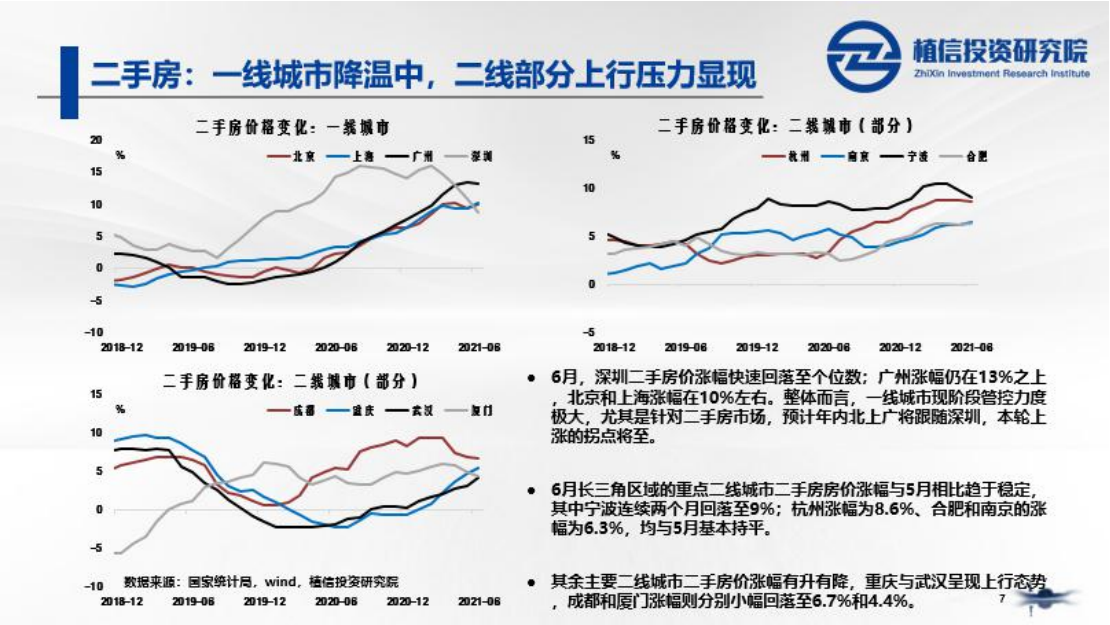


二手房：一线城市降温中，二线部分上行压力显现

6 月，深圳二手房价涨幅快速回落至个位数；广州涨幅仍在 13%之上，北京和上海涨幅在 10%左右。整体而言，一线城市现阶段管控力度极大，尤其是针对二手房市场，预计年内北上广将跟随深圳，本轮上涨的拐点将至。

6 月长三角区域的重点二线城市二手房房价涨幅与 5 月相比趋于稳定，其中宁波连续两个月回落至 9%；杭州涨幅为 8.6%、合肥和南京的涨幅为 6.3%，均与 5 月基本持平。

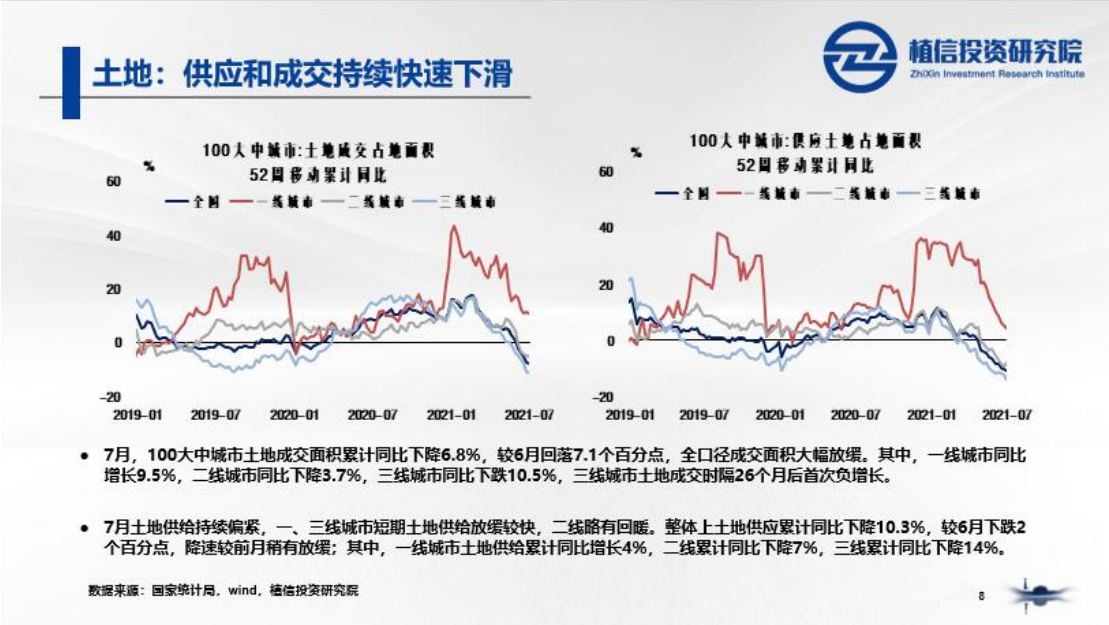
其余主要二线城市二手房价涨幅有升有降，重庆与武汉呈现上行态势，成都和厦门涨幅则分别小幅回落至 6.7%和 4.4%。



土地：供应和成交持续快速下滑

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，全口径成交面积大幅放缓。其中，一线城市同比增长 9.5%，二线城市同比下降 3.7%，三线城市同比下跌 10.5%，三线城市土地成交时隔 26 个月后首次负增长。

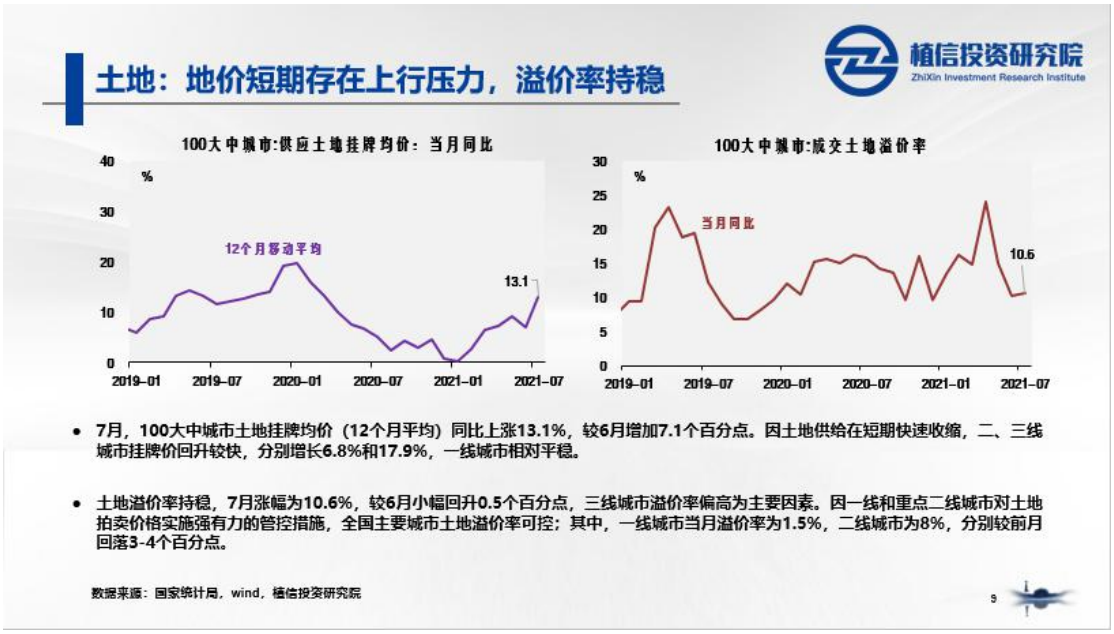
7 月土地供给持续偏紧，一、三线城市短期土地供给放缓较快，二线略有回暖。整体上土地供应累计同比下降 10.3%，较 6 月下跌 2 个百分点，降速较前月稍有放缓；其中，一线城市土地供给累计同比增长 4%，二线累计同比下降 7%，三线累计同比下降 14%。



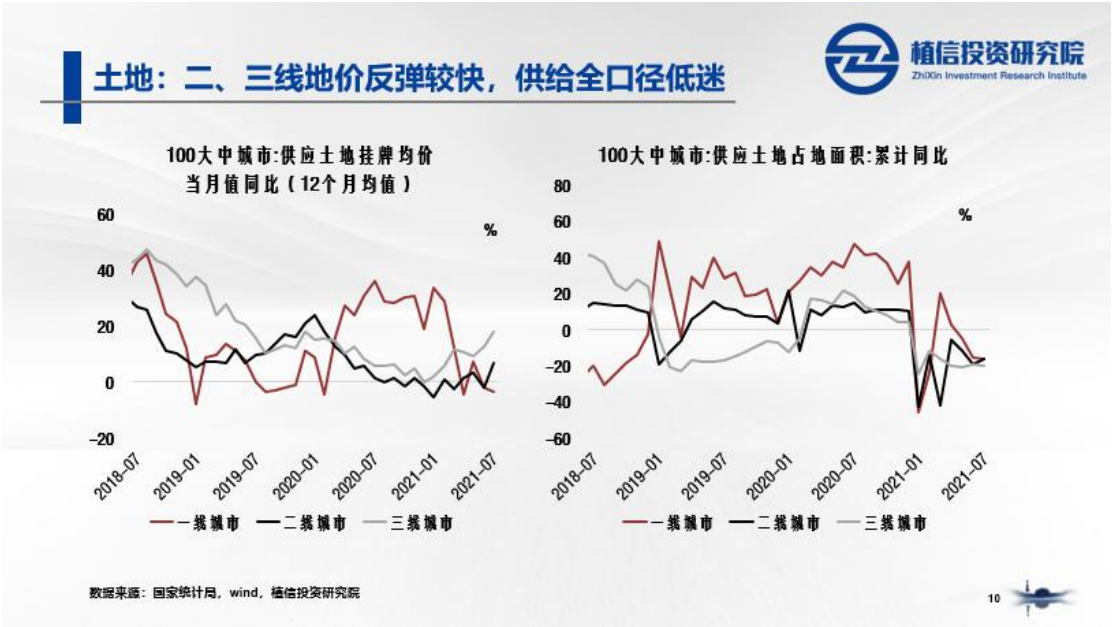
土地：地价短期存在上行压力，溢价率持稳

7 月，100 大中城市土地挂牌均价（12 个月平均）同比上涨 13.1%，较 6 月增加 7.1 个百分点。因土地供给在短期快速收缩，二、三线城市挂牌价回升较快，分别增长 6.8%和 17.9%，一线城市相对平稳。

土地溢价率持稳，7 月涨幅为 10.6%，较 6 月小幅回升 0.5 个百分点，三线城市溢价率偏高为主要因素。因一线和重点二线城市对土地拍卖价格实施强有力的管控措施，全国主要城市土地溢价率可控；其中，一线城市当月溢价率为 1.5%，二线城市为 8%，分别较前月回落 3-4 个百分点。



土地：二、三线地价反弹较快，供给全口径低迷

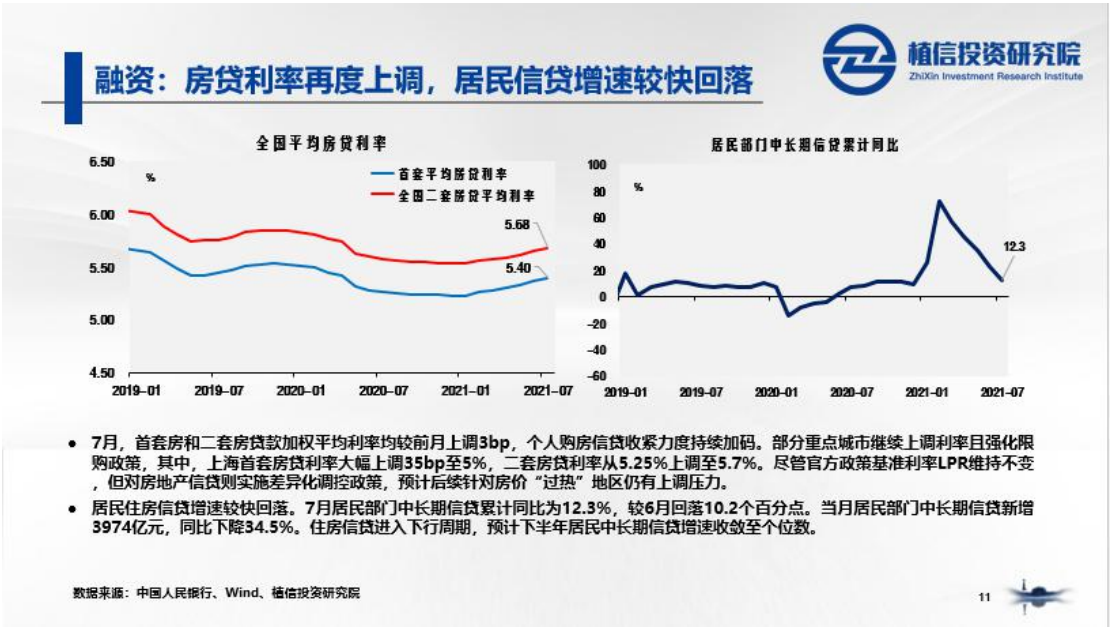


融资：房贷利率再度上调，居民信贷增速较快回落

7月，首套房和二套房贷款加权平均利率均较前月上调3bp，个人购房信贷收紧力度持续加码。部分重点城市继续上调利率且强化限购政策，其中，上海首套房贷利率大幅上

调 35bp 至 5%，二套房贷利率从 5.25%上调至 5.7%。尽管官方政策基准利率 LPR 维持不变，但对房地产信贷则实施差异化调控政策，预计后续针对房价“过热”地区仍有上调压力。

居民住房信贷增速较快回落。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。当月居民部门中长期信贷新增 3974 亿元，同比下降 34.5%。住房信贷进入下行周期，预计下半年居民中长期信贷增速收敛至个位数。



融资：债券融资需求较大，发行成本小幅下降

截止 2021 年 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。

7月，受央行降准影响，房地产企业内地信用债融资成本有所下降。其中，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，1年-3年期限的品种发行成本区间走阔。

