



# 【NIFD 季报】2021Q3 房 地产金融



从房地产市场运行情况来看，2021年上半年住房销售量价齐升；但三季度开始，受部分大型房企流动性风险爆发影响，市场预期发生转变，住房销售规模大幅下滑，并在9月份出现本轮房地产调控以来住房销售价格环比涨幅首次转负，房地产价格泡沫得到一定程度的遏制。住房租赁市场方面，前三季度一、二线城市住房租赁市场显著升温，部分城市租金上涨幅度较大。土地市场方面，上半年在住宅用地供给“两集中”新政下，市场供给缩量，住宅用地成交溢价率和均价重回上升趋势，部分城市土地溢价率较高；但第三季度随着土拍规则的优化和民营房企拿地减少，土地市场迅速降温。库存方面，一、二线城市住宅库存去化周期仍在合理区间，而三线城市住宅库存去化周期再次大幅上升。

从房地产金融形势来看，房地产金融风险仍是监管重点。个人住房金融方面，个人购房贷款余额尽管仍处于高位，但增速进一步下降；在LPR短期稳定、银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度常态化实施的背景下，部分商业银行个人住房贷款额度不足，个贷利率有所上升；从部分城市新增住房贷款价值比的估算情况来看，新增个人住房贷款抵押物保障程度较高，个人住房贷款整体风险可控。房企融资方面，开发贷余额增速持续回落、存量规模连续两个季度负债增长，房地产信托规模大幅压降，境内外信用债发行规模下滑，房企主要融资渠道均进一步收紧。金融机构和金融市场投资者对房企的金融支持力度产生更大分化，主要融资渠道均更为偏好经营风格稳健、财务杠杆率合理的房企。受融资收紧影响，部分大型房企因长期杠杆经营进而爆发流动性风险，房企违约风险加剧。虽然这

并不构成系统性风险，但注入流动性和采取债务展期仍是避免其流动性风险进一步扩散的当务之急。

风险提示方面,2021 年前三季度,房地产市场有以下风险点值得关注:  
第一, 部分城市租房租金价格上涨幅度较大; 第二, 三线城市住宅库存去化周期再次大幅上升; 第三, 大型房企流动性风险的持续爆发。

.....

本报告全部内容详见附件。

**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\\_29438](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29438)

