中国平安 PING AN

专业・价值

地产行业周报

央行调降LPR, 临沂发布房地产新政

2023年6月25日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队







- 周度观点:本周央行下调5年期以上LPR 10个基点至4.2%,助力居民房贷压力缓解;山东临沂发文支持高品质住宅建设、青年人才等群体购房、优化预售资金监管等,有助于优化开发企业经营环境,更好满足刚性及改善性需求,促进房地产市场平稳健康发展。降息及临沂楼市新政释放积极信号,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) 央行调降LPR, 期待更多政策落地; 2) 山东临沂: 促进房地产市场平稳健康发展。
- 市场运行监测: 1)新房成交环比微增,有望延续修复。受假期备案影响,本周(6.17-6.23)新房成交2.7万套,环比增加1.1%,二手房成交1.2万套,环比减少32.5%。高基数影响下,6月(截至23日)新房日均成交同比下降42.6%,增速较5月回落54.7pct。2)库存环比微降,去化周期12.3个月。16城取证库存10133万平,环比降0.2%。去化周期12.3个月,环比持平。3)土地成交、溢价率回升,一二线占比提高。上周百城土地供应建面2850.7万平、成交建面2360.6万平,环比降58.7%、升13.5%;成交溢价率7%,环比升1.4pct。其中一、二、三线成交建面分别占比7.6%、30.4%、62%,环比分别升2.9pct、升3pct、降5.9pct。
- 资本市场监测: 1) 地产债: 本周境内地产债发行60亿元,环比减少66.4亿元;境外地产债发行0.4亿美元,环比减少1亿美元;发行利率为2.08%-4.03%,可比发行利率较前次下降或持平。2) 地产股:本周房地产板块跌4.68%,跑输沪深300(-2.51%);当前地产板块PE(TTM)13.81倍,估值处于近五年94.5%分位。本周沪深港股通北向资金净流入前三为保利发展、城建发展、中交地产;南向资金净流入前三为华润置地、雅生活服务、中国海外宏洋集团。
- 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

邓政策环境监测-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

央行调降LPR, 期待更多政策落地

事件描述: 6月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR下调10个基点、5年期以上LPR下调10个基点,由3.65%、4.3%调整至3.55%、4.2%。

点评: 1) 宏观经济复苏基础不牢、企业及居民信贷偏弱、房地产市场调整压力仍大,为降息主要原因。统计局及央行数据显示,5月全国消费、投资、出口等指标均有所转弱,社融存量同比较4月回落0.5个百分点,新增住户中长期贷款1684亿元,为2019年以来同期低位;1-5月商品房销售面积、房地产开发投资额、新开工面积同比降幅均较1-4月扩大,各扩大0.5、1.0、1.4个百分点。

- 2)时隔10个月5年期LPR再次下调,有利于降低购房成本,促进住房需求释放,但考虑目前不少城市首套房贷利率已降至4%以下,预计效果有限。伴随5年期以上LPR下调,购买首套、二套房贷利率下限分别降至4.0%(5年期以上LPR-20个基点)、4.8%(5年期以上LPR+60个基点),处于历史低位。但由于首套住房贷款利率政策动态调整机制,部分城市房贷利率突破下限,根据贝壳研究院统计数据,6月百城首套主流房贷利率、二套主流房贷利率平均已降至4.0%、4.91%。另外,从实际降成本角度来看,假设房贷100万元(不含公积金贷款)、贷款期限30年,等额本息还款,房贷利率下降10个基点,降息后首套(4.1%降至4.0%)、二套(4.9%降至4.8%)月供分别减少约58元/月、61元/月。
- 3) 此次降息释放积极信号,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,向市场传递信心,助力楼市温和复苏。

资料来源: 央行, 平安证券研究所

专业・价值



政策环境监测-重点政策点评

山东临沂: 促进房地产市场平稳健康发展

事件描述:近日临沂市住房和城乡建设局、临沂市自然资源和规划局联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,涉及地市、楼市各个方面,主要包括:1)对符合条件的高品质住宅项目可按不超过5%的比例适当上浮销售价格;2)对开发企业按ABCD四个等级进行量化评价,优化预售资金监管;3)鼓励开发企业对群(团)购住房、青年人购买住房、人才购房在销售价格15%幅度内进行优惠。

点评: 1) 根据中指数据,临沂2022年全年商品房销售面积同比下降24.5%,2023年1-4月同比微增2.3%,商品房成交面临压力,房地产市场存在进一步引导、呵护必要。2) 通知支持高品质住宅建设、优化预售资金监管、支持青年人才等群体购房,同时提出合理确定土地价格、合理确定商住比例等,有助于更好满足刚性及改善性需求,优化开发企业经营环境,促进房地产市场平稳健康发展。因城施策基调下其他城市政策亦有望随之优化调整。



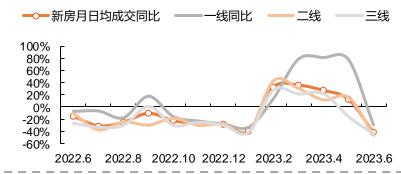
- 成交: 新房环比微增, 有望延续修复。

点评:受假期备案影响,本周(6.17-6.23)新房成交2.7万套,环比增加1.1%,二手房成交1.2万套,环比减少32.5%。高基数影响下,6月(截至23日)新房日均成交同比下降42.6%,增速较5月回落54.7pct。

● 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7.5%



◆ 2023年20城二手周均成交较2022年升41%



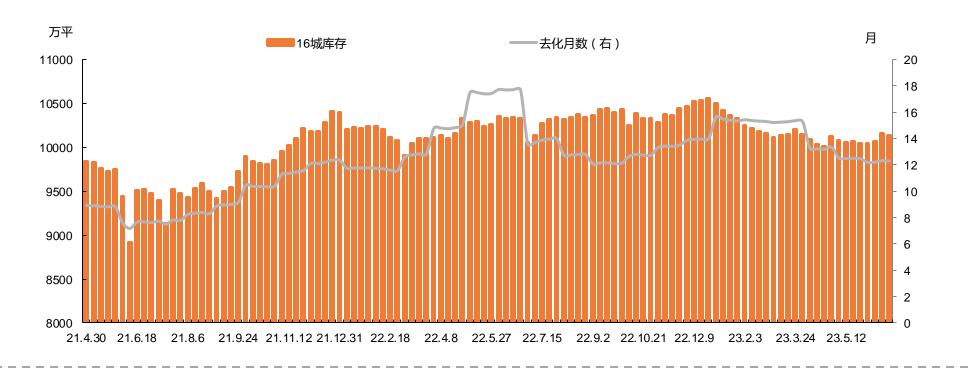


市场运行监测

库存:环比微降,去化周期12.3个月

点评: 16城取证库存10133万平,环比降0.2%。去化周期12.3个月,环比持平。

◆ 16城商品房取证库存及去化月数

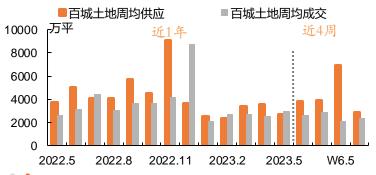




土地:成交、溢价率回升,一二线占比提高

点评:上周百城土地供应建面2850.7万平、成交建面2360.6万平,环比降58.7%、升13.5%;成交溢价率7%,环比升1.4pct。其中一、二、三线成交建面分别占比7.6%、30.4%、62%,环比分别升2.9pct、升3pct、降5.9pct。

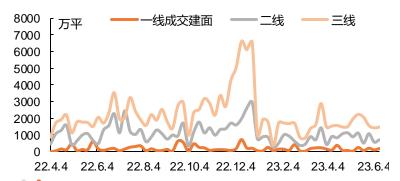
● 百城土地周均供应与成交情况



● 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



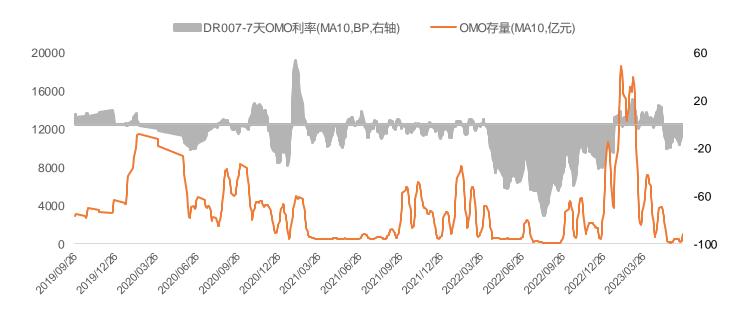


资本市场监测——流动性环境

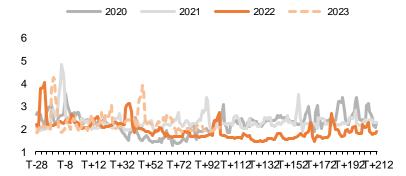
-- 流动性环境:资金价格多数上行

资金价格多数上行。本周R001下行23.3BP至1.81%,R007上行17.53BP至2.22%。 截至6月21日,OMO存量余额为1,024亿元,较6月16日增加827亿元。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16日上行



● R007较上周上行17.53BP(%)



▲ 资金价格短端下行(%)

		2023-6-16	2023-6-21	涨跌幅(BP)
R	1D	2.04	1.81	-23.3
	7D	2.04	2.22	17.53
N	14D	2.06	2.56	50.44
	1M	2.28	2.60	32.5
	1D	1.93	1.79	-14.09
D.B.	7D	1.94	1.95	1.15
DR	14D	1.90	2.30	40.2
	1M	2.25	2.28	2.69
	ON	1.92	1.84	-7.6
SHIBOR	1W	1.93	2.01	8.4
	1M	2.00	2.06	5.7
	3M	2.11	2.14	3

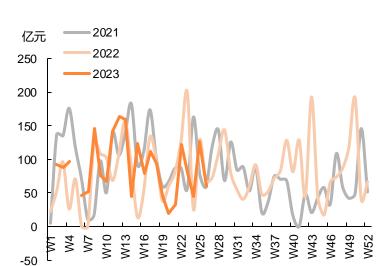


资本市场监测——境内债

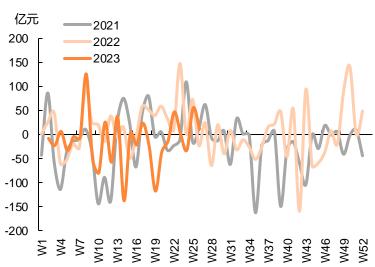
-- 境内房地产债发行:发行量环比下降、净融资环比下降

本周 (6.19-6.25) 境内地产债发行量环比下降、同比下降,净融资额环比下降、同比上升。其中总发行量为60.00亿元,总偿还量为50.60亿元,净融资额为9.40亿元。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。

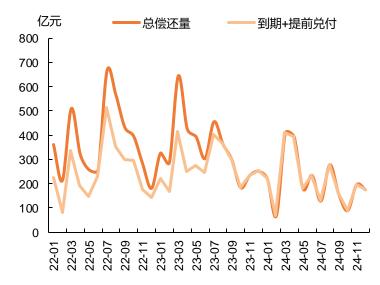
非城投地产债周发行量



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

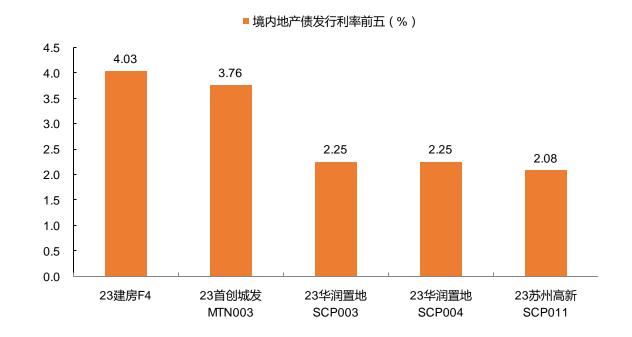
--- 房企境内债发行

本周共5家房企发行6只境内地产债。

● 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 25 20 15 14 15 10 5 0 华润置地 首创城发 厦门安居 建发房产 苏州高新

● 房企境内债发行利率排序





资本市场监测——海外债

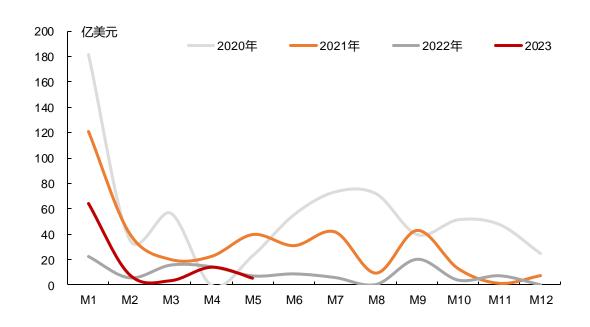
,--- 海外债发行环比下降 ------

本周内房企海外债发行0.39亿美元,环比减少0.98亿美元。5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) 1.6 亿美元 1.37 1.4 1.2 1.13 1.0 0.84 8.0 0.6 0.39 0.4 0.2 0.0 2023-06-12 2023-05-29 2023-06-05 2023-06-19

● 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%-4.03%,可比发行利率较前次下降或持平。

◆ 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
	厦门安居	23安控06	14. 00	RMB	3	AAA		不可比		一般公司债
	首创城发	23首创城发MTN003	15. 00	RMB	3	AAA	3. 76	不可比		一般中期票据
连由	建发房产	23建房F4	4. 00	RMB	7	AAA	4. 03	-0. 22	2023-04-03	一般公司债
境内	苏州高新	23苏州高新SCP011	2. 00	RMB	0. 2568	AAA	2. 08	持平	2023-05-26	超短期融资债券
	华润置地	23华润置地SCP003	15. 00	RMB	0. 7350	AAA	2. 25	不可比		超短期融资债券
	华润置地	23华润置地SCP004	10.00	RMB	0. 7350	AAA	2. 25	不可比		超短期融资债券
境外	恒基地产	恒基地产 3.25% N20260620	2. 80	CNH	3	/	3. 25	持平	2023/6/15	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)
提交注册	2023-06-20	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
已受理	2023-06-21	中国铁建房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	30. 00
	2023-06-21	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. 00
已反馈	2023-06-20	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
	2023-06-20	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. 00
	2023-06-19	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. 00

15



资本市场监测——地产股

-- 板块涨跌:单周跌4.68%,估值处于近五年94.5%分位

本周房地产板块跌4.68%, 跑输沪深300(-2.51%); 当前地产板块PE(TTM)13.81倍, 高于沪深300的11.72倍, 估值处于近五年94.5%分位。

◆ 行业涨跌情况

本周涨跌幅 4% 3% 2% 1% 0% -1% 国际车信用域别用果子设备的资格。 -2% -2% -3% -3% -4% -6% -6% -6% -6% -7%

● 房地产PE(TTM)处于近五年94.5%分位







资本市场监测——地产股

个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为金科股份、滨江集团、金辉控股,排名后三为中梁控股、融信中国、正荣地产。

上市50强周涨跌幅排名前三及后三房企

15% 10.3% 10% 5% 0% -1.2% -2.4% -5% -10% -15% -20% -18.3% -20.3% -25% -24.1% -30% 金科股份 滨江集团 金辉控股 中梁控股 融信中国 正荣地产

房企关注事项

企业	事项
大悦城	计划为子公司提供2.58亿元无抵押非循环贷款
正荣地产	出售南京江北新区地块项目公司等股权,代价7500万元
旭辉建管	中标阜阳颍泉政府代建项目,规划高层和洋房类改善型住宅
德信地产	出让浙江昊宸企管40%股权,广源建设集团接盘
滨江	与杭州地铁集团完成昌达项目签约, 计划建设大型社区
金科股份	拟定增购买恒昇大业20%股权,发行价格1.17元/股
雅居乐	终止现有股份奖励计划,将降低管理成本、改善现金流
天地源	拟1.28亿收购西安佳幸剩余45%股权

资料来源: Wind, 公司公告, 平安证券研究所



资本市场监测——地产股

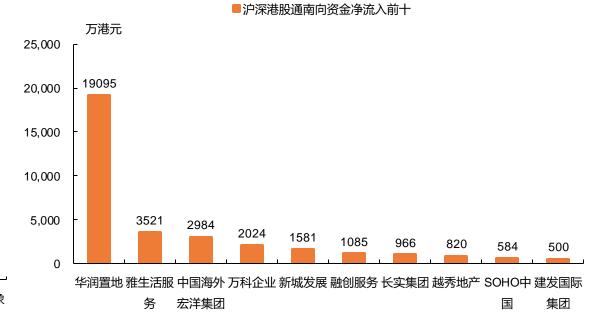
个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三为保利发展、城建发展、中交地产;南向资金净流入前三为华润置地、雅生活服务、中国海外宏洋集团。

● 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 7,000 6417 6.000 5,000 4,000 3384 3180 2982 3.000 1838 2,000 1486 1452 1114 1,000 315 289 保利发展 城建发展 中交地产 招商蛇口 万通发展 上实发展 湘财股份 卓朗科技 世荣兆业 三湘印象

沪深港股通南向资金净流入前十





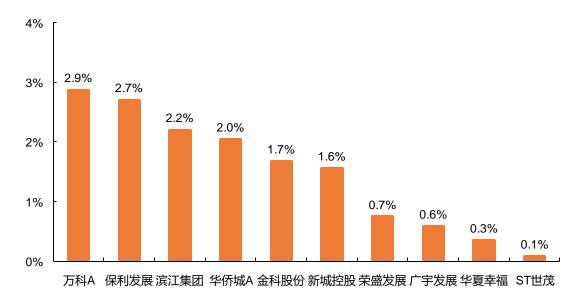
资本市场监测——地产股

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。

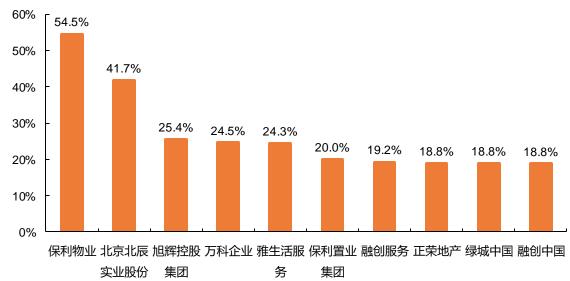
沪深陆股通持股占比前十

■陆股通持股占流通股前十(截至2023年6月23日)



● 沪深港股通持股占比前十

■港股通持股占流通股前十(截至2023年6月23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				
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。