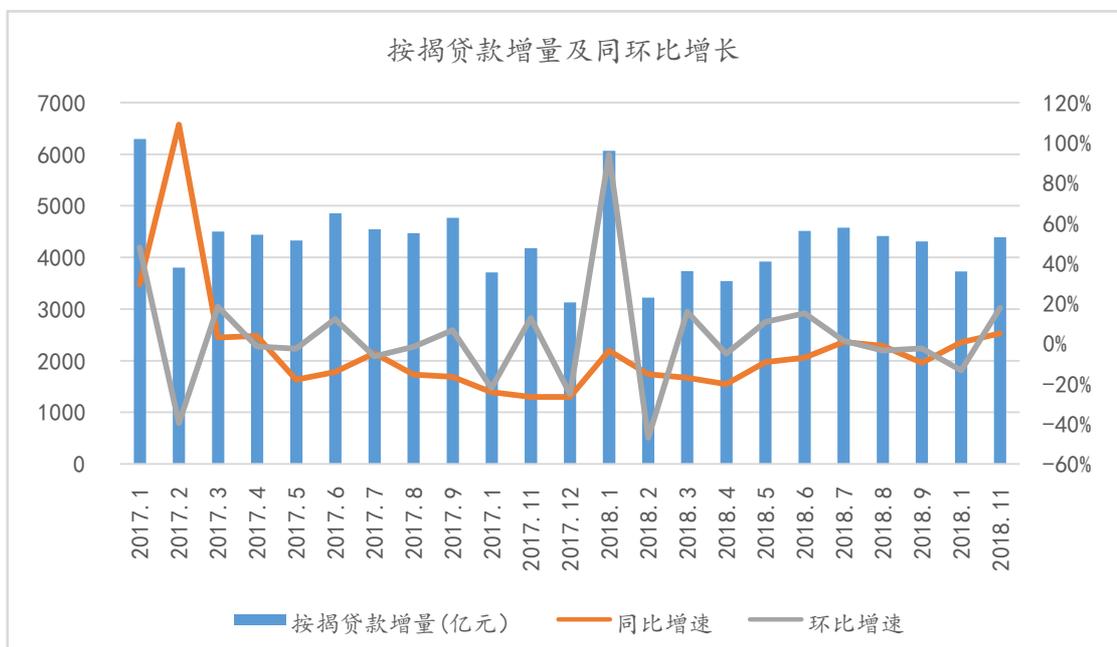


首套房贷利率预计短期到顶，房企公开融资渠道有所 放开

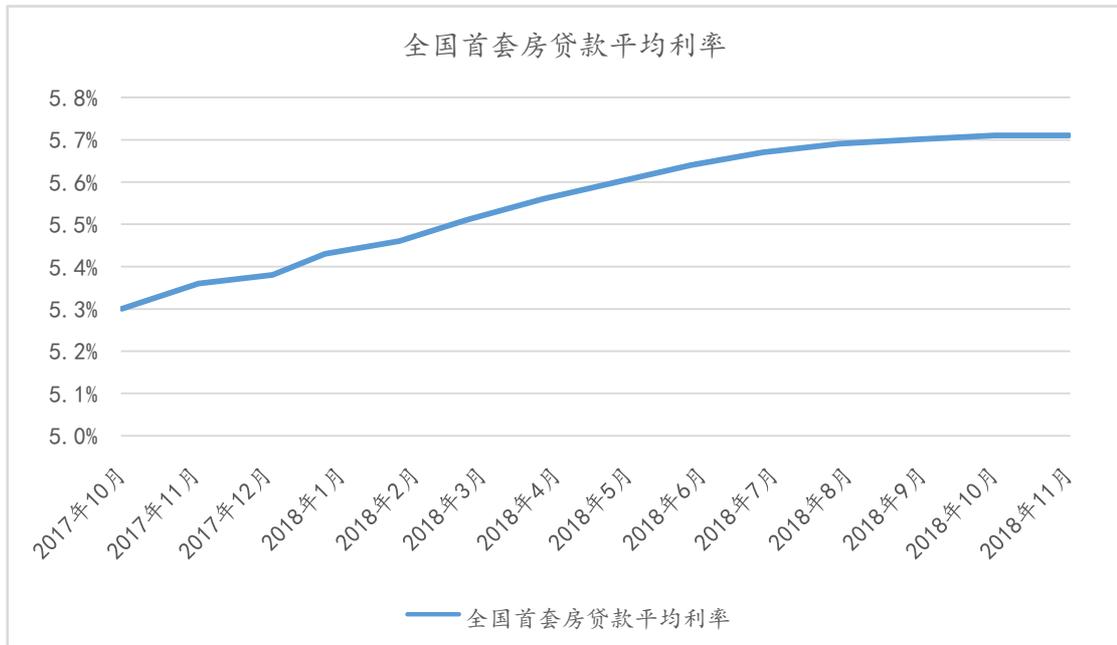
1、11月按揭贷款额度趋于充足、利率预计到顶

11月按揭贷款增量小幅反弹，环比上涨13.44%。(基于房地产市场调控需要以及防范金融风险需求，新增贷款中按揭贷款投向被进一步限制，居民中长期贷款这一基本上可以视同为按揭贷款的数据。)11月份居民按揭贷款增加4391亿元，环比上涨17.72%，同比小幅上涨5.10%，略高于去年同期，按揭贷款增量规模小幅反弹。促进按揭贷款的小幅反弹的原因主要有两方面：一方面是临近年底，部分房企打折促销吸引了少量的刚需购房者；另一方面是部分城市首套房贷利率有所松动，购房者增多。



据融360监测数据显示：全国首套房贷平均利率首现“零增长”。2018年11月全国首套房贷平均利率达到5.71%，相当于基准利率1.165倍，与上月持平；这是全国

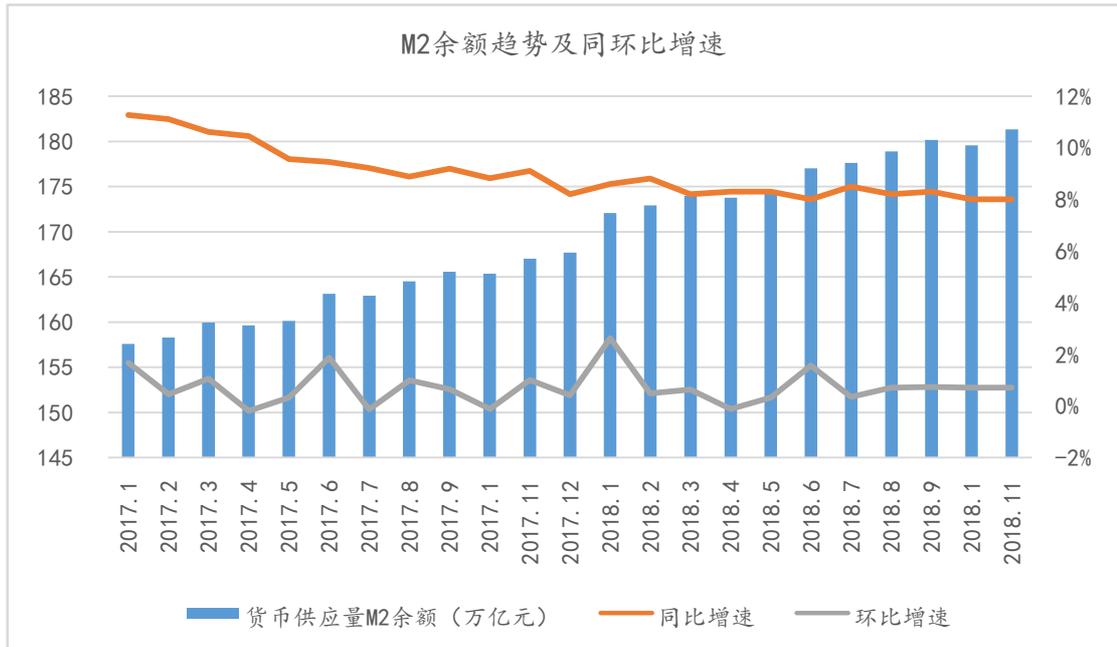
首套房贷利率连续上涨 22 个月以来首次出现“零增长”。当前全国首套房贷平均利率已经到达相对高位，后期上涨空间不大；在调控政策不放松下，全国首套房贷平均利率将保持相对稳定。预计未来一些中小型银行会为了抢占市场份额而进行利率调整，但房贷利率很难出现较大幅度的调整。



数据来源：融 360；整理：诸葛找房

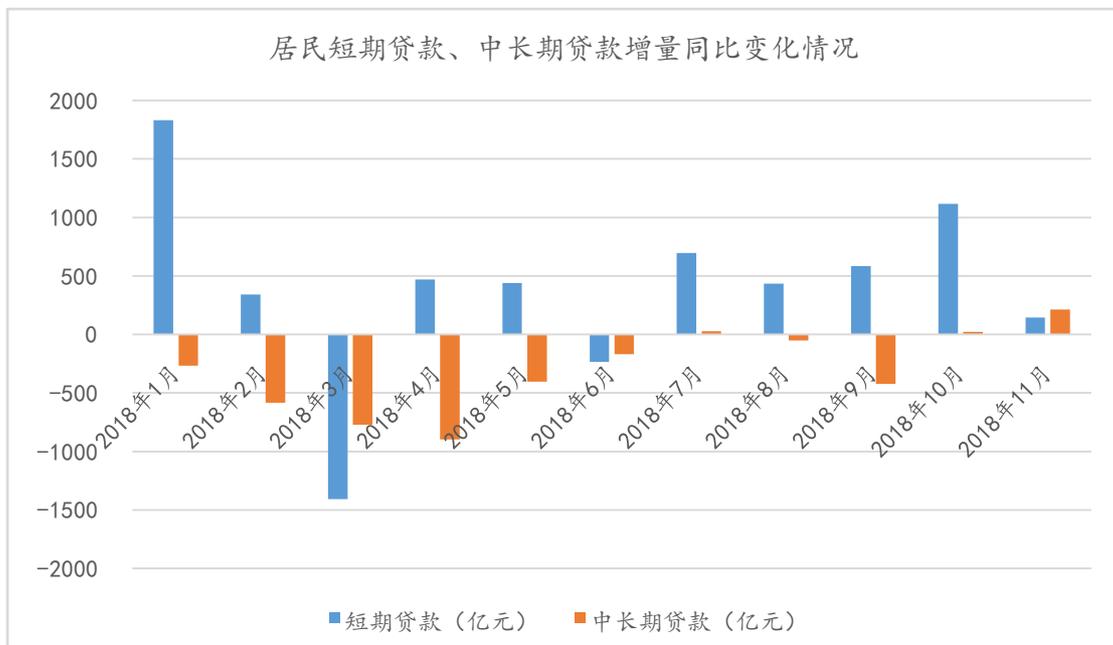
2、M2 同比增速低位持平，企业票据融资增量仍占据主力

M2 同比增速与上月持平，处于低位水平：11 月 M2 余额为 181.32 万亿元，同比增长 8%，增速与上月持平，比上年同期低 1.1 个百分点。月末人民币贷款余额 135.21 万亿元，同比增长 13.1%，增速与上月末持平，比上年同期低 0.2 个百分点。当月人民币贷款增加 1.25 万亿元，同比多增 1267 亿元。人民币贷款增量主要来源于票据融资与居民贷款。



数据来源：中国人民银行；整理：诸葛找房

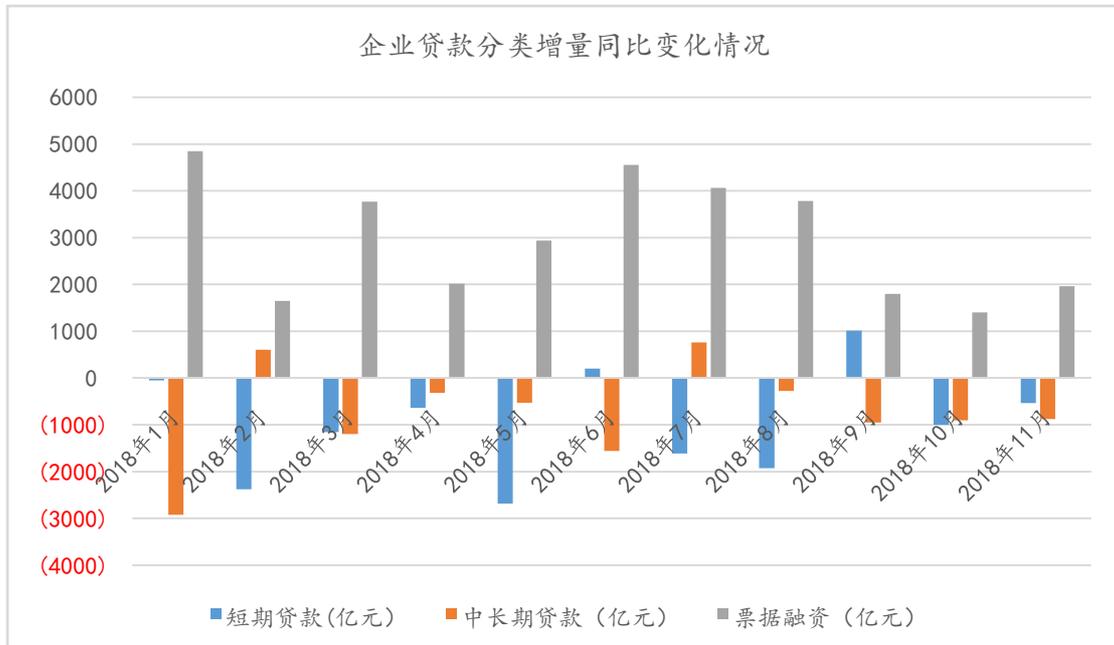
11月居民中长期贷款同比多增214亿元：11月住户部门贷款增加6560亿元，同比多增约为359亿元。其中短期贷款增加2169亿元，同比多增145亿元；中长期贷款增加4391亿元，同比多增214亿元，小幅增加。



数据来源：中国人民银行；整理：诸葛找房

11月票据融资同比多增约1960亿元：11月非金融企业及机关团体贷款增加5764亿元。其中，短期贷款减少140亿元，同比少增537亿元；中长期贷款增加3295亿元，

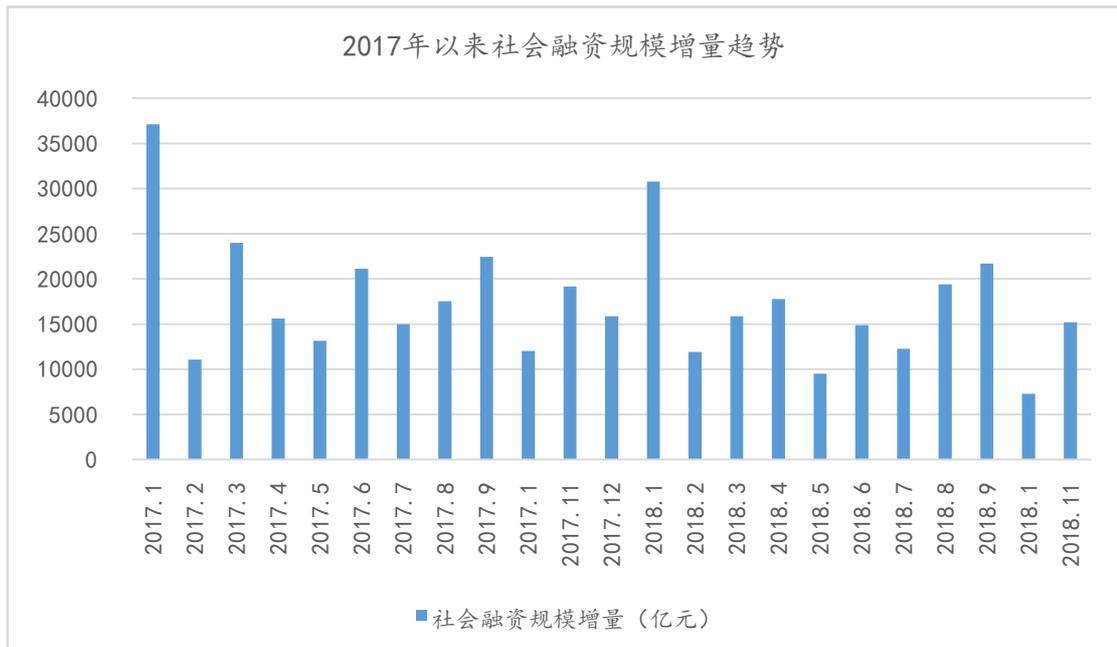
同比少增 873 亿元；票据融资增加 2341 亿元，同比多增 1960 亿元。近期央行提倡鼓励民营企业债券融资，受此政策影响，11 月贷款同比多增 350 多亿元，企业票据融资仍是主力。



数据来源：中国人民银行；整理：诸葛找房

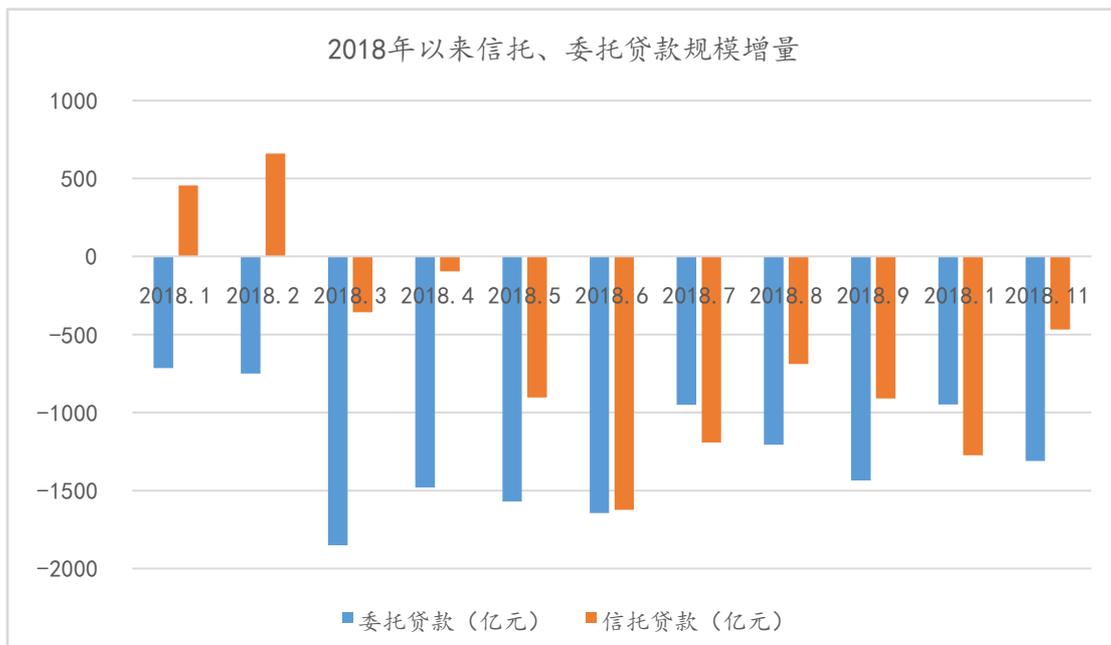
3、11 月社会融资规模增量小幅反弹，委托贷款增量连续两月下跌

11 月社会融资规模增量同比小幅反弹:从央行公布的前 11 个月社会融资数据来看，11 月份社会融资规模增量为 1.52 万亿元，较 10 月份社会融资规模增量 7288 亿元，环比上涨 108.56%，同比少增 3948 亿元，下跌 26.62%。尽管 11 月份社会融资规模增量环比涨幅较大，但仍低于去年同期水平，可见社会融资仍不乐观。11 月企业债券净融资 3163 亿元，同比多 2310 亿元，企业债券融资有所回暖，但表外融资仍持续减少。



数据来源：中国人民银行；整理：诸葛找房

委托贷款增量跌幅连续两月扩大、信托贷款跌幅缩小：11月份委托贷款减少1310亿元，同比多减1590亿元，委托贷款增量跌幅持续扩大；11月份信托贷款减少467亿元，同比多减1901亿元，信托贷款跌幅有所减小。受房地产市场严格调控，表外融资并未好转。



数据来源：中国人民银行；整理：诸葛找房

4、11月房企融资超千亿，借新债还旧债居多

11月房企融资超千亿，借新债还旧债居多：从公开资料整理11月房企已发行及拟发行融资情况可知，11月房企融资规模超千亿，借新债还旧债居多。11月房企融资类型多种多样，利率也各不相同。海外融资成本远高于国内融资，海外融资利率在9.00%~13.75%；国内融资利率在3.69%~8.50%。受国家调控影响，国内融资环境不乐观，尽管海外融资成本较高，但在资金压力下，房企仍会选择发行海外债。

11月部分房企已发行及拟发行融资情况				
发行时间	房企名称	债券类型	规模	利率
11.07	龙湖集团	公司债	20亿元	4.80%
11.07	隆基泰和	可转换票据	1.61亿港元	12%
11.08	华夏幸福	高级无抵押定息债券	1亿美元	3.69%~
11.08	华远地产	海外债券	2亿美元	11.00%
11.08	中国恒大	优先票据	5.65亿美元	11.00%
11.08	中国恒大	优先票据	6.45亿美元	13.00%
11.08	中国恒大	优先票据	5.9亿美元	13.75%
11.12	陆家嘴	公司债	10亿元	4.15%
11.12	金隅集团	ABS	4.1亿元	5.00%
11.12	滨江集团	短期融资	9亿元	5.90%
11.12	金辉集团	公司债	4亿元	7.50%
11.13	建发股份	超短期融资	15亿元	3.69%
11.13	华夏幸福	公司债	80亿元	
11.14	融创中国	公司债	10.1亿元	7.50%
11.14	阳光城	公司债	11亿元	7.50%
11.14	上海豫园	公司债	45亿元	
11.15	美地置业	公司债	10亿元	7.50%
11.15	雅乐居	优先票据	4亿美元	9.50%
11.15	合景泰富	优先票据	4亿美元	9.85%
11.15	龙湖集团	住房租赁专项债	50亿元	
11.15	龙湖集团	公司债	55亿元	
11.16	万科A	中期票据	20亿元	4.03%
11.17	碧桂园	可转换债	10亿美元	
11.19	福晟集团	公司债	10亿元	7.90%
11.19	中国恒大	优先票据	10亿美元	11.00%
11.19	葛洲坝	住房租赁专项债	28亿元	
11.19	华夏控股	短期公司债	40亿元	
11.20	龙光地产	公司债	24.9亿元	5.98%
11.20	时代中国	优先票据	3亿美元	10.95%
11.20	首创股份	绿色公司债	20亿元	
11.20	花样年	公司债	29亿元	
11.21	新城控股	公司债	12亿元	7.50%
11.27	龙湖集团	公司债	20亿元	4.80%
11.27	富力地产	短期融资券	10亿元	5.50%
11.27	光明地产	中期票据	6.6亿元	6.25%
11.27	福晟集团	公司债	10亿元	7.90%
11.27	鑫苑置业	公司债	6亿元	8.50%
11.27	保利发展	永续中期票据	100亿元	
11.27	绿城地产	中期票据	10亿元	
11.27	城投控股	中期票据	35亿元	
11.28	金地集团	短期融资券	30亿元	4.07%
11.28	首创股份	绿色公司债	20亿元	4.24%
11.28	华远地产	短期融资券	15亿元	4.88%
11.28	绿地控股	中期票据	2.8亿美元	9.13%
11.28	弘阳地产	优先票据	1.8亿美元	13.50%
11.29	正荣地产	资产支持证券	10亿元	7.20%
11.30	融创中国	美元优先票据	3.5亿美元	8.63%
11.30	中国金茂	优先担保永久资本证券	3亿美元	6.90%
11.30	恒大地产	ABS	12.43亿元	
11.30	首开股份	超短期融资	10亿元	3.30%
11.30	华夏幸福	无抵押定息债券	1亿元	9.00%

整体来看，11月居民按揭贷款增量环比小幅反弹，全国首套房贷款平均利率首现“零增长”，严格调控下，市场逐步趋于稳定。M2增速持续维持8%低位水平，社会融资规模增量同比少增3948亿元，表外融资仍处于下行趋势。受房地产市场持续调控影响，房地产金融市场并不乐观。

12月13日召开的中央政治局会议与10月底召开的中央政治局会议一样两次均为提房地产，可见对于房地产的调控仍将延续“731”会议精神，严控房地产市场调控，坚决遏制房价上涨。由此可见，短期内房地产市场调控不放松，房企融资环境仍较为严峻。