

| 证券研究报告 |

房贷利率全面下调

——实体经济政策图谱2022年第21期

陈兴 博士

中泰宏观首席分析师

S0740521020001

研究助理：刘雅丽、谢钰

2022年5月28日

结论：房贷利率全面下调

- 5月已近尾声，从中观高频数据来看：一方面，终端需求有所改善，35城地产销量增速降幅收窄，乘用车批发、零售销量增速也均有回升；另一方面，工业生产仍处低位，钢厂钢材产量增速和沿海电厂发电耗煤增速降幅双双走扩，汽车和钢铁等主要行业开工率也处于历年同期较低水平。
- 在央行宣布首套按揭贷款利率下限调整以及5年期LPR利率下降15BP后，全国各城市的房贷利率普遍下调。根据融360的数据，一线城市北京、上海、广州和深圳的房贷利率均跟随LPR下降15BP。此外，据证券日报的报道，天津、苏州和青岛等多个二线城市的部分银行，已经按照最低4.25%的利率水平办理新增首套房贷款。而对于存量贷款而言，考虑到疫情导致居民被动储蓄有所增长，叠加存款和理财收益率下行，在房贷利率调降的背景下，短期不排除部分居民提前还贷意愿增强。不过，我们认为，随着疫情逐渐好转，其对于经济活动的限制也将陆续解除，在房贷利率下行的前提下，地产销售增速有望实现企稳回升，居民加杠杆年内或将卷土重来。

各行业量价速览

收入	量	降	升						降		降	升	降	降	升	升
	价		降	分化	升	升	降	升	升	分化	降	升	降			
行业	电力	交运	煤炭	有色	原油	玻璃	水泥	钢铁	化工	机械	休闲服务	纺织	家电	乘用车	房地产	
	基础设施		生产制造									消费服务				

来源：WIND，中泰证券研究所

重要政策回顾

部门/会议	文件/主题	内容
国常会	进一步部署稳经济一揽子措施	实施6方面33项措施： 一是财政及相关政策 。在更多行业实施存量和增量全额留抵退税， 增加退税1400多亿元 ，全年退税减税2.64万亿元。将中小微企业个体工商户和5个特困行业缓缴养老等社保费政策延至年底，并扩围至其他特困行业， 预计今年缓缴3200亿元 。将失业保险留工培训补助扩大至所有困难参保企业。国家融资担保基金再担保合作业务新增1万亿元以上。 二是金融政策 。今年普惠小微贷款支持工具额度和支持比例增加一倍。对中小微企业个体工商户贷款、货车车贷、遇困个人房贷消费贷，支持银行年内延期还本付息；汽车央企发放的900亿元货车贷款，要银企联动延期半年还本付息。 三是稳产业链供应链 。优化复工复产政策。保障货运通畅，取消来自疫情低风险地区通行限制，一律取消不合理限高等规定和收费。有序增加国内国际客运航班。 四是促消费和有效投资 。 阶段性减征部分乘用车购置税600亿元 。因城施策支持刚性和改善性住房需求。新开工一批水利特别是大型引水灌溉、交通、老旧小区改造、地下综合管廊等项目，引导银行提供规模性长期贷款。 五是保能源安全 。落实地方煤炭产量责任，调整煤矿核增产能政策。再开工一批能源项目。 六是做好失业保障、低保和困难群众救助等工作 ，视情及时启动社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制。全国稳住经济大盘电视电话会议要求， 努力确保二季度经济合理增长和失业率尽快下降 ，要确保中央经济工作会议和政府工作报告确定的政策上半年基本实施完成， 国常会确定的稳经济一揽子政策5月底前都要出台实施细则 。
国办	《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》	1) 重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产 ，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房等。2) 统筹盘活存量和改扩建有机结合的项目资产 ，包括综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等。3) 有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产 ，包括老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等，以及国有企业开办的酒店、餐饮、疗养院等非主业资产。4) 推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展 。鼓励更多符合条件的基础设施REITs项目发行上市。5) 支持兼并重组等其他盘活方式 。积极探索通过资产证券化等市场化方式盘活存量资产。6) 精准有效支持新项目建设 。盘活存量资产回收资金优先支持综合交通和物流枢纽、大型清洁能源基地、环境基础设施、“一老一小”等重点领域项目，重点支持“十四五”规划102项重大工程。7) 规范有序推进政府和社会资本合作（PPP） ，鼓励具备长期稳定经营性收益的存量项目采用PPP模式盘活存量资产。8) 严格落实防范化解地方政府隐性债务风险的要求， 严禁在盘活存量资产过程中新增地方政府隐性债务 。
住建部、财政部、央行	《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	受新冠肺炎疫情影响的企业， 可按规定申请缓缴住房公积金 ，到期后进行补缴。受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的， 不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门 。 各地可酌情提高住房公积金租房提取额度 ，支持缴存人按需提取。上述支持政策实施时限暂定至2022年12月31日。
财政部、民航局	《关于阶段性实施国内客运航班运行财政补贴的通知》	现对国内运输航空公司经营的国内客运航班实施阶段性财政补贴 。原则上当每周内日均国内客运航班量 低于或等于4500班 （保持安全运行最低飞行航班数）时， 启动财政补贴 。对国内客运航班实际收入扣减变动成本后的亏损额给予补贴。 设定最高亏损额补贴标准上限为每小时2.4万元 。政策实施期限为2022年5月21日至2022年7月20日。
财政部、教育部等	《关于做好2022年国家助学贷款免息及本金延期偿还工作的通知》	对2022年及以前年度毕业的贷款学生2022年内应偿还的国家助学贷款 利息予以免除 ，免除的利息由中央财政和地方财政分别承担。对2022年及以前年度毕业的贷款学生2022年内应偿还的国家助学贷款 本金，经贷款学生自主申请，可延期1年偿还 ，延期贷款不计罚息和复利。

来源：中国政府网、住建部、财政部等，中泰证券研究所

消费服务

房地产：5月前26天35城地产销量增速降幅收窄，十大城市库销比高位略降。

乘用车：5月前22天乘用车批发、零售销量增速低位回升，本周开工率上行。

家电：4月空调厂家销量增速下行，空调厂家库销比回升。

纺服：4月子行业营收增速涨少跌多，价格指数仍在高位。

休闲服务：上周电影票房收入、人次双双回升，520档期提振需求。

生产制造

机械：4月机械子行业营收增速普遍回落，疫情致行业需求低迷。

化工：本周PTA产业链产品价格普涨，涤纶POY库存有所回补。

钢铁：本周钢价降、毛利升，钢材产量增速回落，库存有所去化。

水泥：本周全国水泥均价延续回落，企业库容比继续回升。

玻璃：本周浮法玻璃均价下行，玻璃库存有所回补。

原油：本周原油价格回升，CRB指数下行，美元指数走低。

有色：本周金属价格涨多跌少，铜、铝库存双双回落。

煤炭：本周煤炭价格有平有降，秦皇岛港煤炭库存去化。

基础设施

交运：5月中旬港口集装箱吞吐量增速转正，本周货运流量指数上行。

电力：5月前26天电厂耗煤同比增速降幅扩大，本周电厂煤炭库存回补。

指标

数据表现

解读

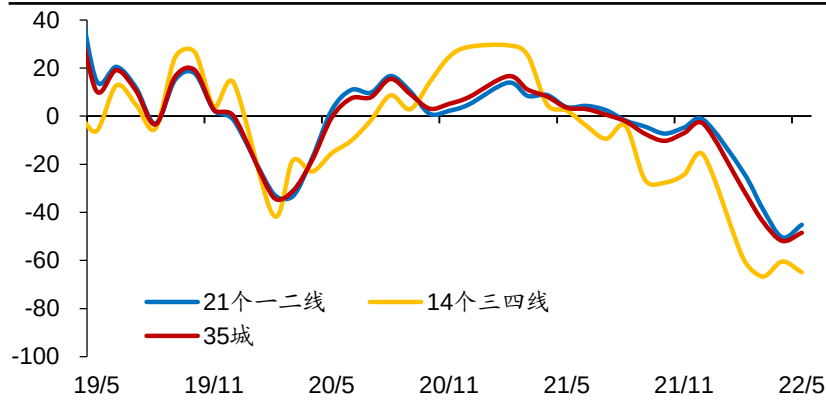
需求 5月前26天35城地产销量增速降幅收窄至-48.5%。

土地成交 上周百城土地成交面积同比降幅扩大，溢价率回落。

库存 上周十大城市商品房库销比降至88.2周。

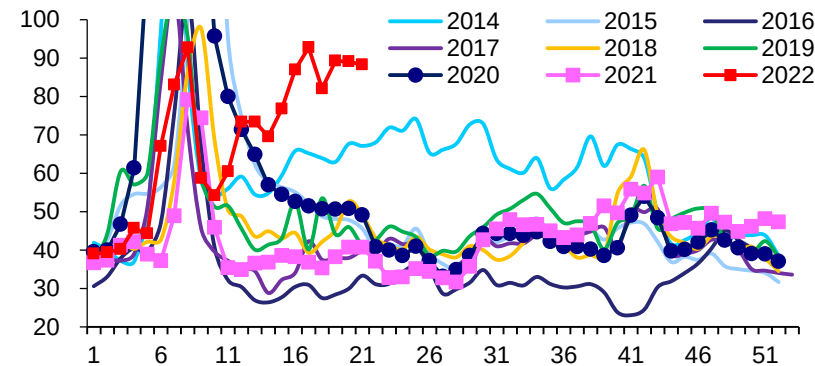
5月前26天35城地产销量增速降幅收窄，主要受一二线城市销量增速自低位回升所带动，而三四线城市销量增速降幅再度走扩，整体来看需求仍处低位。销售改善使得库存有所去化，上周十大城市库销比回落，但仍远高于2010年以来同期水平，库存压力较大。上周土地成交量缩价跌，百城土地成交面积同比降幅扩大，溢价率回落。

35城地产销量同比增速 (%)



来源：WIND，中泰证券研究所，21年为两年平均增速

十大城市商品房库销比 (周)



来源：WIND，中泰证券研究所



乘用车：5月前22天乘用车批发、零售销量增速低位回升，本周开工率上行

指标

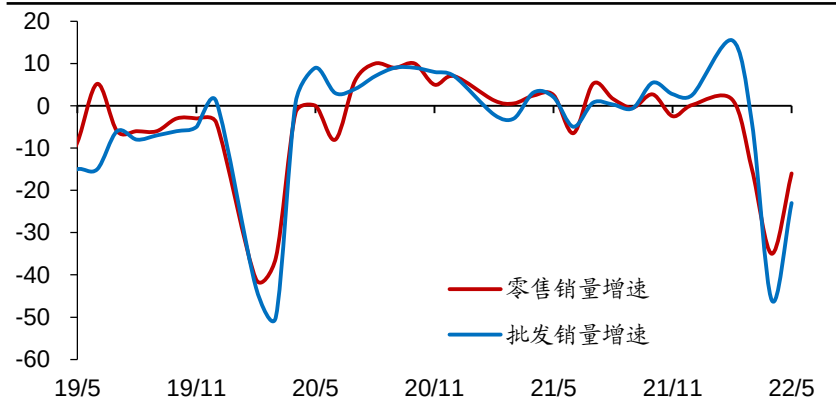
数据表现

解读

需求	4月汽车制造业营收增速降幅扩大至-35.7%， 5月前22天乘联会乘用车批发、零售销量增速 降幅分别收窄至-23%、-16%。
生产	本周半钢胎开工率升至64.2%。
库存	4月汽车经销商库存系数升至1.91。

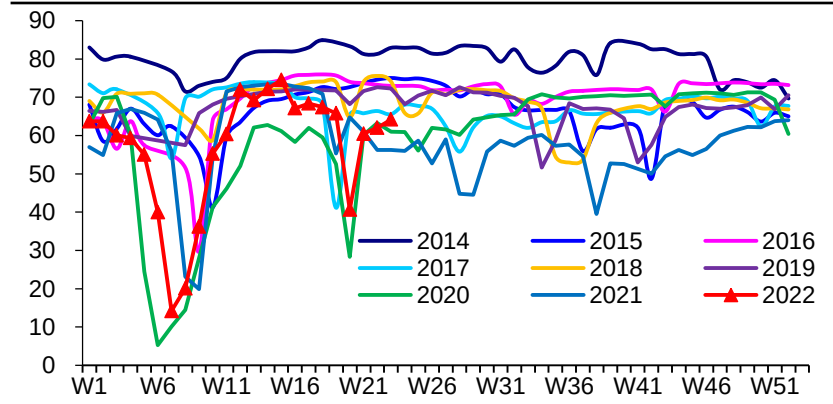
疫情冲击加深的背景下，4月汽车制造业营收增速降幅扩大，并创下2017年以来新低。随着疫情形势的逐渐缓和，部分地区恢复正常运行，5月前22天乘联会乘用车批发、零售销量增速降幅均有收窄，本周国常会部署阶段性减征部分乘用车购置税600亿元，叠加各地积极出台汽车消费补贴政策，需求或将触底反弹。乘联会预估5月乘用车零售销量同比下降19%，降幅较4月明显收窄。生产同步改善，本周半钢胎开工率延续上行。

乘联会乘用车批发、零售销量同比增速 (%)



来源：WIND，中泰证券研究所，21年为两年平均增速

历年各周半轮胎开工率 (%)



来源：WIND，中泰证券研究所

家电：4月空调厂家销量增速下行，空调厂家库销比回升

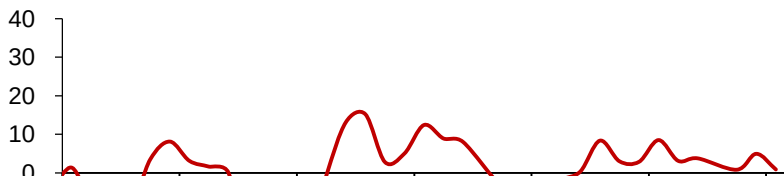
指标

数据表现

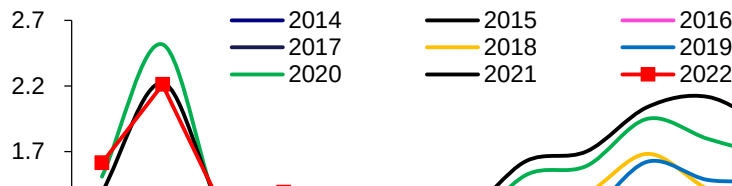
解读

需求	4月产业在线空调厂家销量增速降至0.9%。	疫情对需求形成制约，4月空调需求景气下行，空调厂家销量增速有所回落，其中内销增速放缓，而出口增速大幅转负，内需表现好于外需。奥维云网数据显示，4月空调销量增速方面，线上销售好于线下。而生产有所改善，4月空调产量增速降幅收窄。销售走弱使得库存回补，4月空调厂家库存水平回升，并创2013年以来同期新高。
生产	4月产业在线空调产量增速降幅收窄至-1.2%。	
库存	4月产业在线空调库销比升至1.39。	

产业在线空调厂家销量当月同比增速 (%)



产业在线空调库销比



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_42404

