



# 光大房地产行业流动性跟踪报告 (2021年7月): 需求侧居民中长 贷持续回落 供给侧海外债发行 有所回暖



需求侧：7月新增居民中长贷持续回落，新增居民短贷缩量明显从资金量来看，7月新增居民短贷85亿元，同比-94.4%，2021年1-7月累计新增居民短贷11585亿元，同比+27.8%。7月新增居民中长贷3974亿元，同比-34.5%；2021年1-7月累计新增居民中长贷3.8万亿，同比+12.3%（2020全年同比+9.2%），累计新增居民中长贷占新增贷款的比重为27.7%（上月同口径数据为26.9%，2020年全年为30.3%）。

7月9日，央行宣布从7月15日起普降存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1万亿元。当前，楼市调控政策持续高压，政策面坚持“房住不炒”，对经营贷、消费贷等进行全面排查，防范信贷资金违规流入楼市。但也需要注意到，本次全面降准将提升银行整体可贷资金规模，在落实房地产行业贷款集中度管理时，现有房地产贷款的占比将下降，利于商业银行完成央行的房地产贷款集中度管理指标，也利于在指标允许的范围内，继续对“刚需和首套”的房屋按揭贷款进行支持。

供给侧：7月境内债发行规模增速放缓，内房海外债净融资持续为正7月房企境内外单月合计发债984亿元，同比-18.8%（6月+4.8%），单月净融资-223亿元（6月+40亿元）。拆分结构来看，7月境内发债增速回落，单月发债651亿元（环比+7.8%，同比-6.5%），单月净融资-266亿元；境外发债规模继续增长，单月发债333亿元（环比+16%，同比-35.4%），单月净融资+43亿元，连续三个月净融资为正。

7月房地产集合信托成立金额约386亿元，同比下降44.4%，占单月

集合信托成立规模的比重降至 29.7%。1-7 月房地产集合信托募集资金 3465 亿元，同比下降 26.5%，占整体集合信托募集资金比重约 31.9% (2020 年全年为 29.7%)。

资金价格方面，7 月高资质房企境内发债利率继续维持低位，高资质房企新发债利率小幅下降；部分中资质房企融资成本有所抬升。海外债市场方面，7 月部分房企新发美元债期限缩短，佳兆业 1 年期美元债利率 8.65%，宝龙地产 1 年期美元债利率 4%，与前期基本持平。

投资建议：我们认为地产开发子板块短期仍受限于“三道红线”和“两集中”的资金面约束，ROE 提升节奏仍有待观察，但鉴于央企公开增持稳定悲观情绪，遏制非理性拿地“稳地价”利于房地产行业的有序竞争和升级迭代，维持行业“增持”评级。

建议关注经营能力、品牌优势、信用优势、产品美誉等综合实力较强的龙头房企，包括万科 A/万科企业，保利地产、金地集团、招商蛇口、融创中国、中国金茂、中国海外发展、华润置地、新城控股、金科股份等。

风险分析：全球通胀预期和大宗商品上涨或导致利率有上行压力，或对资金密集型的地产开发造成潜在影响；新冠疫情和中美贸易摩擦或导致国内部分行业发展和就业情况不及预期，进而影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”叠加债务集中偿还期，部分房企或出现信用违约；银行贷款集中度管理或导致房地产信贷规模受限。

关键词: 疫情

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\\_34266](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34266)

