专业・价值

地产行业周报

多部门释放积极信号,房屋养老制度再提及

2023年7月2日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队







- 周度观点:本周多部门释放积极政策信号,包括倪虹部长提出"大力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展",李云泽局长提出"支持恢复和扩大有效需求,全力以赴推动经济持续回升向好",央行提出"加大宏观政策调控力度"、"扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作",后续更多实质性政策值得期待。短期基本面走弱背景下,关注政策博弈带来的超跌反弹机会,中长期持续看好积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企如越秀地产、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、旗滨集团等。
- 政策环境监测:1) 住建部部长:研究建立房屋体检、养老、保险三项制度;2) 央行:加大宏观政策调控力度。
- 市场运行监测: 1)成交环比增加,短期或有所调整。受房企推盘冲刺年中业绩影响,本周(6.24-6.30)新房成交4.5万套,环比增加61.8%,二手房成交1.9万套,环比增加66.7%。高基数影响下,6月新房日均成交同比下降33.1%,增速较5月回落45.2pct。随着七八月楼市步入淡季,短期成交或有所调整。2)库存环比微降,去化周期14个月。16城取证库存10008万平,环比降1.2%。去化周期13.6个月,环比持平。3)土地成交、溢价率回落,一二线占比下滑。上周百城土地供应建面2269.3万平、成交建面2537.5万平,环比降21.8%、2.2%;成交溢价率2.4%,环比降4.5pct。其中一、二、三线成交建面分别占比6.3%、25.3%、68.4%。
- 资本市场监测: 1) 地产债: 本周境内地产债发行30亿元,环比减少30亿元;境外地产债发行1.2亿美元,环比增加0.8亿美元;发行利率为2.15%-3.4%,可比发行利率较前次增加或持平。2) 地产股:本周房地产板块涨0.76%,跑赢沪深300(-0.56%);当前地产板块PE(TTM)13.88倍,高于沪深300的11.68倍,估值处于近五年94.65%分位。本周沪深港股通北向资金净流入前三为保利发展、新城控股、万科A,南向资金净流入前三为华润置地、万科企业、碧桂园。
- 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

住建部部长:研究建立房屋体检、养老、保险三项制度

事件描述: 6月26日,倪虹部长在会见中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行时表示,要为人民群众建造好房子,提高住房品质,探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障。6月28日,倪虹在《学习时报》发表文章指出,要牢牢抓住安居这个基点,坚持因城施策、精准施策,大力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展;增加保障性租赁住房供应,加快解决新市民、青年人等群体住房问题;提高住房建设标准,提升物业服务水平,打造"好房子"样板,研究建立房屋体检、养老、保险三项制度,为房屋提供全生命周期安全保障,让人民群众的居住生活更加舒适美好。

点评:从政策背景看,近年房屋安全事故频现,尤其2022年长沙自建房倒塌事件引发市场关注。随着国内逐渐进入存量房时代,房屋老化问题愈发严重。另一方面,2021年住房和城乡建设部发文要求在实施城市更新行动中防止大拆大建。因此如何解决房屋老化、提高住房质量尤为关键。2022年5月国务院办公厅在《关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》明确提出:"研究建立房屋定期体检、房屋养老金和房屋质量保险等制度",此次倪虹部长重申研究建立房屋体检、养老、保险三项制度,后续相关制度研究有望加速,其中核心是解决资金来源问题。此外,物管企业作为社区运营管理的重要参与方,未来有望受益存量房屋维修管理。



政策环境监测-重点政策点评

央行: 加大宏观政策调控力度

事件描述:中国人民银行货币政策委员会2023年第二季度例会在北京召开,会议分析了国内外经济金融形势,提出加大宏观政策调控力度,精准有力实施稳健的货币政策,搞好跨周期调节,更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能;因城施策支持刚性和改善性住房需求,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,促进房地产市场平稳健康发展,加快完善住房租赁金融政策体系,推动建立房地产业发展新模式。

点评: 当前国内经济复苏偏弱、楼市仍然承压。克尔瑞百强房企销售额、销售面积6月单月同比降27.6%、32.1%,1-6月累计同比降0.4%、13.9%。房价预期改变以及收入预期偏弱,制约居民购房信心。在此背景下,央行提出"加大宏观政策调控力度"、"因城施策支持刚性和改善性住房需求,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作",与6月28日倪虹部长提出"坚持因城施策、精准施策,大力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展",以及6月30日金融监管总局党委书记、局长李云泽提出"支持恢复和扩大有效需求,全力以赴推动经济持续回升向好"相呼应。实际上,上周LPR降息释放已积极信号,后续期待更多实质性政策落地。比如核心一二线城市一区一策,逐步放开远郊区域限购、取消"认房又认贷"、下调二套房首付比例等。

资料来源:央行网站,平安证券研究所

专业・价值



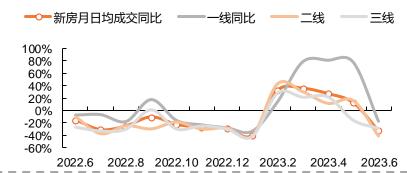
成交:环比增加,有望延续修复

点评: 受房企推盘冲刺年中业绩影响,本周(6.24-6.30)新房成交4.5万套,环比增加61.8%,二手房成交1.9万套,环比增加66.7%。高基数影响下,6月新房日均成交同比下降33.1%,增速较5月回落45.2pct。

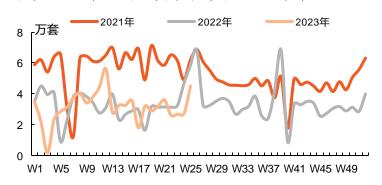
● 重点城市一二手房周成交变化



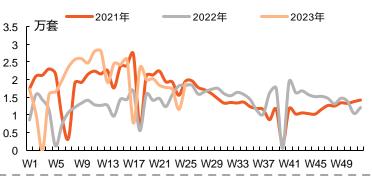
● 主流50城新房月日均成交变化



2023年50城一手周均成交较2022年降5.8%



● 2023年20城二手周均成交较2022年升41%



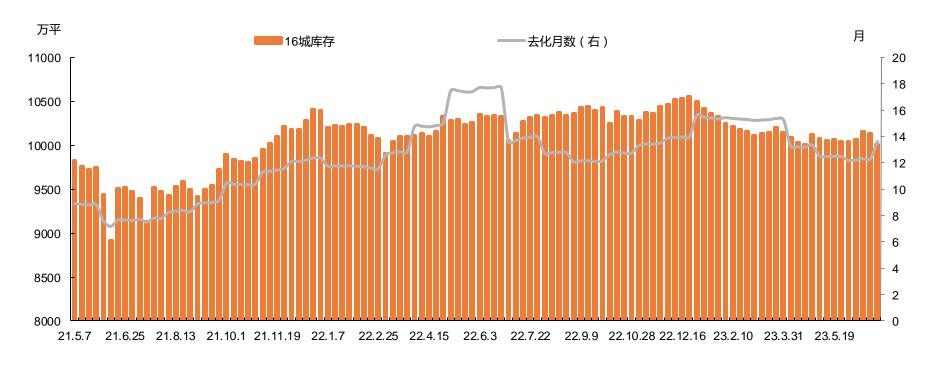


市场运行监测

库存:环比微降,去化周期14个月

点评: 16城取证库存10008万平, 环比降1.2%。去化周期13.6个月, 环比持平。

◆ 16城商品房取证库存及去化月数





土地:成交、溢价率回落,一二线占比下滑 --

点评:上周百城土地供应建面2269.3万平、成交建面2537.5万平,环比降21.8%、2.2%;成交溢价率2.4%,环比降4.5pct。其中一、二、三线成交建面分别占比6.3%、25.3%、68.4%,环比分别降0.6pct、降6.5pct、升7.1pct。

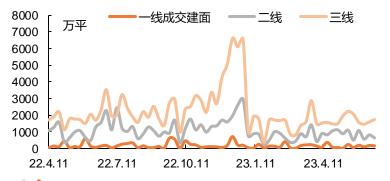
● 百城土地周均供应与成交情况



● 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





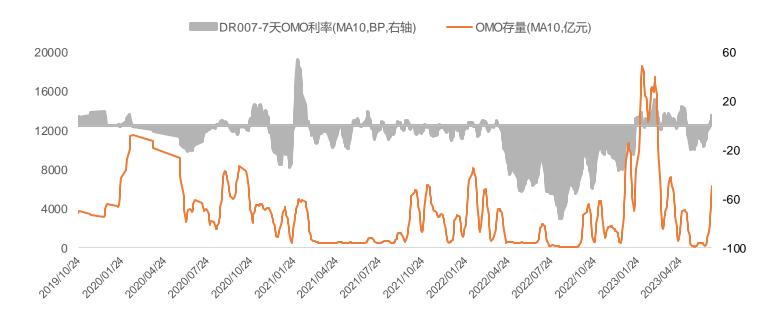


资本市场监测——流动性环境

流动性环境:资金价格大幅上行

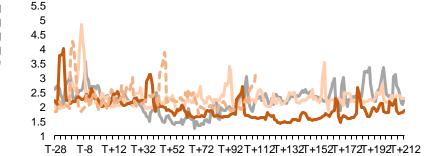
资金价格大幅上行。本周R001上行37.56BP至2.18%, R007上行91.04BP至3.13%。截至6月30日, OMO存量余额为6,255亿元, 较6月21日增加5,231亿元。OMO存量衡量某一时点留存于银行体系中的流动性, 2021年以来OMO存量规模与资金利率中枢总体呈正相关关系。

OMO存量(MA10)較6月21日上行



● R007较上周上行91.04BP(%)





▲ 资金价格大幅上行(%)

		2023-6-21	2023-6-30	涨跌幅(BP)
	1D	1.81	2.18	37.56
R	7D	2.22	2.22 3.13 91	
IX	14D	2.56	2.45	-11.5
	1M	2.60	2.63	2.5
	1D	1.79	1.40	-38.76
DR	7D	1.95	2.18	22.85
DK	14D	2.30	2.22	-8.53
	1M	2.28	0.00	-227.69
	ON	1.84	1.48	-36
SHIBOR	1W	2.01	2.06	5.4
SHIBOK	1M	2.06	2.10	3.8
	3M	2.14	2.17	3.3

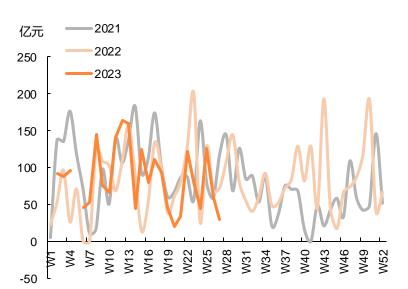


资本市场监测——境内债

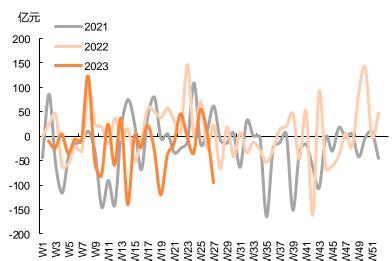
境内房地产债发行:发行量环比下降、净融资环比下降

本周(6.26-7.3)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30.00亿元,总偿还量为124.77亿元,净融资额为-94.77亿元。到期压力方面,23年地产债到期压力整体大于22年,23年全年到期和提前兑付的规模总共3307.98亿,同比22年约上升10.32%;向后看,23年7月是债务到期压力最大的月份,月到期规模约456.63亿。

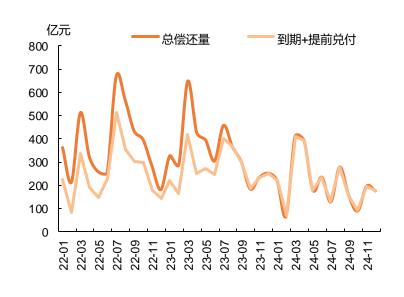
→ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



非城投地产债总偿还量



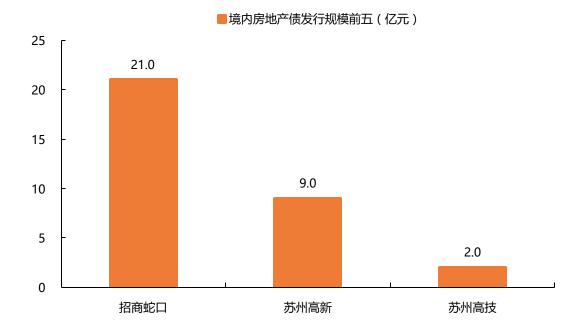


资本市场监测——境内债

--- 房企境内债发行

本周共3家房企发行6只境内地产债。

● 房企境内债发行规模排序



● 房企境内债发行利率排序





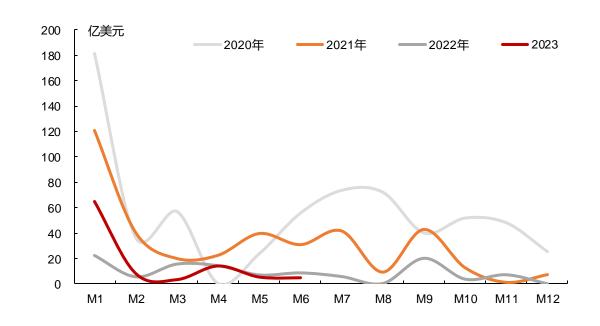
资本市场监测——海外债

本周内房企海外债发行1.2亿美元,环比增加0.79亿美元。6月海外债发行4.9亿美元,环比减少0.5亿美元,发行房企包括恒基地产、希慎兴业、太古地产、新鸿基、恒隆地产。

地产海外债周发行量

■境内房企海外债发行规模(周) 亿美元 1.6 1.37 1.4 1.18 1.2 1.0 0.84 8.0 0.6 0.39 0.4 0.2 0.0 2023-06-05 2023-06-12 2023-06-19 2023-06-26

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2.15%-3.4%, 可比发行利率较前次增加或持平。

◆ 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
境内	苏州高新	23苏州高新SCP012	3. 00	RMB	0. 58	AAA	2. 25	不可比	——	短期融资券
		23苏州高新SCP014	2. 00	RMB	0. 29	AAA	2. 15	不可比		短期融资券
		23苏州高新SCP013	2. 00	RMB	0. 29	AAA	2. 15	0. 13	2023-06-13	短期融资券
	苏州高技	23苏州高技SCP006	2. 00	RMB	0. 25	AAA	2. 29	不可比		短期融资券
境外	新鸿基地产	新鸿基地产 3.4% B20330630	2. 00	RMB	10. 00	/A+	3. 4	不可比		企债(境外)
	恒基地产	恒基地产 3.25% N20260626	2. 50	RMB	3. 00	/	3. 25	持平	2023/6/20	企债(境外)
	恒隆地产	恒隆地产 3.2% N20250927	4. 00	RMB	2. 25	/	3. 2	不可比		企债(境外)





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

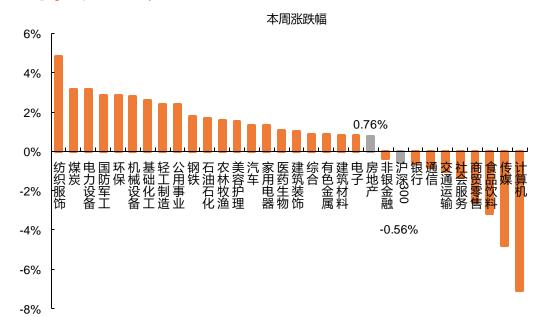
	更新日期	项目名称	计划发行额(亿元)
已受理	2023-06-28	苏州苏高新集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	20. 0
	2023-06-27	上海金茂投资管理集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	100. 0
	2023-06-27	福州市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券	45. 0
	2023-06-30	武汉金融街集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券	3. 0
	2023-06-30	新湖中宝股份有限公司2023年面向专业机构投资者公开发行公司债券	30. 0
	2023-06-28	北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二次)	90. 0
コに煙	2023-06-28	苏州苏高新集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	20. 0
已反馈	2023-06-27	厦门益悦置业有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	33. 0
	2023-06-27	碧桂园地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	186. 0
	2023-06-26	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	3. 0
	2023-06-26	印力商用置业有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	20. 0
提交注册	2023-06-29	南京安居建设集团有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	28. 0



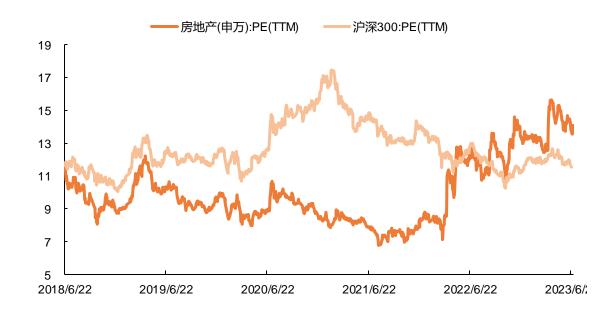
板块涨跌:单周涨0.76%,估值处于近五年95%分位

本周房地产板块涨0.76%, 跑赢沪深300(-0.56%); 当前地产板块PE(TTM)13.88倍, 高于沪深300的11.68倍, 估值处于近五年94.65%分位。

◆ 行业涨跌情况



● 房地产PE(TTM)处于近五年95%分位



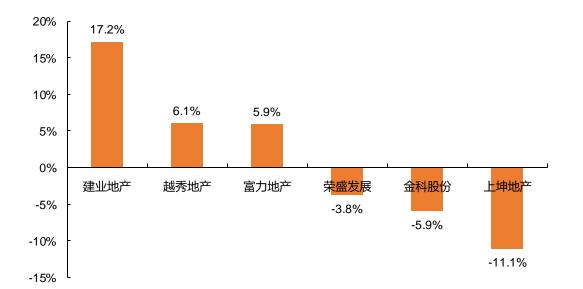




- 个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为建业地产、越秀地产、富力地产,排名后三为荣盛发展、金科股份、上坤地产。

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
旭辉集团	董事长陈东彪退休,汝海林接任
金科股份	与长城国富签署协议, 拟引入其为重整投资人
保利发展	125亿定增申请获证监会同意注册
招商蛇口	增发收购南油集团标的资产已完成过户
中交地产	再融资项目获得证监会批文

资料来源: Wind, 公司公告, 平安证券研究所



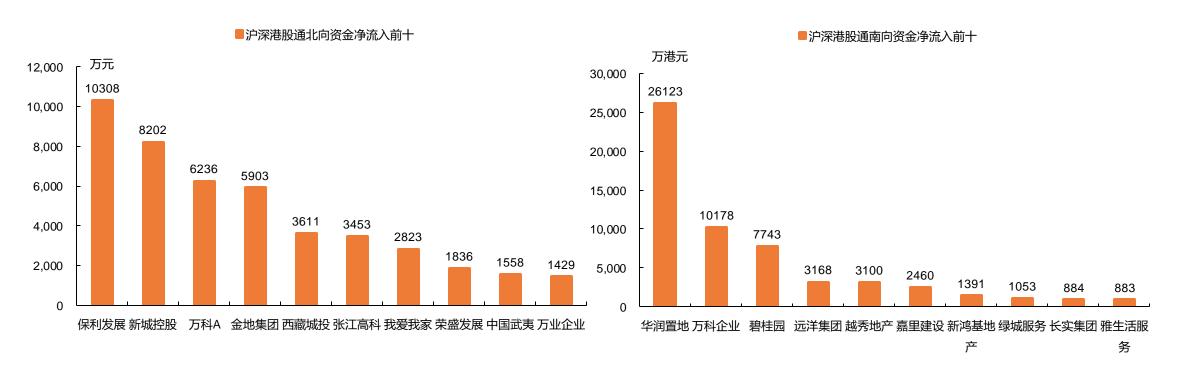


-- 个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三为保利发展、新城控股、万科A,南向资金净流入前三为华润置地、万科企业、碧桂园。

● 沪深港股通北向资金净流入前十

● 沪深港股通南向资金净流入前十



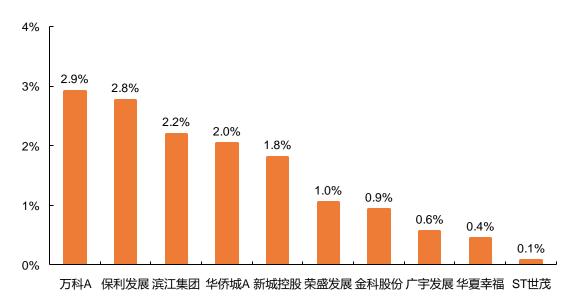


个股表现

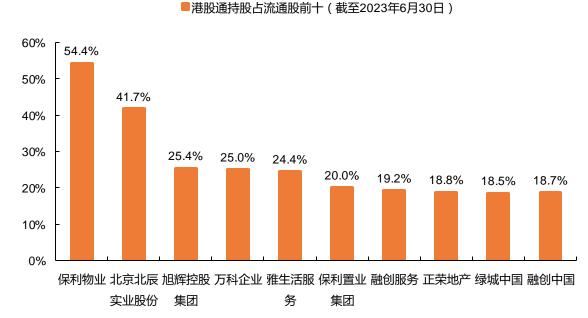
本周陆股通持股占流通股前三为万科A、保利发展、滨江集团;港股通占比前三为保利物业、北京北辰实业股份、旭辉控股集团。

→ 沪深陆股通持股占比前十

■陆股通持股占流通股前十(截至2023年6月30日)



● 沪深港股通持股占比前十







- 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。