



唐建伟：新房价格环比止跌， 楼市有企稳迹象



文/意见领袖专栏作家 唐建伟（交通银行金融研究中心首席研究员）、
夏丹（资深研究员）



观点摘要

房价环比增速止跌或缓跌：1 月房价增速走势呈现环比回头向上、同比继续下行的特点，这可能与信贷开始发力有关。预计信贷支持的效果将在后续逐渐显现。

更多按揭贷款政策调整可能在路上：前期按揭政策松绑集中体现在贷款利率和放款周期上，预计后续各地将可能出炉更多调整措施。

正文

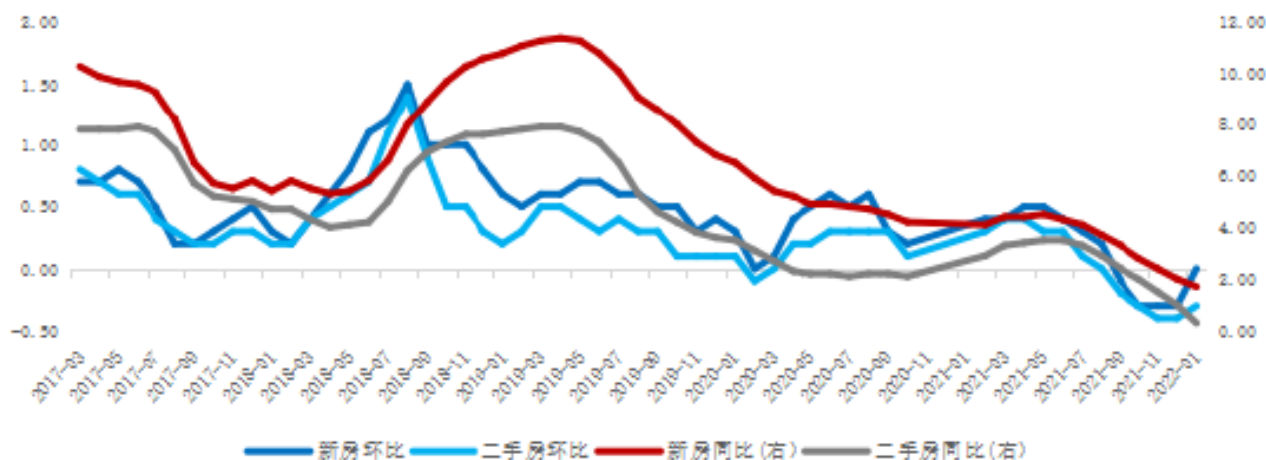
1、房价环比增速止跌或缓跌

1 月房价增速走势呈现环比回头向上、同比继续下行的特点。今天统计局发布了 1 月 70 个大中城市商品住宅销售价格变动数据,其中新房环比增速结束四个月的负增,环比同上月持平;二手房环比-0.3%,跌幅较上月缩窄;新房和二手房同比增速分别为 1.7%和 0.3%,涨幅分别缩窄了 0.3 个和 0.7 个百分点。

这可能与信贷开始发力有关。房地产信贷政策从去年 9 月底开始转暖,不过由于信贷投放量仍未发力,对于稳楼市的作用尚不明显。开年楼市成交尚未复苏,新增信贷先行放量,首先反映到价格环比跌势放缓上,楼市有企稳迹象。其中一二线新房市场复苏尤为明显,环比较上月分别回升了 0.7 个和 0.4 个百分点。

预计信贷支持的效果将在后续逐渐显现。根据亿翰和克而瑞发布的百强房企销售业绩排行数据,1 月 TOP100 房企权益销售金额环比和同比下降均超过 40%,房地产市场仍然低温运行。随着开发商和居民两端信贷政策放松,并且产生实际放量投放,后续房地产市场成交量价有望转暖。

图表 1: 70 个大中城市住宅价格指数增速 (%)



2、更多按揭贷款政策调整可能在路上

前期按揭政策松绑集中体现在贷款利率和放款周期上。按揭贷款利率从去年四季度开始出现回调，1月5年期LPR报价下调5bp，叠加信贷开门红，首套房和二套房主流贷款利率开始加速下行。根据贝壳研究院对103个重点城市房贷的监测数据，1月和2月首套房贷主流利率水平分别环比下降了8个和9个bp，二套房贷分别下降7个和9个bp，均快于此。房贷发放速度也在持续加快，2月平均放款周期已缩短至38天，较半年前缩短近一半时间。

预计后续各地还可能推出更多针对首套、二套房按揭贷款的调整措施

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_37303

