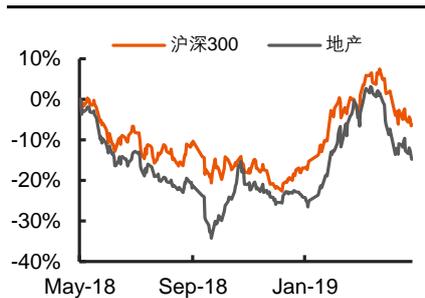


地产行业周报

楼市回归平稳，银保监严惩违规“输血”楼市

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

《行业周报*地产*成交延续上行，住建部再度发声》 2019-05-19
 《行业动态跟踪报告*地产*投资呈现韧性，销售延续小阳春》 2019-05-15
 《行业周报*地产*楼市整体平稳，苏州调控升级》 2019-05-12
 《行业动态跟踪报告*地产*地产行业2018年业绩综述：业绩延续增长，财报持续优化》 2019-05-05
 《行业周报*地产*假期影响成交，年报整体较佳》 2019-05-05

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
 S1060514080002
 0755-22621493
 YANGKAN034@PINGAN.COM.CN

研究助理

郑茜文 一般从业资格编号
 S1060118080013
 ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容。

- 本周观点：**近日各地银保监局针对违规“输血”房地产，向多家金融机构共开出32张罚单。结合近期出台的银保监会23号文可以看出，当局对严禁违规资金流入房地产市场态度坚决。春节以来核心城市楼市、地市持续回温，近期政治局、住建部亦接连发声，防止市场再次过热。在“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向下，预计后续楼市整体仍将以稳为主。板块投资方面，随着市场关注回归基本面，地产板块政策及市场底部明确，低估值、高股息且业绩增长确定，配置价值持续凸显。个股关注两条主线：1) 资金状况佳、业绩确定性强、一二线货值占比高的低估值龙头及高股息率个股，如万科、保利、金地、招商等；2) 受益融资成本下行、销售及业绩维持高增的二线龙头如新城、中南、阳光城、荣盛等。
- 行业动态：**1) 违规“输血”房地产，多家金融机构收密集罚单；2) 海南：未经批准不得新建乡村民宿，严禁变相发展房地产。
- 楼市动态：**1) **成交环比回落，楼市回归平稳。**本周新房成交环比降7%、二手房环比降4%。春节后核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，政治局会议重申“房住不炒”及住建部接连预警楼市、地市较热城市，楼市逐步回归平稳。2) **库存环比回升，中期或仍将上行。**16城取证库存环比升0.8%；其中二线升1.4%、三线升1.3%。草根了解到5月多地楼市已有所降温、且后续潜在供应规模较大，预计中期库存仍将缓慢上行。3) **推盘力度微降，去化短期或面临压力。**上周重点城市新推房源1.2万套，环比降3.4%；开盘去化率57%，环比降8个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但近期政治局会议重申“房住不炒”及住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，去化率短期或面临压力。4) **挂牌整体上行，市场情绪仍偏谨慎。**19城二手房挂牌量环比升2.8%。楼市回温背景下挂牌量依旧上升，意味着市场对后市仍偏谨慎。5) **土地成交、溢价率下行，短期地市将趋于平稳。**本周百城土地成交539万平，环比降68%；溢价率9.4%，环比降20.4个百分点。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自2019年1月起持续回升，随着近期政治局、住建部接连发声，预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。
- 投融资动态：**根据Wind统计，本周(5.20-5.24)房企境内发债146.8亿元，环比升42.9%；境外发债5.8亿美元。境内外发行利率位于3.85%-14.5%区间，其中金融街、首开股份、世茂股份、蚌埠高新、新城控股均较前次有所回落。2019年为房企偿债高峰期，楼市回温持续性有待观察情形下，预计融资仍将保持积极。
- 风险提示：**1) 尽管当前楼市整体回温，但三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价均将面临较大压力，未来或存在三四线城市超预期调整带来房企大规模减值及中小房企资金链断裂风险；2) 目前一二线城市已自然复苏，可能存在因一二线复苏导致政策端放松不及预期风险；3) 受楼市火爆影响2016年起地价持续上升，而后续各城市限价政策陆续出台，预计板块未来面临毛利率下滑风险；4) 近期政治局及住建部接连发声重提“房住不炒”，苏州跟进出台部分区域限售及地市收紧政策，若后续部分城市市场热度延续，未来或存在调控加码风险。

一、每周行业动态

违规“输血”房地产，多家金融机构收密集罚单

事件描述：根据银保监会公开信息统计，4月1日~5月20日仅50天，各地银保监局开出32张涉及违规“输血”房地产的罚单。主要违法违规行包括：向资本金不足的房地产项目发放贷款，违规发放贷款被用作土地融资，信托资金违规发放房地产贷款等。

点评：结合近期出台的银保监会23号文可以看出，当局对严禁违规资金流入房地产市场态度十分坚决，也是为从源头上防止楼市再次过热。叠加苏州等地土拍政策的收紧，预计未来土地资源将进一步向资金雄厚、融资渠道多元化的大中房企集中。

海南：未经批准不得新建乡村民宿，严禁变相发展房地产

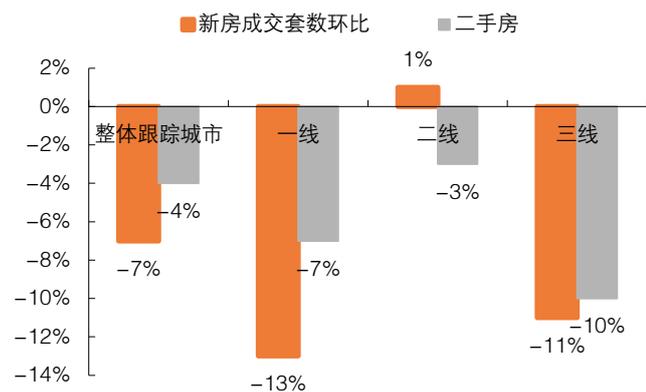
事件描述：海南对民宿开办要求、开办流程、经营规范、监督管理等进行规范，明确要求新建乡村民宿必须坚持逢建必报，严禁以开办乡村民宿名义变相发展房地产。

点评：此次政策出台对开办乡村民宿提出明确要求：具有合法土地和房租使用证明、合法的房租租赁合同，并对民宿经营规模进行了限定。一方面，海南通过民宿市场实施监督管理，规范房地产市场秩序，严禁变相发展房地产。另一方面，政府也鼓励发展真正乡村民宿，盘活乡村资源，通过租赁经营实现营收。

二、每周楼市动态

成交环比回落，市场回归平稳：本周新房成交环比降7%、二手房环比降4%。春节后核心城市成交持续回升，随着过去两年积累刚需逐步释放，政治局会议重申“房住不炒”及住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，楼市有望重归平稳。

图表1 新房、二手房成交环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

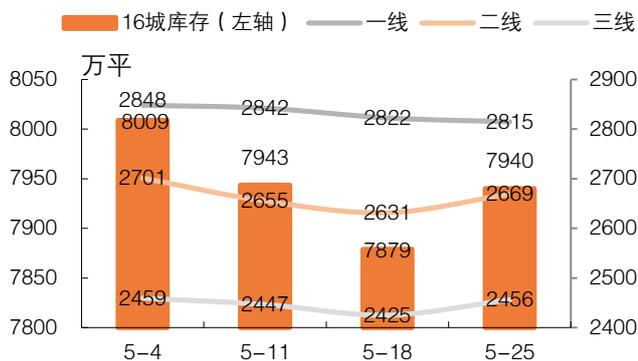
图表2 新房月日均成交环比下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

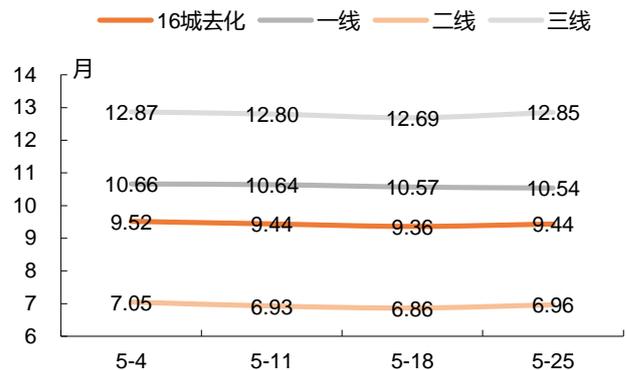
库存环比回升，中期或仍将上行：16城取证库存7940万平，环比升0.8%；其中二线升1.4%、三线升1.3%。草根了解到5月多地楼市已有所降温、且后续潜在供应规模较大，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表4 去化周期拉长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

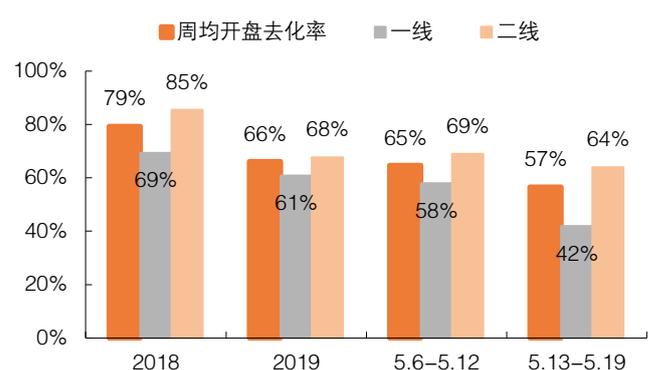
➤ **推盘力度微降，去化短期或面临压力：**上周重点城市新推房源 1.2 万套，环比降 3.4%；开盘去化率 57%，环比降 8 个百分点。春节以来核心城市楼市持续回温，但近期政治局会议重申“房住不炒”及住建部接连预警提示楼市、地市较热城市，去化率短期或面临压力。

图表5 上周 (5.13-5.19) 推盘力度微降



资料来源:中指院, 平安证券研究所

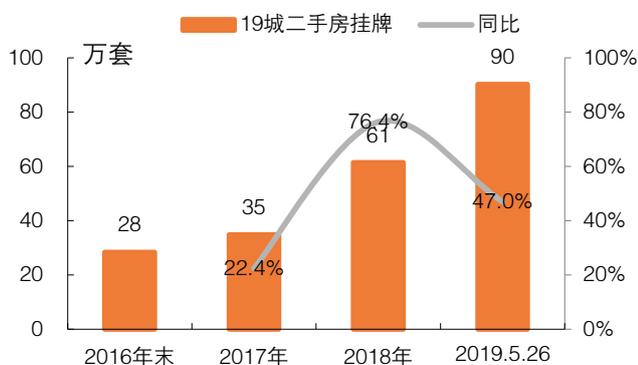
图表6 上周 (5.13-5.19) 开盘去化率下行



资料来源:中指院, 平安证券研究所

➤ **挂牌整体上行，市场情绪仍偏谨慎：**19 城二手房挂牌 90.3 万套，环比升 2.8%。楼市回温背景下挂牌量依旧上升，意味着市场对后市仍偏谨慎。

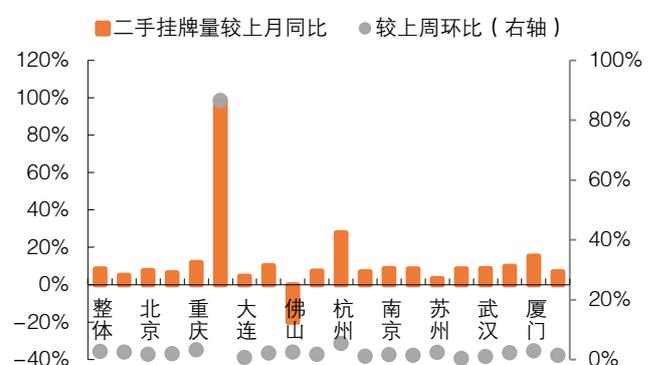
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019 年为同比 2018 年末

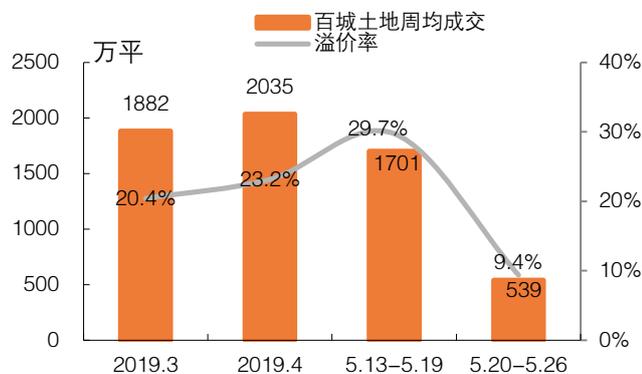
图表8 本周各城市二手房挂牌量全线上涨



资料来源:链家, 平安证券研究所

- **土地成交、溢价率下行，短期地市将趋于平稳：**本周百城土地成交 539 万平，环比降 68%；溢价率 9.4%，环比降 20.4 个百分点；其中常州成交靠前。尽管土拍市场整体成交较为平缓，但溢价率自 2019 年 1 月起持续回升，随着近期政治局、住建部接连发声，预计短期核心城市土地市场有望趋于平稳。

图表9 百城土地成交面积环比下行



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表10 百城土地成交前五城



资料来源:Wind, 平安证券研究所

三、每周投融资动态

根据 Wind 统计，本周（5.20-5.24）房企境内发债 146.8 亿元，环比升 42.9%；境外发债 5.8 亿美元。境内外发行利率位于 3.85%-14.5% 区间，其中金融街、首开股份、世茂股份、蚌埠高新、新城控股均较前次有所回落。2019 年为房企偿债高峰期，楼市回温持续性有待观察情形下，预计融资仍将保持积极。

图表11 部分房企债券发行情况（5.20-5.24）

	房企	发行利率	利率变化	发行金额（亿元）	币种	期限（年）	类型
境内发行	金融街	4.29%	↓0.08pct	10	RMB	5	私募债
	首开股份	4.39%	↓1.31pct	20	RMB	5	私募债
	世茂股份	4.15%	↓0.49pct	5	RMB	3	公司债
	蚌埠高新	7.3%	↓0.1pct	4	RMB	3	定向工具
境外发行	新城控股	6.5%	↓0.25pct	3	USD	3	企业债

资料来源:Wind, 平安证券研究所

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 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。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。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：

此报告旨在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 2019 版权所有。保留一切权利。



平安证券
PING AN SECURITIES

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 25 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033