

# 地产行业周报

## 40城加大租赁住房供给，热点城市调控持续收紧

2021年5月30日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队

请务必阅读正文后免责条款



## 核心摘要

- **本周观点：**住建部召开发展保障性租赁住房工作座谈会，40城将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难问题；深圳拟收紧落户门槛，成都发布二手住房成交参考价格，南京提高无房家庭购房门槛，“房住不炒”基调下热点城市因城施策持续演绎。投资建议方面，当前地产板块持仓、估值处历史低位，股息率仍具吸引力，中长期行业集中度提升趋势明显，优质房企依旧具备配置价值。个股建议关注：1) 债务结构稳健、低估值、高股息率龙头万科A、保利地产、金地集团等；2) 土储充足、模式独特的城市更新龙头佳兆业集团、龙光集团；3) 销售及业绩相对较好的弹性房企中南建设、金科股份、新城控股等；4) 受益竣工回升周期及政策推动的物管成长标的碧桂园服务、金科服务、新城悦服务、保利物业、融创服务等。
- **政策环境监测：**1) 深圳：拟修订户籍迁入规定，人才底线要求调整为全日制本科；2) 住建部：40个城市将大力发展保障性租赁住房
- **市场运行监测：**1) **新房成交环比下滑，短期或将承压。**本周（5.22-5.28）新房成交5.9万套，环比降8.8%；二手房成交2.2万套，环比升6.2%。随着热点城市调控效应显现，短期楼市成交或将承压。2) **改善型需求占比上升。**4月32城商品住宅成交中，90平以上成交套数占比环比升0.2pct至81.1%。3) **推盘环比上升，后续仍将加快。**5.17-5.23重点城市新推房源7785套，环比增17.7%；去化率75%，环比降12pct。出于加快供货推盘抢收需求、加快周转考量，预计后续房企仍将加快推盘节奏。4) **库存环比上升，中期面临上行压力。**16城取证库存9761万平，环比升0.4%，较2019年末、2020年末分别升9.2%、降8.9%。取证推盘加快下，中期库存面临上行压力。5) **土地成交回落、溢价率回升，二三线占比提高。**5.17-5.23百城土地供应建面2651.6万平、成交建面1839.6万平，环比升155.7%、降11.2%；成交溢价率17.8%，环比升4.3pct。其中一、二、三线成交建面分别占比6%、65.7%、28.3%，环比分别降5.6pct、升1.1pct、升4.5pct。随着各城市首批集中土拍陆续进行，短期土地成交预计维持较高水平。
- **资本市场监测：**1) **地产债：**本周房企境内发债77.3亿元、海外发债2.9亿美元，环比降9.2亿元、34.9亿美元；本周境内外债券发行利率处于1.5%-5.5%区间，可比发行利率较前次持平或下降。2) **信托：**本周集合信托发行85.4亿元，较上周变化-98.3亿元。3) **地产股：**本周申万地产板块涨2.87%，跑输沪深300（+3.64%）；当前地产板块PE（TTM）8.45倍，估值处于近五年7.64%分位；本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为万科A、华夏幸福、金科股份；南向资金净流入前三房企为碧桂园服务、融创服务、合景悠活。
- **风险提示：**1) 三四线楼市下行风险；2) 房企大规模减值风险；3) 行业金融监管力度超预期风险。

# 政策环境监测-本周政策梳理



**2021年5月24日 住建部**  
40个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难问题

**2021年5月25日 南京**  
明确今后不再审批建“别墅”项目

**2021年5月25日 闽侯**  
严禁在创新型产业用地范围内建造成套公寓、住宅等

**2021年5月26日 海南**  
对房地产网络虚假宣传开展为期一个月的集中治理

**2021年5月26日 深圳**  
拟修订户籍迁入规定，人才底线要求调整为全日制本科

**2021年5月28日 成都**  
成都二手住房成交参考价格发布

**2021年5月28日 苏州**  
做好土地供给，加大房地产调控力度，推进租赁住房建设

**2021年5月28日 南京**  
提高无房家庭购房门槛，加大无房家庭房源供应比例

● 偏松 ● 偏紧 ● 中性



## 政策环境监测-重点政策点评

### 深圳：拟修订户籍迁入规定，人才底线要求调整为全日制本科

**事件描述：**5月25日，深圳发改委发布《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》，主要从以下方面提高落户门槛，如将核准类型学历型人才底线要求调整为全日制本科，技术型调整为“中级职称+全日制大专”；夫妻投靠基本要求由结婚满2年调整为满5年，老人随迁将子女入深户时间要求由8年调整为15年，且增加缴纳社保连续满15年的要求等。

**点评：**1) 此次深圳提高落户门槛与上年及今年年初深圳较为火热的楼市不无关系。2020年“715新政”前，拥有深圳户口即可获得在深圳购房资格。深圳2020年新增户籍人口92.6万人，新增户籍人口相较往年大幅增长，其中不排除部分炒房群体为获取购房资格而落户，大量“房票”增加在一定程度上助推楼市火热。此次收紧落户门槛或对“假落户、真炒房”行为起到打击作用，抑制高房价以降低人才扎根深圳成本。但由于收紧后的深圳落户条件依然较为宽松，预计整体对深圳房价调整影响不大。2) 深圳作为地域面积最小，人口净流入最多的一线城市，在人地矛盾、教育、医疗、养老等方面均面临着较大压力，产业结构亦在转型升级中。此次提高随迁和投靠、学历入户门槛及严格入户年龄限制，一是有助于在短期内缓解深圳公共服务资源紧张问题，二是优化人口机构，将落户资格留给年轻的高学历、高素质人才，为高新产业发展提供人才支撑。

### 住建部：40个城市将大力发展保障性租赁住房

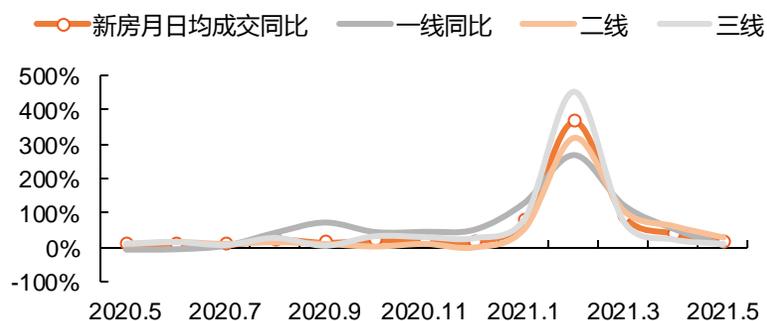
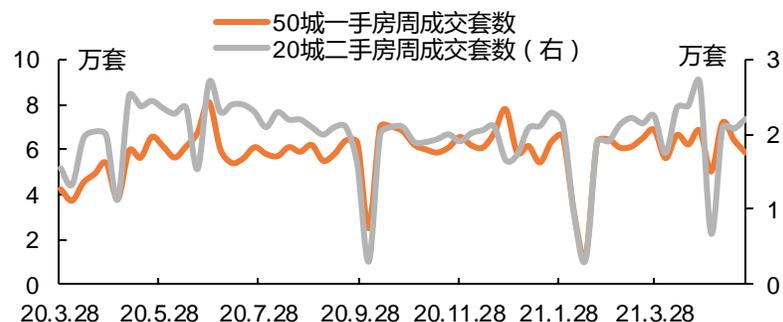
**事件描述：**5月24日住建部发布消息，住建部于5月12日、14日分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会，北上广深等40城政府负责人分两批参加。40城将大力发展保障性租赁住房，促进解决住房难问题。

**点评：**4月以来，发展并规范租赁市场在中央会议中被多次提及，住建部等六部门发文规范轻资产租赁企业经营，引导租赁市场健康发展。“十四五”规划亦要求租购并举，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。此前多地已陆续出台引导租赁市场稳健发展的相关政策，涉及租售同权、公积金可提取支付房租、鼓励存量商业办公用房改租赁、严控租金贷款业务等。当前人口持续向大城市、中心城市迁移，大城市的住房及房价高企问题愈发突出，未来发展租赁市场做为重要住房供应主体，是大势所趋，可有效解决新市民住房问题。

## 市场运行监测

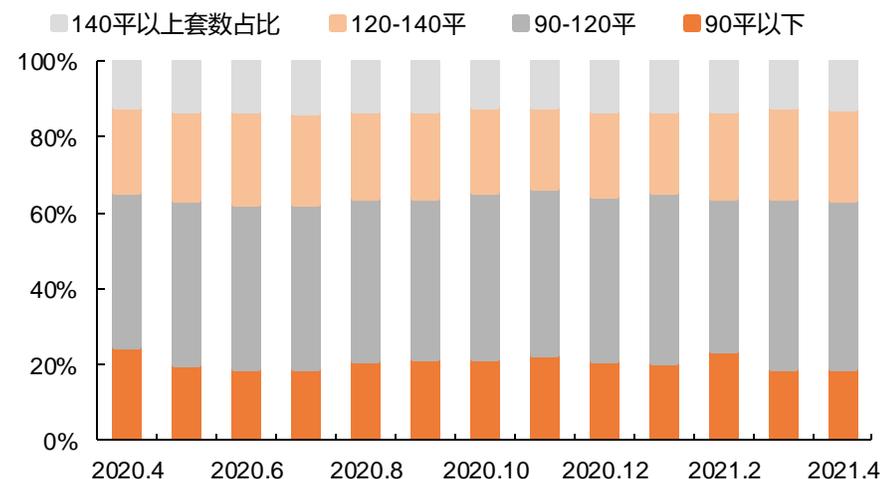
### 成交：新房环比下滑，短期或将承压

**点评：**本周（5.22-5.28）新房成交5.9万套，环比降8.8%；二手房成交2.2万套，环比升6.2%。随着热点城市调控效应显现，短期楼市成交或将承压。



### 结构：改善型需求占比上升

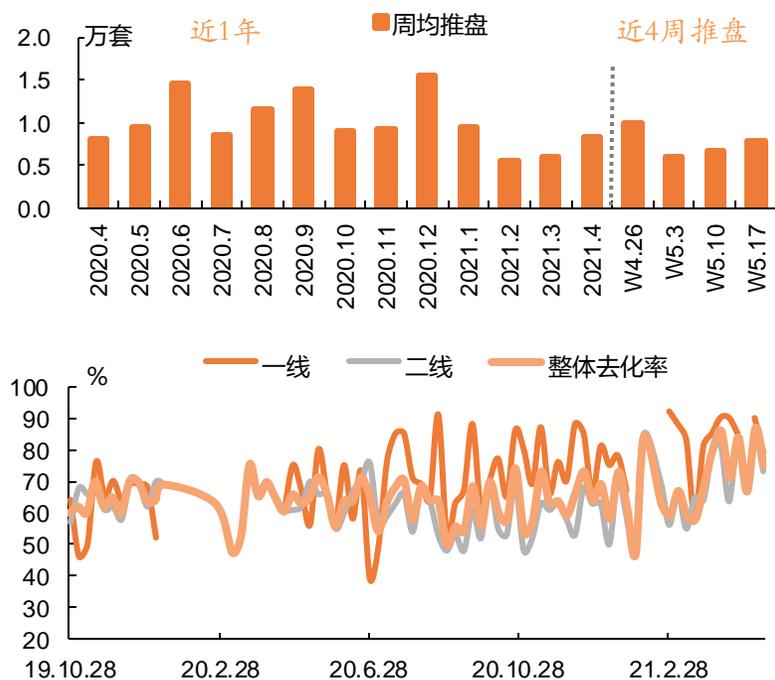
**点评：**2021年4月32城商品住宅成交中，90平以下套数占比环比降0.2pct至18.9%，90-140平套数占比环比持平至68.7%，140平以上套数占比环比升0.2pct至12.4%，改善型需求（90平以上）占比上升。



## 市场运行监测

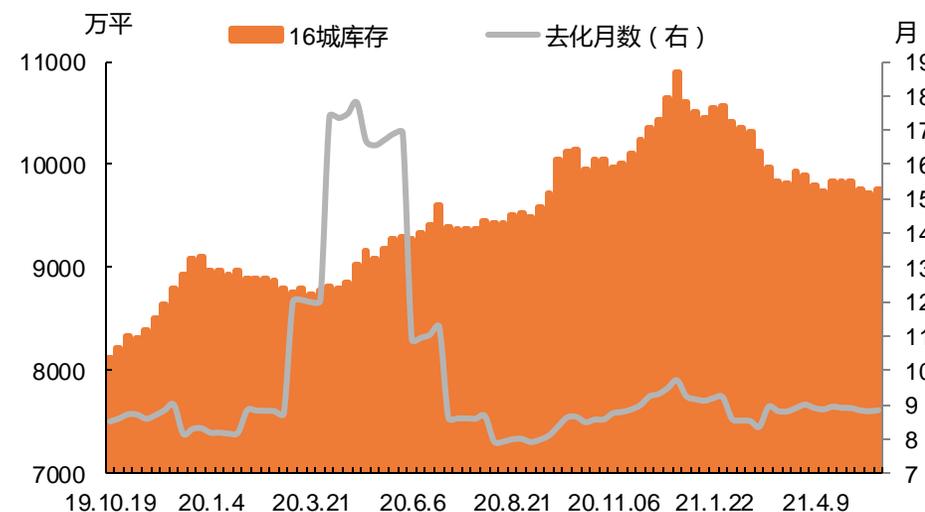
### 推盘：环比上升，后续仍将加快

**点评：**5.17-5.23重点城市新推房源7785套，环比增17.7%；去化率75%，环比降12pct。出于加快供货推盘抢收需求、加快周转考量，预计后续房企仍将加快推盘节奏。



### 库存：环比上升，中期面临上行压力

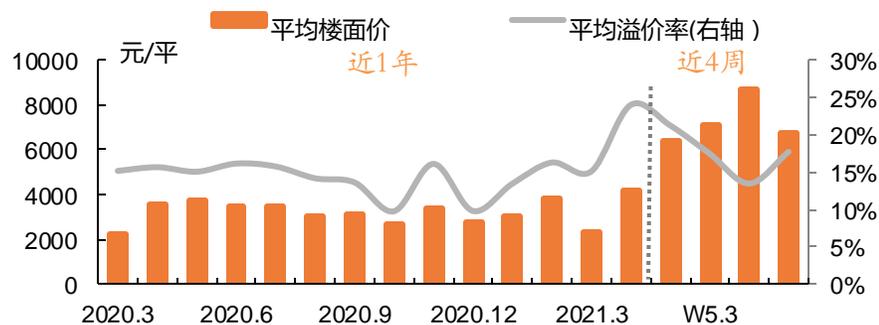
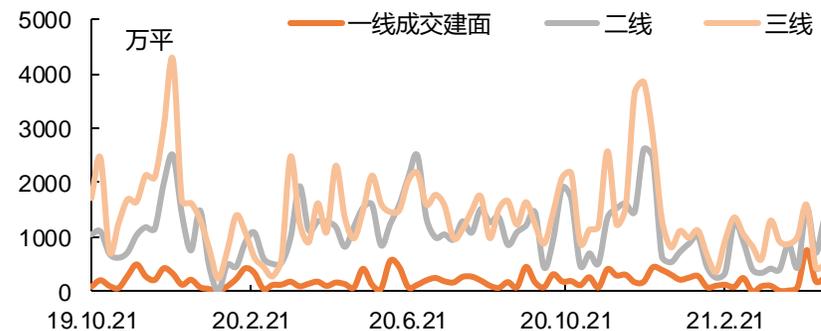
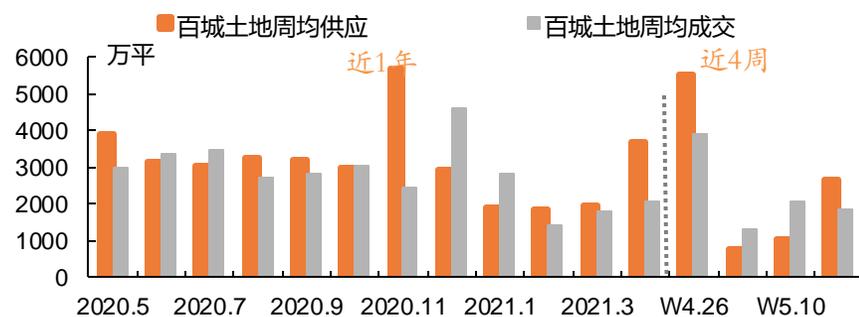
**点评：**16城取证库存9761万平，环比升0.4%，较2019年末、2020年末分别升9.2%、降8.9%。取证推盘加快下，中期库存面临上行压力。



# 市场运行监测

## 土地：成交回落、溢价率回升，二三线占比提高

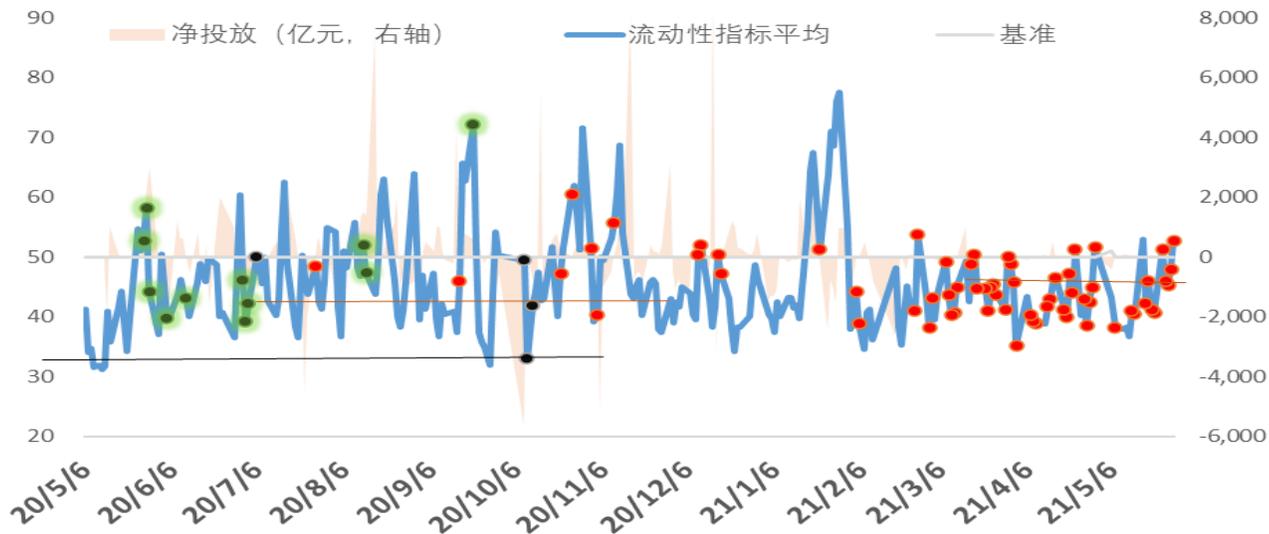
**点评：**5.17-5.23百城土地供应建面2651.6万平、成交建面1839.6万平，环比升155.7%、降11.2%；成交溢价率17.8%，环比升4.3pct。其中一、二、三线成交建面分别占比6%、65.7%、28.3%，环比分别降5.6pct、升1.1pct、升4.5pct。随着各城市首批集中土拍陆续进行，短期土地成交预计维持较高水平。



# 资本市场监测——流动性环境

## 流动性环境：资金利率普遍上行

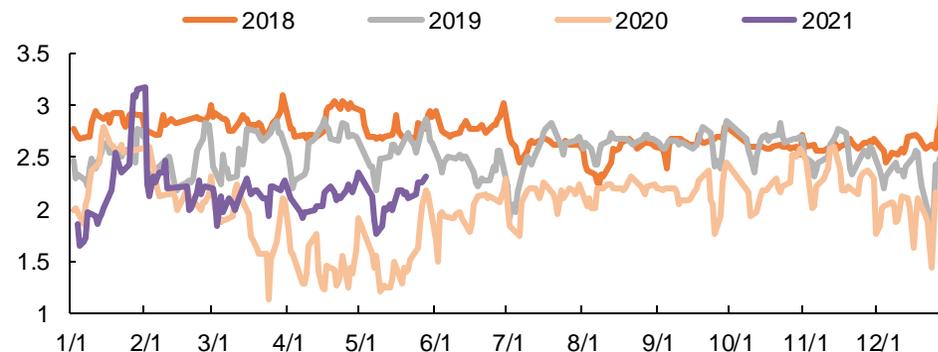
本周各期限品种资金利率普遍上行，资金面有所收敛，本周央行零投放。具体而言，本周累计投放500亿元7天期逆回购，50央票互换；7天逆回购到期500亿元，央票互换到期50亿。



注：图为央行的公开市场操作与银行间市场流动性的关系。图中淡橘色面积图表示公开市场操作规模（亿元），蓝色线对应流动性情绪指数（50为基准，高于50代表资金面偏紧），黑色点表示央行描述中提到了流动性水平较高，红色点表示开展了公开市场操作但是净投放为零（可以作为央行对流动性合意度的参考基准），绿色点表示在税期或政府债发行期间进行了逆回购投放。目前来看，以流动性情绪指标为参考，央行合意的区间在40-47，若低于40，央行净回笼，若高于47央行则会净投放。

资料来源：Wind，平安证券研究所

## DR007季节性 (%)



## 资金价格变动一览 (%)

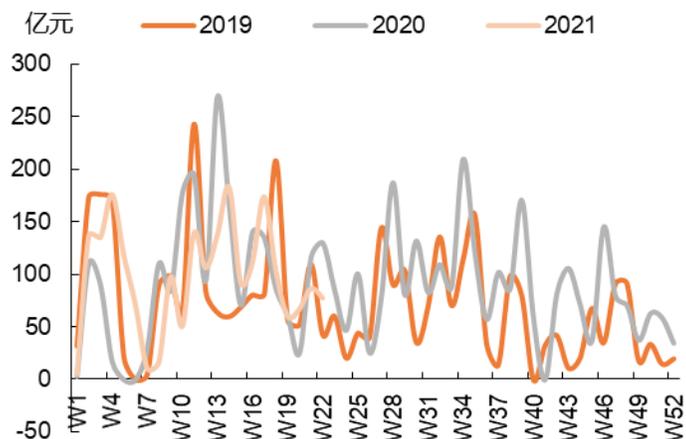
品种	2021/5/21	2021/5/28	涨跌幅 (BP)
R	1D	2.00	20.85
	7D	2.14	29.27
	14D	2.36	6.5
	1M	2.46	11.79
DR	1D	1.97	19.36
	7D	2.11	19.88
	14D	2.25	14.28
SHIBOR	ON	2.00	17
	1W	2.16	11.8
	1M	2.41	-0.6
	3M	2.49	-1.3

## 资本市场监测——境内债

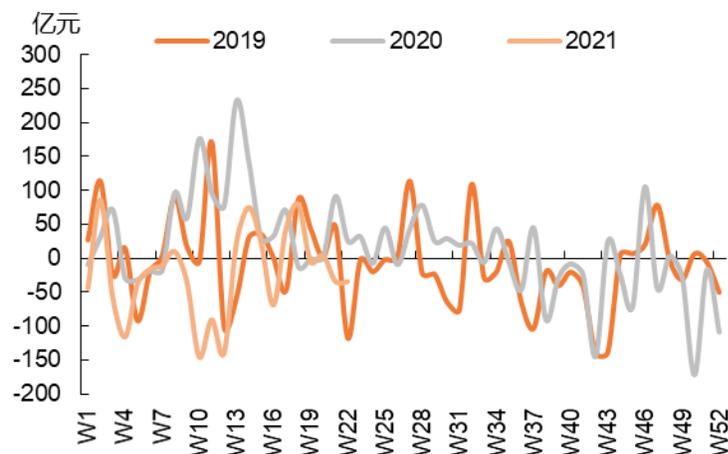
### 境内房地产债发行：发行量环比下降，净融资额环比下降

本周境内地产债发行量同比、环比均下降，净融资额同比、环比均下降。其中总发行量为77.3亿元，总偿还量为111.39亿元，净融资额为-34.09亿元。到期方面，2021年地产债6-12月到期规模2184.92亿元，与2020年同期相比下降1052.39亿元。

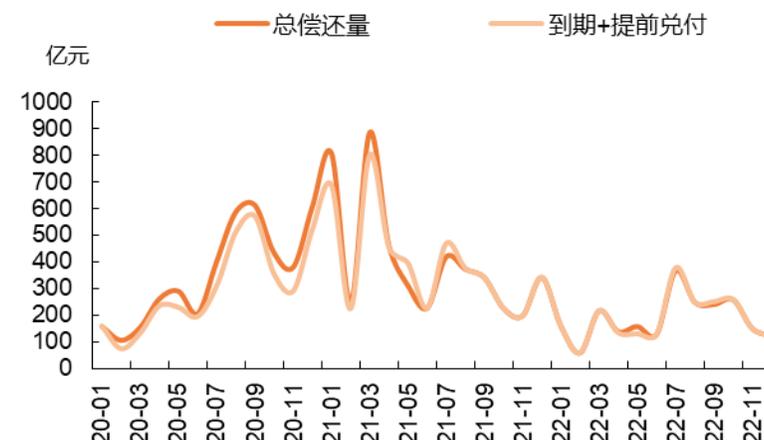
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



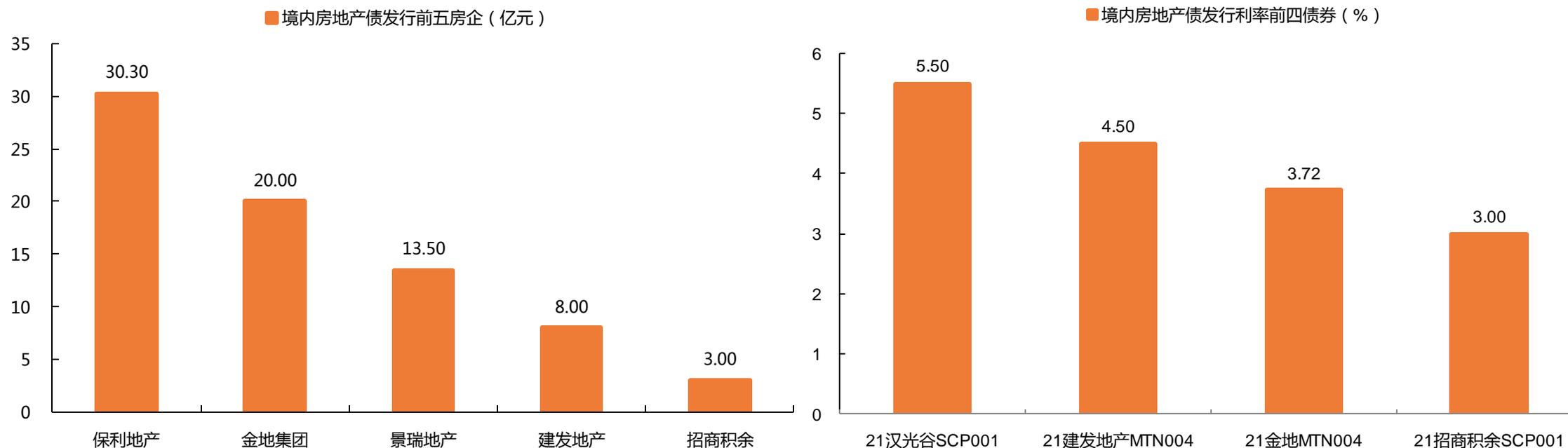
◆ 非城投地产债总偿还量



## 资本市场监测——境内债

境内房地产债发行:前五房企发行规模占比96.8%

本周共8支境内房地产债发行,前五房企发行规模占比96.8%。

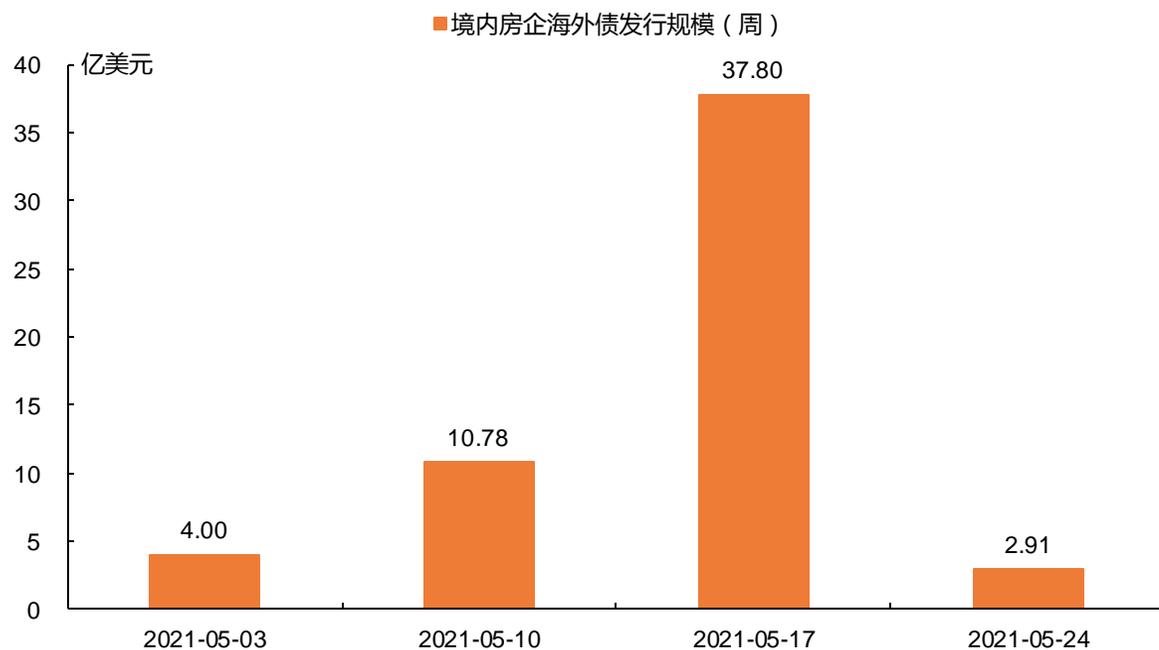


## 资本市场监测——海外债

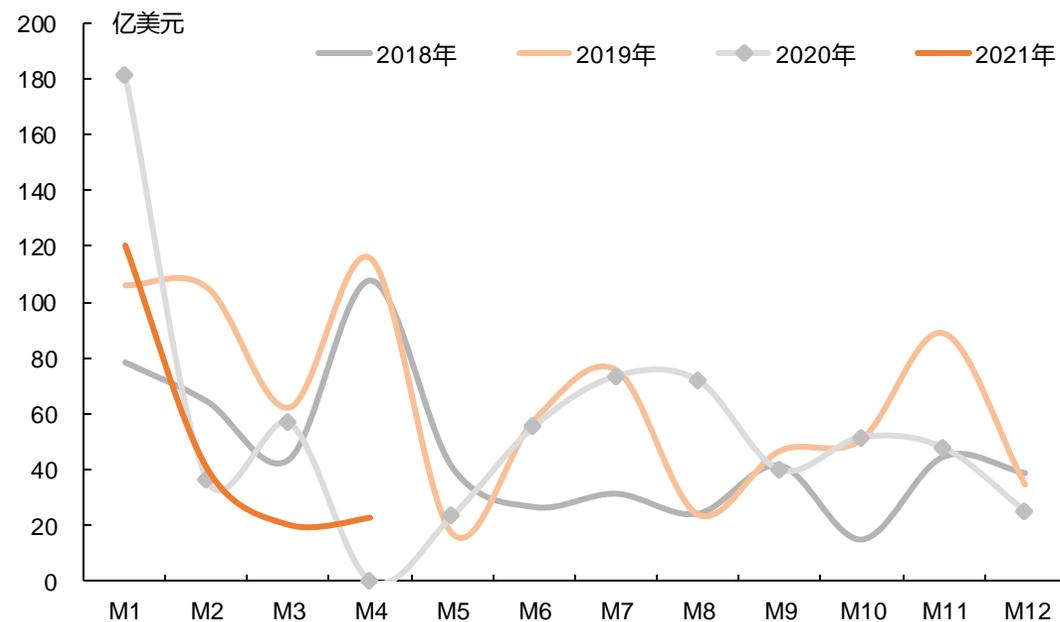
### 境内房企海外债：发行量环比下降

本周内房企海外债发行2.9亿美元，环比降34.9亿美元。4月海外发债22.8亿美元，环比上升2.5亿美元。考虑2021年为房企海外债到期大年（544亿美元），借新还旧下预计房企发债态度仍将保持积极。

#### 地产海外债周发行量



#### 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

## 债券发行明细

本周境内外债券发行利率处于1.5%-5.5%区间，可比发行利率较前次持平或下降。

### 本周重点债券发行明细

	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	建发地产	21建发地产PPN002	5	RMB	5	AAA	——	不可比	——	定向工具
	景瑞地产	21景瑞01	13.5	RMB	3	AA	——	不可比	——	一般公司债
	保利地产	21保利06	15.15	RMB	7	AAA	——	不可比	——	一般公司债
	保利地产	21保利05	15.15	RMB	5	AAA	——	不可比	——	一般公司债
	武汉光谷	21汉光谷SCP001	2.5	RMB	0.7397	AA	5.50	持平	2020/9/15	超短期融资债券
	招商积余	21招商积余SCP001	3	RMB	0.7397	AA+	3.00	不可比	——	超短期融资债券
	建发地产	21建发地产MTN004	3	RMB	5	AAA	4.50	-0.14	2021/4/30	一般中期票据
	金地集团	21金地MTN004	20	RMB	3	AAA	3.72	-0.26	2021/3/22	一般中期票据
境外	九龙仓置业	九龙仓置业 1.5% N20260526	3	HKD	5	--/--/--	1.50	不可比	——	企业债
	九龙仓置业	九龙仓置业 1.6% N20271126	2	HKD	6.51	--/--/--	1.60	不可比	——	企业债
	万科	万科香港 3.45% N20240525	14.45	CNH	3	--/--/--	3.45	不可比	——	企业债



## 资本市场监测——重点房企发行明细、审批及反馈

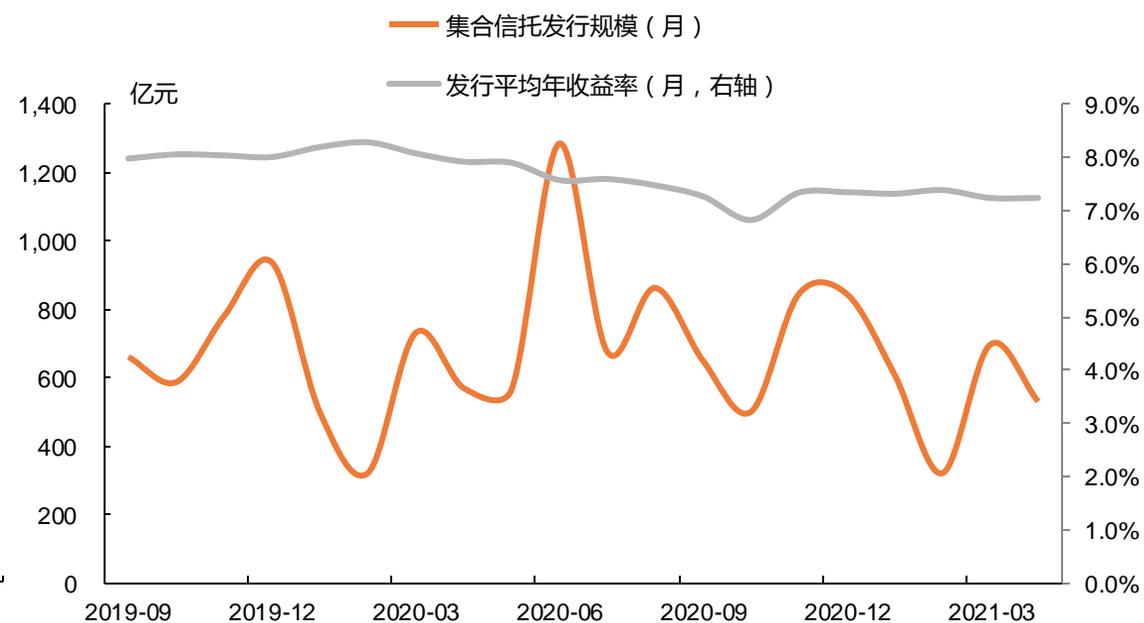
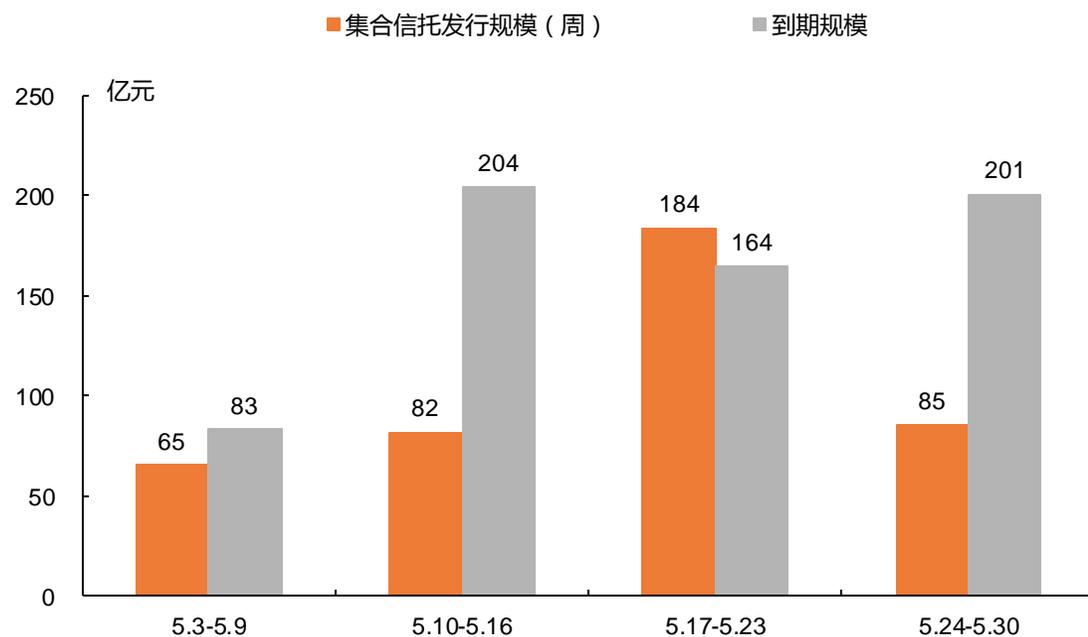
### ◆ 本周债券审批进程

	更新日期	项目名称	计划发行额(亿元)
提交注册	2021-05-24	广州番禺海怡房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券(面向专业投资者)	29
已受理	2021-05-28	旭辉集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券	51.68
	2021-05-24	万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券	30
已反馈	2021-05-27	上海南房(集团)有限公司2021年公开发行公司债券	5
	2021-05-25	海宁中国皮革城股份有限公司2021年公开发行公司债券	20
	2021-05-25	中国武夷实业股份有限公司2020年公开发行公司债券	13

## 资本市场监测——信托

### 信托：融资总额、净融资额环比下降

本周集合信托发行85.4亿元，到期200.5亿元，净融资-115.2亿元，较上周分别变化-98.3亿元、36.3亿元、-134.5亿元。4月集合信托发行531.4亿元，环比降23.8%，发行利率7.23%，环比持平。

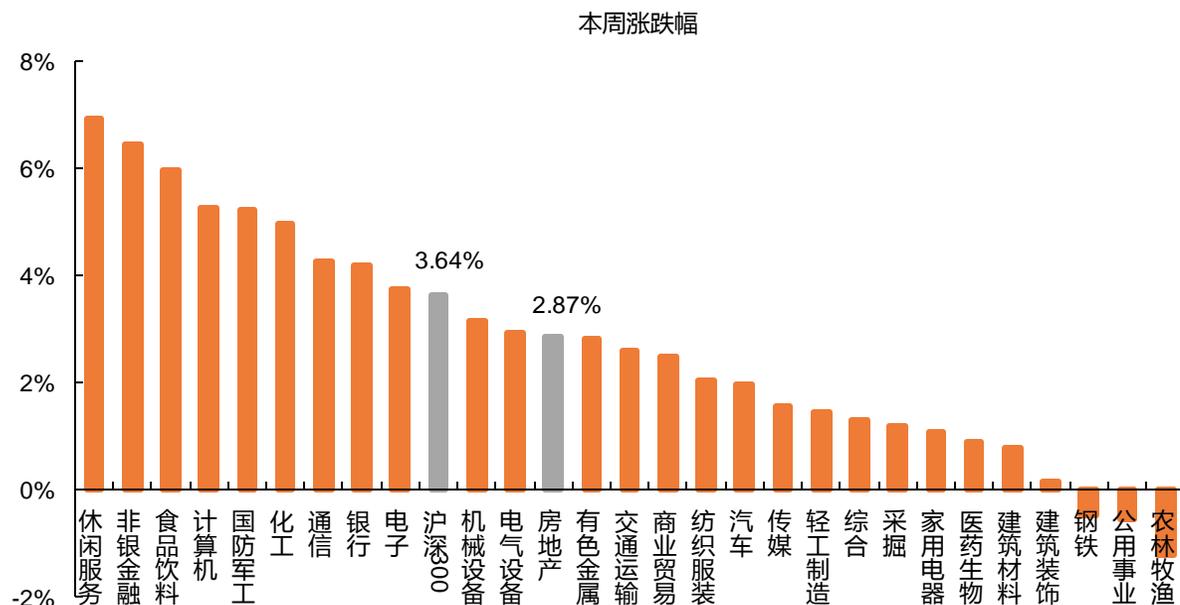


# 资本市场监测——地产股

**板块涨跌：单周涨2.87%，估值处于近五年7.64%分位**

本周申万地产板块涨2.87%，跑输沪深300 (+3.64%)；当前地产板块PE (TTM) 8.45倍，低于沪深300的14.56倍，估值处于近五年7.64%分位。

◆ 本周行业涨跌幅情况



◆ 房地产PE (TTM) 处于近五年7.64%分位



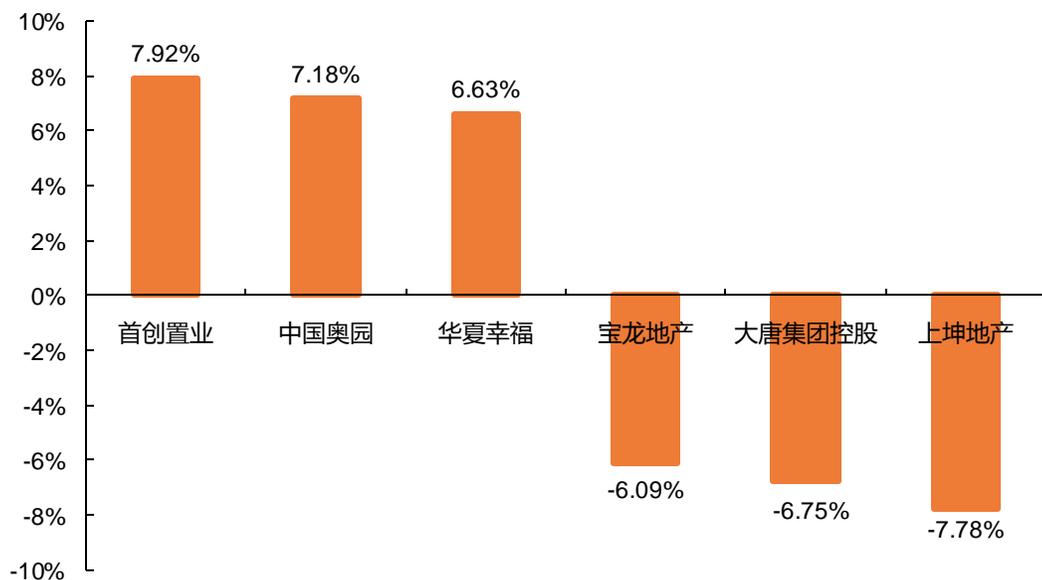
资料来源：Wind，平安证券研究所

## 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首创置业、中国奥园、华夏幸福，排名后三为宝龙地产、大唐集团控股、上坤地产。

### 本周上市50强涨跌幅排名前三及后三房企



### 房企关注事项

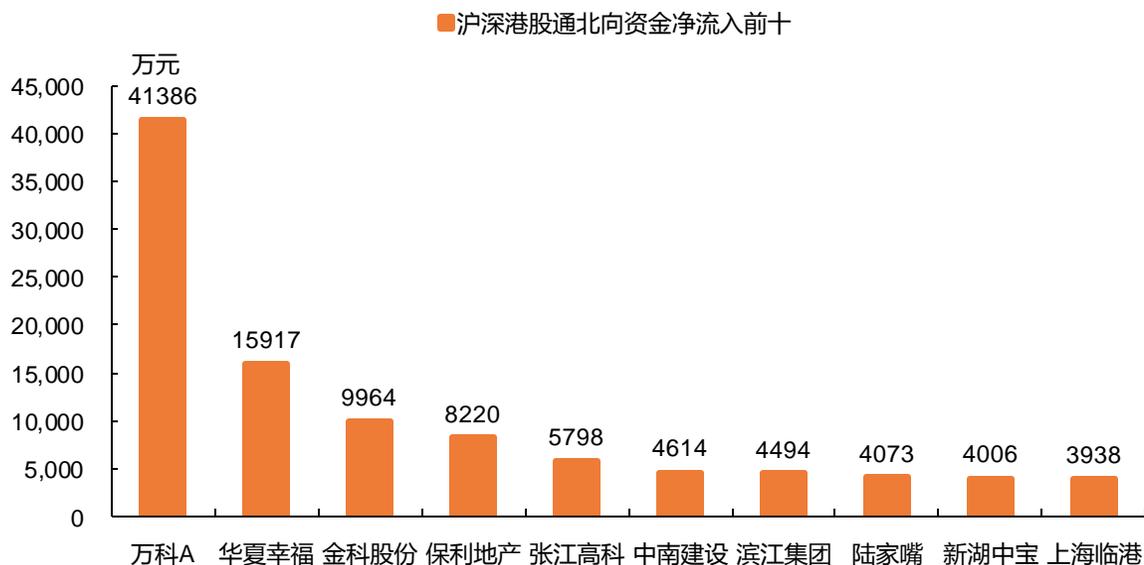
房企	事项
三盛集团	与信达地产达成战略合作，深耕长三角区域
中国金茂	与唐山政府合作开发唐山站西片区CBD项目，总规模超300万平
凯德	5.01亿元悉购亿达中国大连44万平米项目50%股权
正商实业	1.12亿元收购1幅河南商丘虞城地块
美的置业	拟发行379.5万股新股，受托人须以现金认购
招商蛇口	拟为南宁邕宁区项目募资，对应持股比例40%
华发股份	拟将2.05亿元应收账款转让给华金保理开展融资业务
龙湖	与中国铁建签署战略合作协议，涉及土地一二级开发等房地产业务

# 资本市场监测——地产股

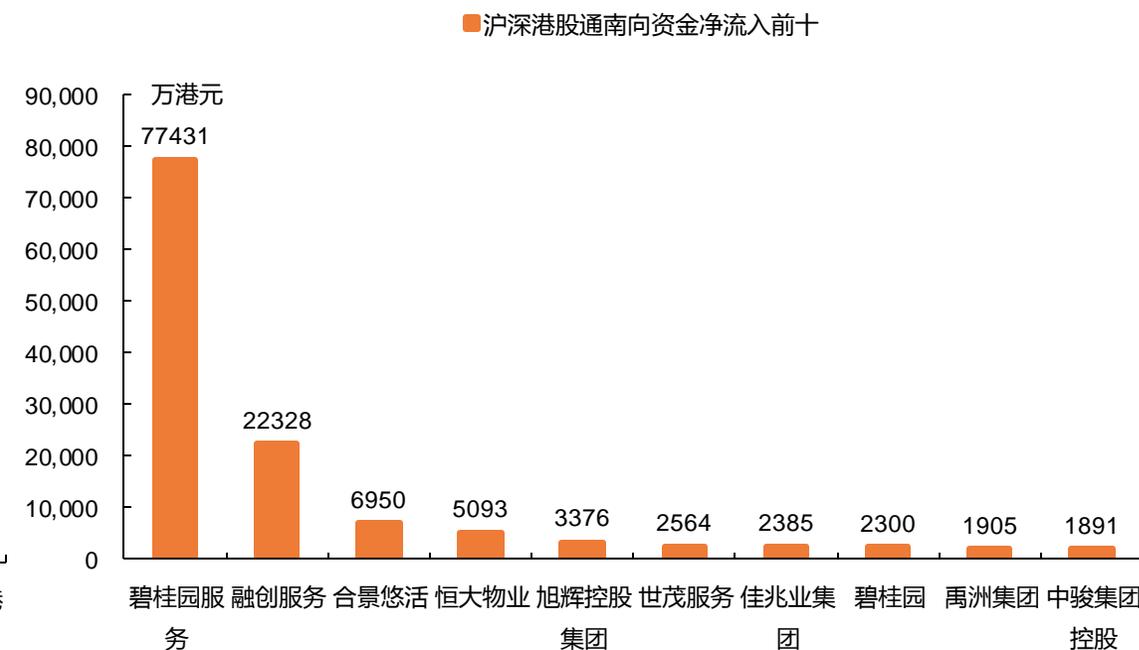
## 个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为万科A、华夏幸福、金科股份；南向资金净流入前三房企为碧桂园服务、融创服务、合景悠活。

本周沪深港股通北向资金净流入前十房企



本周沪深港股通南向资金净流入前十房企



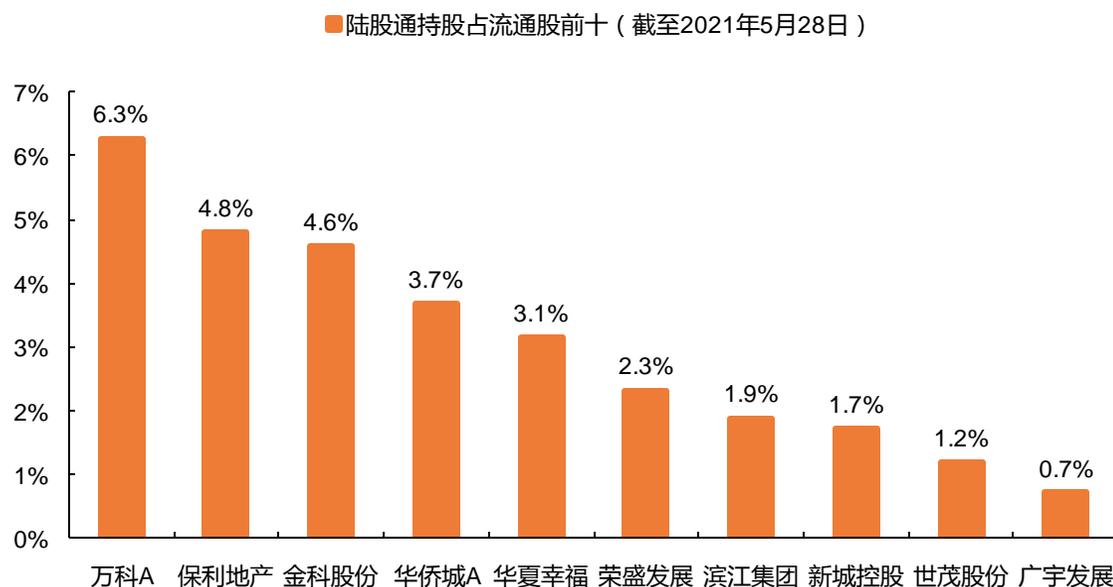
资料来源: Wind, 平安证券研究所; 资金净流入额 (测算) = 沪深港股通持股数量变化 \* 区间成交均价

## 资本市场监测——地产股

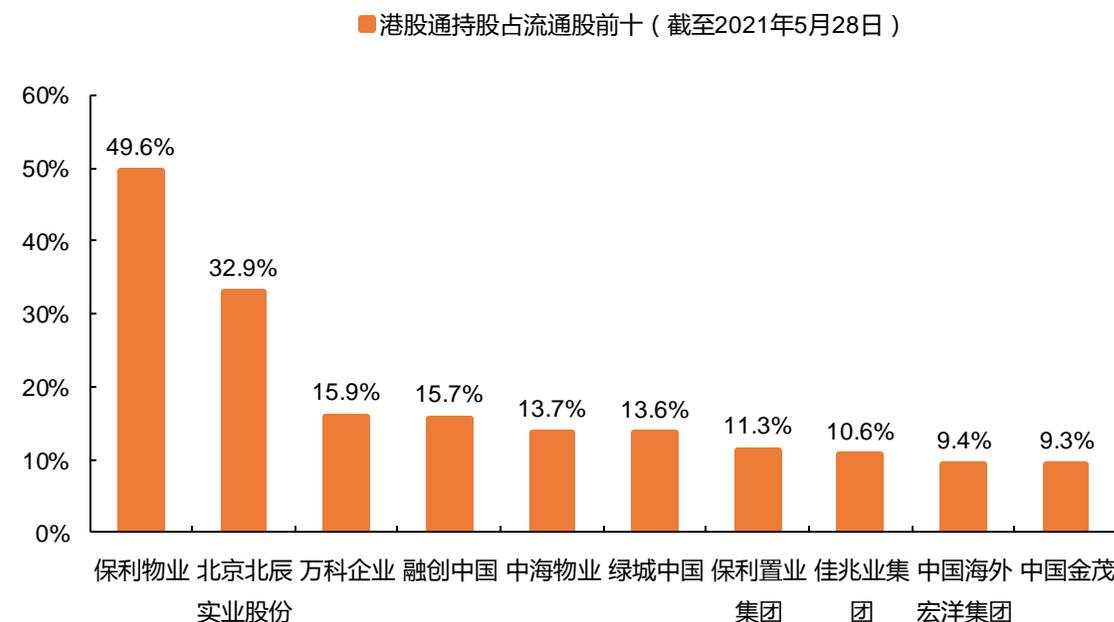
### 个股表现

本周陆股通持股占流通股前三房企为万科A、保利地产、金科股份，港股通占比前三房企为保利物业、北京北辰实业股份、万科企业。

#### 沪深港股通持股占比前十房企



#### 沪深港股通持股占比前十房企



## 风险提示

- 1) **三四线楼市下行风险**：由于就地过年影响三四线返乡置业，叠加供应较大、棚改退潮导致的需求弱化，行业面临三四线楼市销售快速下行、部分项目烂尾风险。
- 2) **房企大规模减值风险**：基于需求提前释放、热点城市调控加码，若后续楼市再现调整，需求释放低于预期，未来存在房企进一步以价换量提升需求，带来大规模减值风险。
- 3) **行业金融监管力度超预期风险**：若后续行业金融监管力度超出预期，将对各房企规模发展产生负面影响，导致业绩表现不及预期风险。

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	S1060514080002
郑茜文	ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060520090003
研究助理	邮箱	资格类型	资格编号
郑南宏	ZHENGNANHONG873@PINGAN.COM.CN	一般证券从业	S1060120010016
王懂扬	WANGDONGYANG339@PINGAN.COM.CN	一般证券从业	S1060120070024
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	S1060519060001

### 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±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±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。

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2021版权所有。保留一切权利。