### 中国平安 PING AN

专业・价值

地产行业周报

青岛发布楼市新政, 北京土拍热度较高

2023年6月4日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队





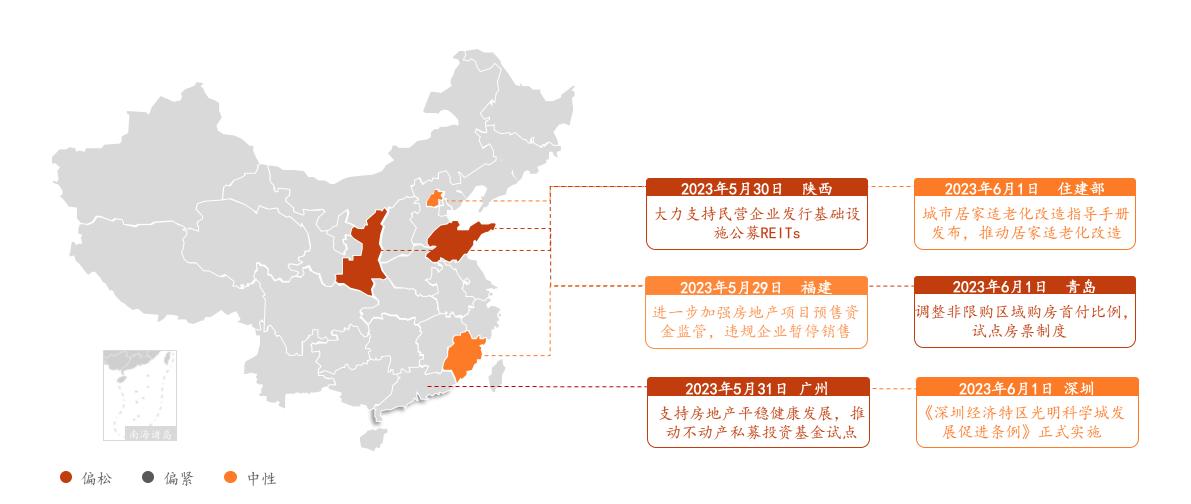


- 周度观点:本周北京成交4宗宅地,在供应项目品质提升、利润空间相对较大等因素推动下,房企参拍积极性高,3宗地通过摇号方式确定买主,1宗底价成交。本周青岛发布楼市新政,调整青岛非限购区域购房首付比例,同时优化限售条件,支持刚需、改善需求,后续各地因城施策等政策支持或可期待。建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企越秀地产、保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、华发股份、万科A、金地集团等;同时建议关注物业管理企业及产业链机会,如保利物业、招商积余、绿城管理控股、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- 政策环境监测:1) 高毛利空间推高北京土拍热度,参拍企业数量再创新高;2) 青岛发布楼市新政,促进平稳健康发展。
- 市场运行监测: 1) 新房成交环比回升,后续有望修复。本周(5.27-6.2)新房成交3.5万套,环比增长9.8%,二手房成交1.8万套,环比下降9.5%。6月(截至2日)新房日均成交同比下降37.2%,增速较5月回落55.6pct。2)库存环比微降,去化周期12.1个月。16城取证库存10043万平,环比降0.1%,去化周期12.1个月,环比缩短。3)土地成交回落、溢价率回升,三线占比提高。上周百城土地供应建面3111.4万平、成交建面2311.1万平,环比升45%、降35.1%;成交溢价率5.4%,环比升2pct。其中一、二、三线成交建面分别占比2%、20.3%、77.6%,环比分别降4.3pct、降11pct、升15.3pct。
- 资本市场监测: 1) 地产债: 本周境内地产债发行80.5亿元,环比减少41.4亿元;境外地产债发行1.1亿美元,环比增加0.1亿美元;重点房企发行利率2.08%-3.59%,可比发行利率较前次下行为主。2) 地产股:本周房地产板块涨2.65%,跑赢沪深300(0.28%);当前地产板块PE(TTM)14.28倍,估值处于近五年97.2%分位。本周沪深港股通北向资金净流入前三为万科A、绿地控股、金地集团;南向资金净流入前三为万科企业、碧桂园服务、新城发展。
- 风险提示: 1)楼市复苏持续性不及预期风险; 2)个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险; 3)行业短期波动超预期风险。

## 中国平安 PING AN

专业・价值

# 政策环境监测-政策梳理



资料来源:各部门网站



# 政策环境监测-重点政策点评

### 高毛利空间推高北京土拍热度,参拍企业数量再创新高

事件描述: 6月1日,北京第二轮集中供地首批成交4宗宅地,3宗地通过摇号方式确定买主,1宗地底价成交,平均溢价率10.09%,合计建筑面积28.4万平米,总成交95.2亿元。共吸引近50家房企参拍。最终招商蛇口、中海地产、中能建和福建雄旺地产各竞得一宗。

点评: 1) 区域内分化加剧,确定性强、利润空间大的地块受追捧。此次土拍热度最高的顺义后沙峪2宗宅地,由于容积率不到2的低密度、单宗地总价不超20亿的低总价、房价地价差在2万以上的高毛利空间、配套成熟等优势,顺义新城10号地和11号地均进入封顶摇号。其中顺义新城10号地吸引了45家房企参拍,创北京土拍史上参拍房企之最。

- 2) 参拍企业中,小房企占比超三成。此次参拍房企大致可分为三类:以保利、华润、中海、招蛇、港中旅、中铁、中铁建等为代表的的央国企;以金地、万科、绿城、龙湖、新城、路劲等为代表的知名民营和混合所有制房企;以及不知名的小型民营房企,这些主体大部分为刚成立一两年企业,穿透企业股权,最终实际控制人多数为个人股东。最受追捧的顺义新城10号地即为福建雄旺地产竞得。
- 3) 受土拍规则优化、供地结构均衡、城市确定性高等影响,预计北京土拍市场将保持较高热度。截至目前,今年北京土拍平均溢价率
- 8.63%, 相较于上年5.68%提升2.95个百分点。北京推出的"拟出让宅地清单公示、土地推介会、预申请制度、保证金激活转正式挂牌"等举措弱化"信息不对称", 提振企业拿地信心。同时"小量多频优质"供地方式, 亦有助于房企灵活调整拿地策略, 保障土拍活跃度。

资料来源:中指院,平安证券研究所



# 政策环境监测-重点政策点评

### 青岛发布楼市新政, 促进平稳健康发展

事件描述: 6月1日, 青岛市住房和城乡建设局等部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 具体涉及: 1) 优化特定条件群体商品住房上市交易年限, 特定群体新房限售网签"5改3"或取证满2年, 二手房取证满1年; 2) 全面推行二手房"带押过户"; 3) 鼓励棚改货币化安置, 试点房票制度; 4) 实施保租房以购代建; 5) 开展群(团) 购住房活动; 6) 进一步放宽人才住房分配准入条件; 7) 非限购区域首套房、二套房最低首付比例下调至20%、30%。

点评:1) 青岛楼市新政从供需两端出发,涉及多个方面,其中下调非限购区域首付比例有助于降低购房门槛,推行二手房"带押过户"、放松特定群体限售条件有助于进一步打通二手房交易链条,满足特定群体资金需求,促进"卖旧买新"等等。2) 全国层面看,5月百强房企销售额环比下降14.5%,同比增长5.8%,增速较4月回落24.6个百分点;5月重点50城新房日均成交同比增长18.4%,增速较4月下降8.8个百分点,楼市热度延续回落。考虑收入预期改善及居民信心修复需要时间,后续各地因城施策政策支持或可期待。

资料来源:中国房地产报,平安证券研究所

专业・价值



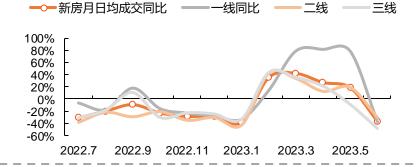
### 成交:新房环比回升,后续有望修复

点评:本周(5.27-6.2)新房成交3.5万套,环比增长9.8%,二手房成交1.8万套,环比下降9.5%。6月(截至2日)新房日均成交同比下降37.2%,增速较5月回落55.6pct。

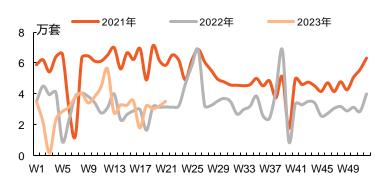
### ● 重点城市一二手房周成交变化



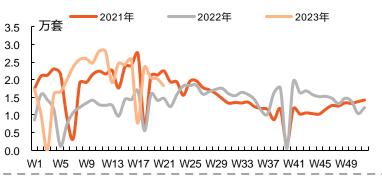
### ● 主流50城新房月日均成交变化



### ● 2023年50城一手周均成交较2022年降5.5%



### ◆ 2023年20城二手周均成交较2022年升45.2%

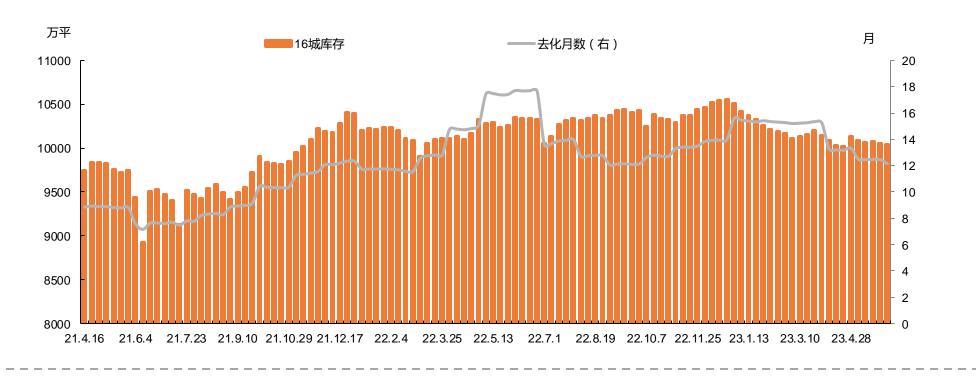




## -- 库存:环比微降,去化周期12.1个月

点评: 16城取证库存10043万平, 环比降0.1%, 去化周期12.1个月, 环比缩短。

### ◆ 16城商品房取证库存及去化月数

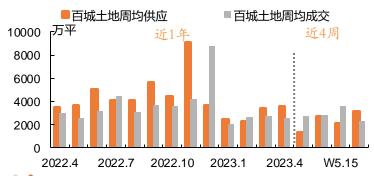




### 土地:成交回落、溢价率回升,三线占比提高

点评:上周百城土地供应建面3111.4万平、成交建面2311.1万平,环比升45%、降35.1%;成交溢价率5.4%,环比升2pct。其中一、二、三线成交建面分别占比2%、20.3%、77.6%,环比分别降4.3pct、降11pct、升15.3pct。

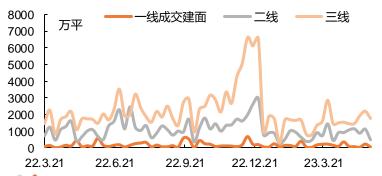
### ● 百城土地周均供应与成交情况



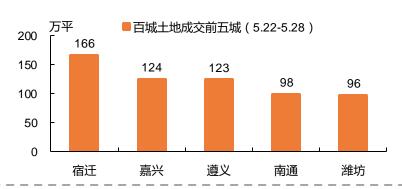
#### ● 百城土地成交平均楼面价与溢价率



### ● 百城中各线城市土地周成交情况



#### ● 百城土地成交前五城



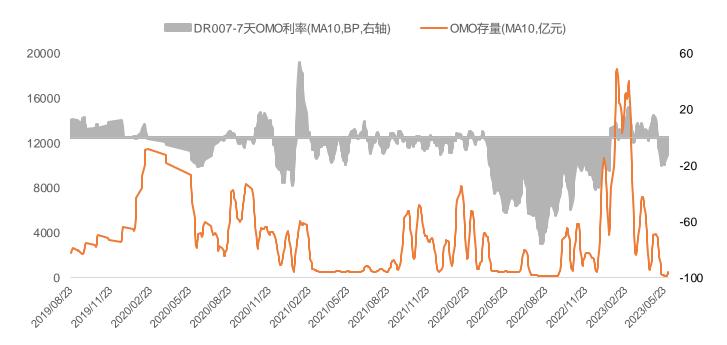


# 资本市场监测——流动性环境

### /--·流动性环境:资金价格多数下行

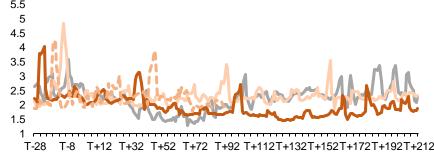
跨月后,资金价格多数下行。本周R001下行11.10BP至1.42%,R007下行21.87BP至1.93%。截至6月2日,OMO存量余额为428亿元,较上周增加315亿元。OMO存量衡量某一时点留存于银行体系中的流动性,2021年以来OMO存量规模与资金利率中枢总体呈正相关关系。

#### OMO存量(MA10) 较上周上行



### ◆ R007較上周下行22BP(%)





### ◆ 资金价格有所下行(%)

|        |     | 2023-5-26    | 2023-6-2 | 涨跌幅(BP) |
|--------|-----|--------------|----------|---------|
|        | 1D  | 1.53         | 1.42     | -11.1   |
| R      | 7D  | 2.15         | 1.93     | -21.87  |
| Ν      | 14D | 2.16         | 2.07     | -9.38   |
|        | 1M  | 2.25         | 2.05     | -20.21  |
|        | 1D  | 1.40         | 1.30     | -10.02  |
| DR     | 7D  | 1.99 1.78 -2 |          | -21.52  |
| DK     | 14D | 2.10         | 1.88     | -21.78  |
|        | 1M  | 0.00         | 1.84     | 183.68  |
|        | ON  | 1.44         | 1.31     | -13.1   |
| SHIBOR | 1W  | 1.99         | 1.81     | -17.8   |
| SHIDOK | 1M  | 2.11         | 2.07     | -4      |
|        | 3M  | 2.24         | 2.20     | -3.9    |

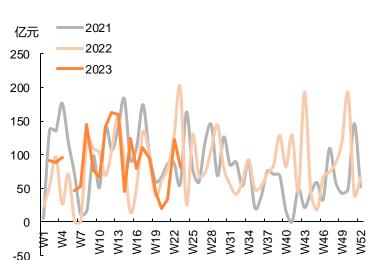


# 资本市场监测——境内债

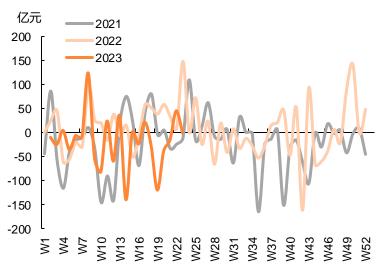
### -- 境内房地产债发行:发行量环比下降、净融资环比下降

本周 (5.29-6.4) 境内地产债发行量环比下降、同比下降,净融资额环比下降、同比下降。其中总发行量为80.5亿元,总偿还量为80.95亿元,净融资额为-0.45亿元。到期压力方面,23年地产债到期压力整体小于22年,23年全年到期和提前兑付的规模总共3111.17亿元,较22年下降39.89%;向后看,23年7月是债务到期压力最大月份,月到期规模430.68亿元。

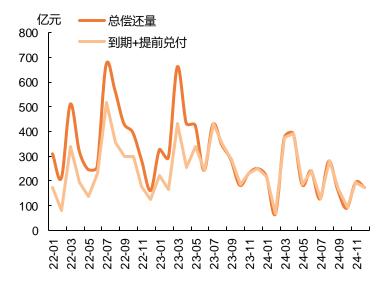
### 非城投地产债周发行量



### ◆ 非城投地产债周净融资额



### 非城投地产债总偿还量



11





# 资本市场监测——境内债

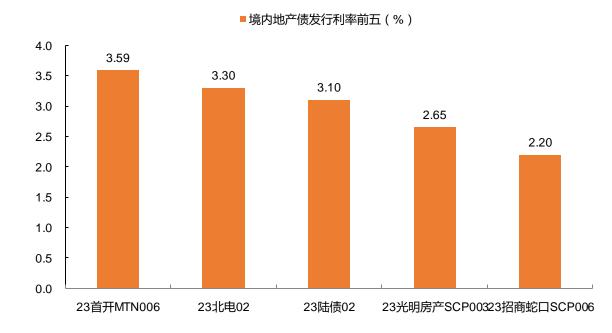
# --- 房企境内债发行

本周共7家房企发行8只境内地产债,前五房企发行规模占比91.9%。

### ● 房企境内债发行规模排序

### ■境内房地产债发行规模前五(亿元) 30 25.0 25 20 17.0 14.0 15 13.0 10 5.0 5 电子城 陆家嘴 首开股份 招商蛇口 光大嘉宝

### ● 房企境内债发行利率排序





# 资本市场监测——海外债

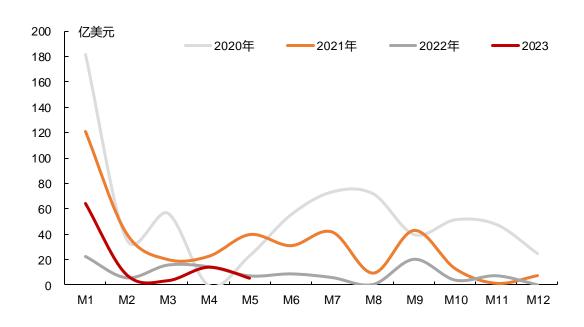
### ,--- 海外债发行环比上升 -------

本周内房企海外债发行1.1亿美元,环比增加0.1亿美元。4月海外债发行5.4亿美元,环比减少8.7亿美元。

### 地产海外债周发行量

#### ■境内房企海外债发行规模(周) 3.0 亿美元 2.39 2.5 2.0 1.42 1.5 1.13 1.00 1.0 0.5 0.0 2023-05-08 2023-05-15 2023-05-22 2023-05-29

### ● 地产海外债月发行量







# 资本市场监测——重点房企发行明细、审批及反馈

### ,-- 重点房企发行明细 -----

本周重点房企发行利率为2.08%-3.59%,可比发行利率较前次以下行为主。

# ◆ 境内债发行明细

|    | 发行人  | 证券简称                       | 发行额(亿元) | 币种  | 期限(年)   | 主体评级 | 票面利率(%) | 利率变化(pct) | 前次发行时间     | 类型      |
|----|------|----------------------------|---------|-----|---------|------|---------|-----------|------------|---------|
|    | 陆家嘴  | 23陆债02                     | 25. 00  | RMB | 5       | AAA  | 3. 10   | -0. 14    | 2023-03-14 | 一般公司债   |
|    | 光大嘉宝 | 23光大嘉宝MTN002               | 5. 00   | RMB | 3       | AA+  |         | 不可比       |            | 一般中期票据  |
|    | 电子城  | 23北电02                     | 17. 00  | RMB | 3       | AA   | 3. 30   | -0. 55    | 2023-01-13 | 一般公司债   |
| 连山 | 首开股份 | 23首开MTN006                 | 14. 00  | RMB | 5       | AAA  | 3. 59   | -0. 15    | 2023-04-10 | 一般中期票据  |
| 境内 | 光明地产 | 23光明房产SCP003               | 2. 50   | RMB | 0. 4918 | AA+  | 2. 65   | 不可比       |            | 超短期融资债券 |
|    | 苏州高新 | 23苏州高新SCP008               | 2. 00   | RMB | 0. 3087 | AAA  | 2. 12   | 不可比       |            | 超短期融资债券 |
|    | 招商蛇口 | 23招商蛇口SCP006               | 13. 00  | RMB | 0. 2459 | AAA  | 2. 20   | 0.00      | 2023-05-15 | 超短期融资债券 |
|    | 苏州高新 | 23苏州高新SCP007               | 2. 00   | RMB | 0. 2186 | AAA  | 2. 08   | 不可比       |            | 超短期融资债券 |
| 境外 | 太古地产 | 太古股份公司A 2.75%<br>N20260602 | 8. 00   | CNH | 3       | /A-  | 2. 75   | 不可比       |            | 金融债(境外) |





# 月 资本市场监测——重点房企发行明细、审批及反馈

### ● 债券审批进程

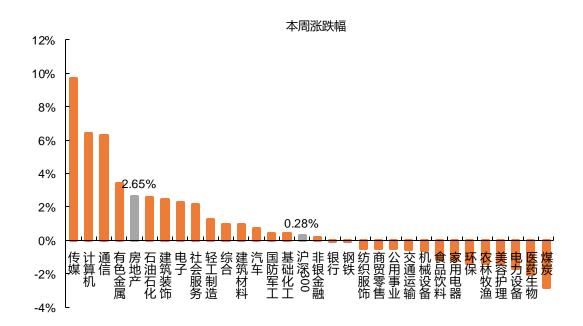
|     | 更新日期       | 项目名称                              | 计划发行额(亿元) |
|-----|------------|-----------------------------------|-----------|
| 已反馈 | 2023-06-02 | 武汉金融街集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券  | 5. 00     |
|     | 2023-06-02 | 光明房地产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券 | 15. 00    |
|     | 2023-06-01 | 北京通州房地产开发有限责任公司2023年非公开发行公司债券     | 10. 00    |
|     | 2023-06-01 | 京投发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券    | 20. 00    |
|     | 2023-05-30 | 中国金茂控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券  | 50. 00    |
|     | 2023-05-30 | 京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券   | 20. 00    |
| 已受理 | 2023-06-01 | 珠海华发实业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券 | 30. 45    |



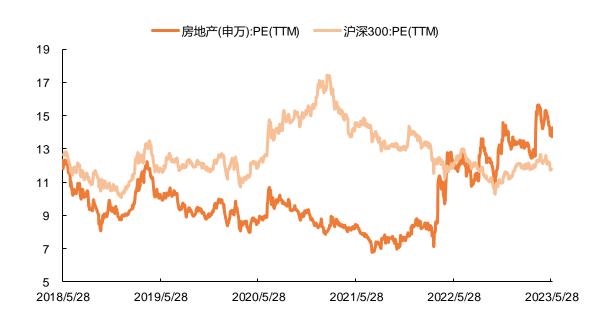
# 板块涨跌:单周涨2.65%,估值处于近五年97.2%分位

本周房地产板块涨2.65%, 跑赢沪深300(0.28%); 当前地产板块PE(TTM)14.28倍, 高于沪深300的11.85倍, 估值处于近五年97.2%分位。

### ◆ 行业涨跌情况



### ● 房地产PE(TTM)处于近五年97.2%分位



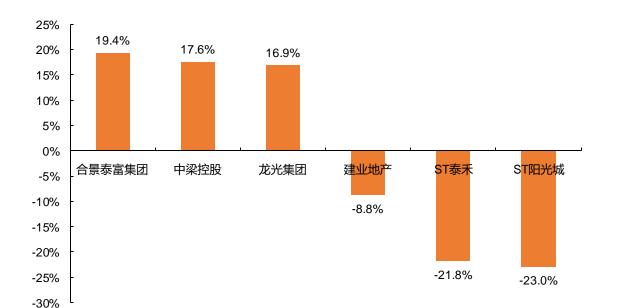




### - 个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为合景泰富集团、中梁控股、龙光集团,排名后三为建业地产、ST泰禾、ST阳光城。

### 上市50强周涨跌幅排名前三及后三房企



### ● 房企关注事项

| 企业   | 事项                          |
|------|-----------------------------|
| 越秀地产 | 供股获1.15倍超额认购,募资净额82.99亿港元   |
| 合肥城建 | 合肥滨科城地块引入华润置地并增资扩股至18亿      |
| 中国奥园 | 与中金国测达成合作,将优先落实广州主城区旧改项目    |
| 中华地产 | 拟向特定投资者发行股票,募资总额不超过45亿元     |
| 佳兆业  | 5月交付近4000套房源,1-5月累计交付约1.5万套 |
| 泰禾集团 | 公司股票连续二十个交易日低于1元,将被终止上市     |





### 个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三为万科A、绿地控股、金地集团;南向资金净流入前三为万科企业、碧桂园服务、新城发展。

# → 沪深港股通北向资金净流入前十

#### ■沪深港股通北向资金净流入前十 万元 12,000 10630 10,000 7865 8,000 7019 6,000 5066 3480 4,000 3036 2460 2407 2302 1867 2,000 万科A 绿地控股 金地集团 格力地产 新城控股 西藏城投 滨江集团 万业企业 华侨城A 湘财股份

### 沪深港股通南向资金净流入前十



资料来源: Wind, 平安证券研究所;资金净流入额(测算)=沪深港股通持股数量变化\*区间成交均价





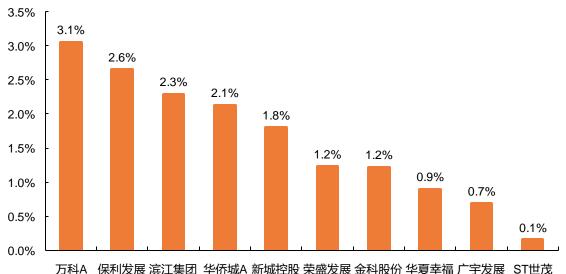
### 个股表现

本周陆股通持股占流通股前三为万科A、保利发展、滨江集团;港股通占比前三为保利物业、北京北辰实业股份、旭辉控股集团。

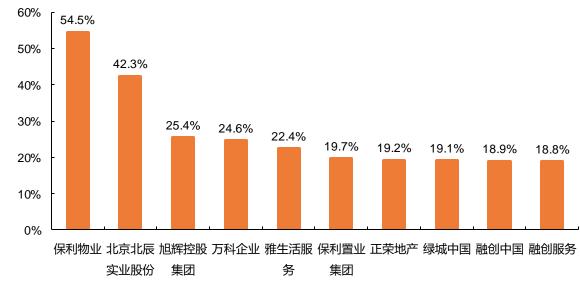
沪深陆股通持股占比前十

# 沪深港股通持股占比前十

#### ■陆股通持股占流通股前十(截至2023年6月2日)



■港股通持股占流通股前十(截至2023年6月2日)







- 1) 楼市复苏持续性不及预期风险;
- **2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险:** 若政策发力、楼市修复不及预期,资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形;
- 3) 房地产行业短期波动超出预期风险: 若地市延续分化, 多数房企新增土储规模不足, 将对后续货量供应产生负面影响, 进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

| 地产团队   |                                   |        |                 |  |  |  |  |
|--------|-----------------------------------|--------|-----------------|--|--|--|--|
| 分析师    | 邮箱                                | 资格类型   | 资格编号            |  |  |  |  |
| 杨侃     | YANGKAN034@PINGAN. COM. CN        | 证券投资咨询 | \$1060514080002 |  |  |  |  |
| 郑茜文    | ZHENGX I WEN239@P I NGAN. COM. CN | 证券投资咨询 | \$1060520090003 |  |  |  |  |
| 郑南宏    | ZHENGNANHONG873@PINGAN. COM. CN   | 证券投资咨询 | \$1060521120001 |  |  |  |  |
| 王懂扬    | WANGDONGYANG339@PINGAN. COM. CN   | 证券投资咨询 | \$1060522070003 |  |  |  |  |
| 固定收益团队 |                                   |        |                 |  |  |  |  |
| 分析师    | 邮箱                                | 资格类型   | 资格编号            |  |  |  |  |
| 刘璐     | LIULU979@PINGAN. COM. CN          | 证券投资咨询 | \$1060519060001 |  |  |  |  |
| 郑子辰    | ZHENGZICHEN160@PINGAN. COM. CN    | 证券投资咨询 | S1060521090001  |  |  |  |  |

专业・价值

#### 股票投资评级:

强烈推荐(预计6个月内,股价表现强于市场表现20%以上)

推荐(预计6个月内,股价表现强于市场表现10%至20%之间)

中性(预计6个月内,股价表现相对市场表现在±10%之间)

回避(预计6个月内,股价表现弱于市场表现10%以上)

#### 行业投资评级:

强于大市(预计6个月内,行业指数表现强于市场表现5%以上)

中性(预计6个月内,行业指数表现相对市场表现在±5%之间)

弱于大市(预计6个月内,行业指数表现弱于市场表现5%以上)

#### 公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品,为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考,双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户,并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的,本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能,也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识,认真考虑是否进行证券交易。 市场有风险,投资需谨慎。

#### 免责条款:

此报告旨为发给平安证券股份有限公司(以下简称"平安证券")的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准,不得更改或以任何方式传送、 复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠,但平安证券不能担保其准确性或完整性,报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价,报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任,除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断,可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问,此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2023版权所有。保留一切权利。