



# 【NIFD 季报】2021Q2 房 地产金融



从房地产市场运行情况来看，2021年上半年住房销售规模大幅上升；住房价格仍在上涨，且出现明显的分化特征；住房租赁市场升温，部分城市租金价格涨幅较大；土地市场供给缩量，成交溢价率和均价重回上升趋势；一线城市住宅库存去化周期基本保持稳定，二线城市住宅库存去化周期持续下降，三线城市住宅库存去化周期有所上升。

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全面实施背景下，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、存量规模下降，房地产信托规模大幅压降，境内信用债发行规模增速下降、存量规模压缩，境外信用债发行规模下滑，房企主要融资渠道进一步收紧。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。

风险提示方面，2021年下半年，房地产市场有以下风险点值得关注：第一，部分城市住房租金价格上涨幅度较大；第二，在房企存量有息债务高企、偿债高峰集中来临、融资政策持续收紧、行业内分化加剧的背景下，部分杠杆率较高且资金周转能力较弱的房企发生债务违约的风险上升。

.....

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\\_34279](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34279)

