

## 地产行业周报

长春给予人才购房补贴，住建部重申房住不炒

2021年9月5日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队

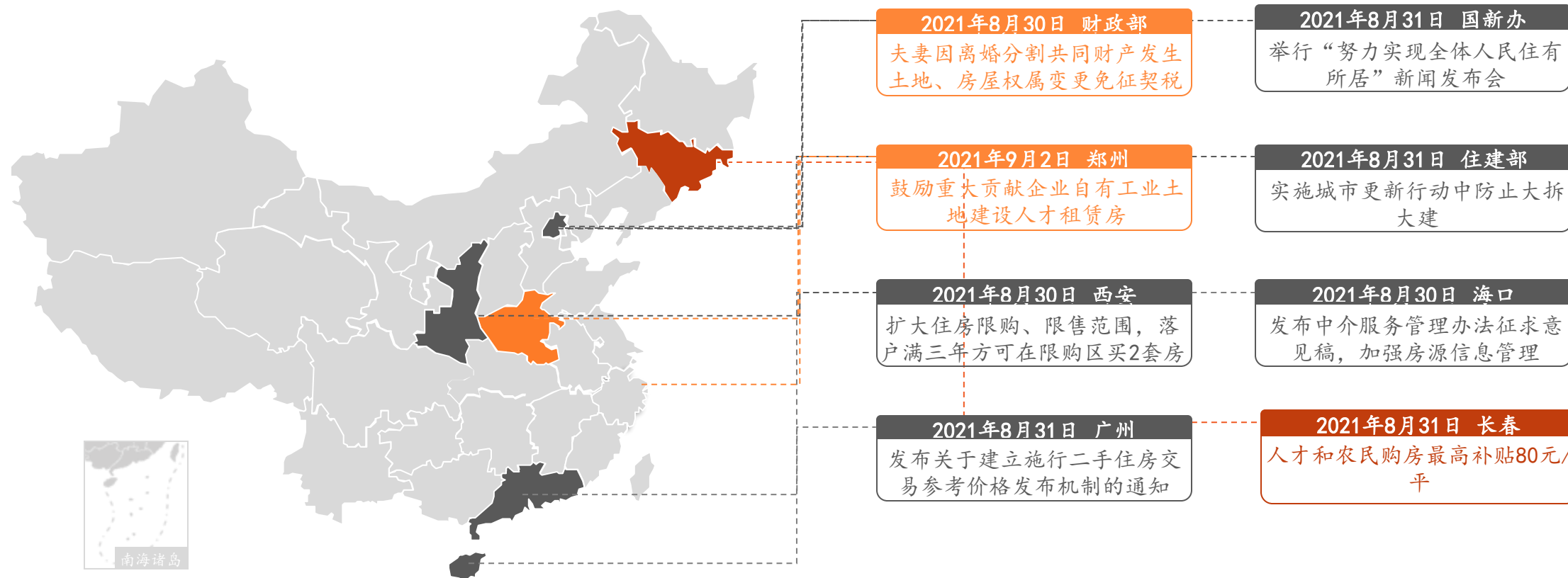
请务必阅读正文后免责条款



## 核心摘要

- **本周观点：**本周广州出台二手房交易参考价格机制；长春房地产业协会则出台人才购房补贴、第3次集中供地以棚改与租赁住房用地为主等政策，主要因长春楼市面临下行压力，政策出台符合中央“三稳”、“因城施策”方针；本周住建部在“住有所居”发布会中重申“房住不炒”定位、要不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，预计后续调控基调整体维持偏紧态势，但个别楼市下行压力较大城市不排除出台类似维稳政策。投资建议方面，开发板块持续看好现金流稳健的行业龙头金地集团、保利地产、万科A等；相比开发类房企，中长期更看好行业空间广阔、业绩高增的物管及商管板块，建议逢低积极布局具备规模及资金优势、在增值服务各细分领域率先发力的物管龙头，如碧桂园服务、新城悦服务、融创服务、金科服务、保利物业等，以及占据购物中心优质赛道、轻资产输出实力强劲的商业运营商，如星盛商业等。
- **政策环境监测：**1) 国新办：举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会；2) 长春：人才和农民购房最高补贴80元/平；3) 广州：建立二手房交易参考价机制。
- **市场运行监测：**1) **新房成交环比改善，去化预计承压。**本周（8.28-9.3）新房成交5.0万套，环比升6.4%；二手房成交1.2万套，环比降9.4%。8月新房日均成交同比降21.1%，降幅较7月扩大16.4pct。后续金九银十传统旺季成交有望环比改善，但考虑供货增加以及调控持续，去化预计面临压力。2) **改善型需求占比下降。**7月32城商品住宅成交中，90平以上成交套数占比环比降1.5pct至79%。3) **推盘持续增加，后续有望延续高位。**8.23-8.29重点城市新推房源15344套，环比升92.6%；去化率59.8%，环比降7.3pct。随着金九银十传统销售旺季临近，后续推盘量预计保持高位。4) **库存环比降低，面临上行压力。**16城取证库存9405万平，环比降0.9%，较2019年末、2020年末分别升5.2%、降12.2%。取证推盘加快、去化承压下库存面临上行压力。5) **土地成交、溢价率下降，一二线占比提高。**上周百城土地供应建面3397.2万平、成交建面584万平，环比升45%、降31.9%；成交溢价率2.9%，环比降6.8pct。其中一、二、三线成交建面分别占比20.7%、41.9%、37.5%，环比分别升6.9pct、升11.8pct、降18.7pct。随着第二批集中供地来临，后续土地成交有望回升。
- **资本市场监测：**1) **地产债：**本周房企境内发债36.4亿元，海外发债6.5亿美元，环比增加15.5亿元、5.7亿美元；本周境内外债券发行利率处于4.5%-7%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96.3亿元，环比减少20.8亿元。3) **地产股：**本周申万地产板块涨5.1%，跑赢沪深300（0.33%）；当前地产板块PE（TTM）7.65倍，估值处于近五年3.04%分位；本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为万科A、华侨城A、华夏幸福；南向资金净流入前三房企为恒大物业、华润万象生活、SOHO中国。
- **风险提示：**1) 毛利率下行风险；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



● 偏松    ● 偏紧    ● 中性

资料来源：各部门网站，平安证券研究所

## 政策环境监测-重点政策点评

### 国新办：举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会

**事件描述：**8月31日，国新办举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会，请住房和城乡建设部部长王蒙徽、副部长倪虹、副部长黄艳围绕努力实现全体人民住有所居介绍有关情况，并答记者问。

**点评：**1) 重申“房住不炒”，“三稳”长期定位不变。发布会强调，围绕着“稳地价、稳房价、稳预期”，重点开展多方面工作：一是始终坚持“房住不炒”定位，不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，特别是扎紧防止“炒”的方面，切实防范和化解市场风险；二是督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段，多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；三是建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜；同时建立了监测预警和评价考核新机制，常态化开展月度监测、季度评价、年度考核，整治房地产市场秩序。中长期来看，我们认为全面落实房地产市场长效机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”仍将是主基调。

2) 住房保障体系日臻完善，“十四五”聚焦租赁住房。近年国内加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，围绕准入、使用、退出、运营管理机制，以及财税、金融、土地配套政策建立了一套完整的住房保障政策与管理制度。发布会提出，“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。这与6月24日国办印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》一脉相承，亦符合中央“租购并举”方针，有助于缓解大城市住房供需矛盾，解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

3) 老旧小区改造全面推进，成效显著。老旧小区改造作为重大的民生工程和发展工程，2020年国务院办公厅印发《关于全面推进老旧小区改造工作的指导意见》，明确城镇老旧小区改造的总体要求、目标任务以及政策机制。为此中央安排补助资金，2019年以来中央财政下达补助资金超过2450亿元；同时逐年确定年度目标和重点任务，指导各地加强统筹与落实政策，并推广典型经验。此次发布会亦明确“十四五”期间将基本完成2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区的改造。

4) 城市更新防止大拆大建，后续将稳妥有序推进。为防止部分地方大规模拆除旧城旧区、重走城市粗放开发建设老路，发布会同日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》。随着该政策文件出台，后续城市更新行动将更加妥善、有序推进。



## 政策环境监测-重点政策点评

### 长春：人才和农民购房最高补贴80元/平

**事件描述：**8月31日，长春房地产业协会发布《关于房地产市场稳定发展有关情况通报》（以下简称《通知》），表示为保持长春市房地产市场平稳健康发展，第3次集中供地以棚改用地、租赁住房用地为主；允许符合条件的商业银行为房地产开发企业出具保函，以保函替代预售资金监管；按人才50元/平方米、农民80元/平方米额度予以购房补贴；允许公积金组合贷款等。

**点评：**1) 从背景看，当前长春房地产市场面临下行压力，据中指院统计，7月长春商品房销售面积、金额分别同比降28%、35%，商品房库存出清周期达28.7个月、去化压力较大；统计局数据显示，7月长春二手住宅销售价格指数同比降1.9%，在70个大中城市中排名靠后。此次《通知》出台旨在稳定当地房地产市场、符合中央“稳地价、稳房价、稳预期”、“因城施策”政策方针。2) 往后看，考虑8月31日住建部在“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会中重申“房住不炒”定位，提出不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，后续调控基调整体或维持偏紧态势，但个别楼市下行压力较大城市后续不排除出台类似楼市维稳政策。

### 广州：建立二手房交易参考价机制

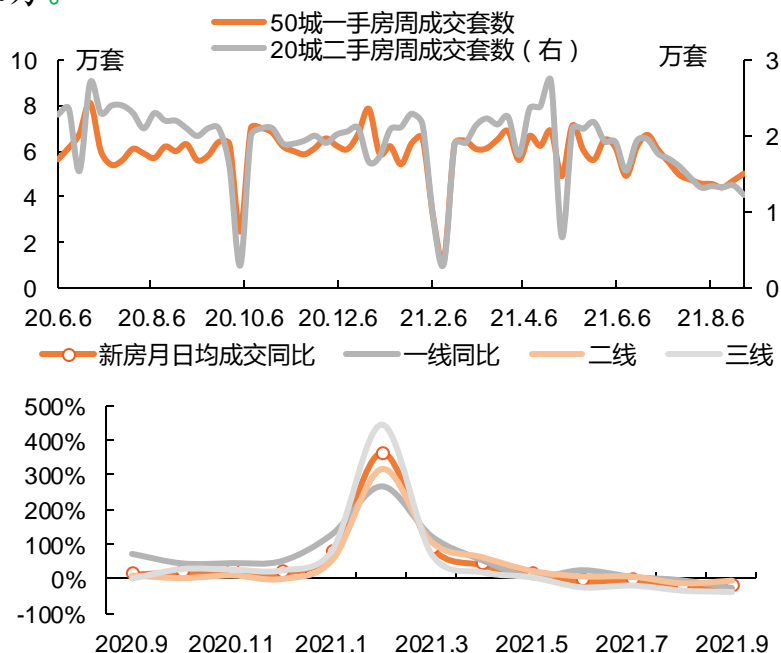
**事件描述：**8月31日，广州发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》（以下简称《通知》）。对于成交活跃的热点区域，由广州市住房政策研究中心综合评估形成二手住房交易参考价格适时发布。房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，不得发布价格虚高的二手住房房源。

**点评：**1) 从背景看，2021年上半年广州二手房成交7.1万套，同比增长82%，相较2019年同期增长69%，二手房价格亦出现明显上涨。此次《通知》出台，旨在抑制广州二手房交易过热现象，进一步规范二手房市场，贯彻中央“房住不炒”定位。2) 从政策影响看，考虑银行将参考二手房指导价执行房贷，购房者实际首付比例或将提高；同时中介机构下降价格虚高房源，有助于缓解购房者对房价上涨的担忧，抑制市场炒房氛围。

## 市场运行监测

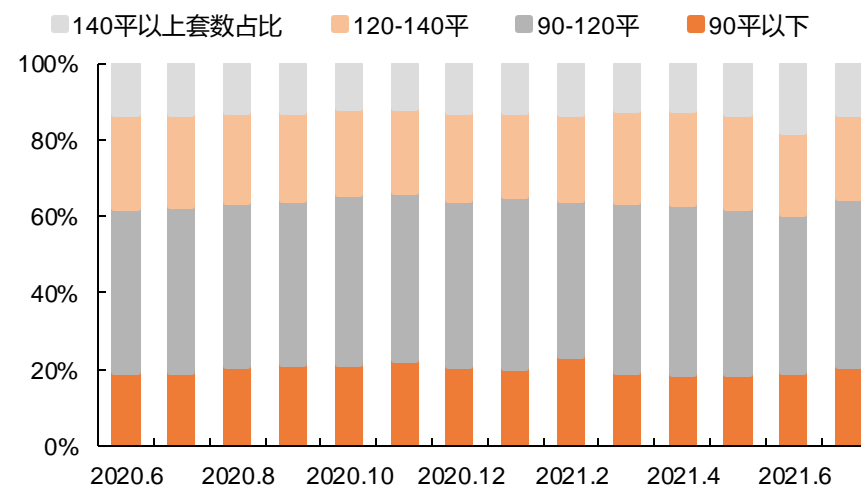
### 成交：新房环比改善，去化预计承压

**点评：**本周（8.28-9.3）新房成交5.0万套，环比升6.4%；二手房成交1.2万套，环比降9.4%。8月新房日均成交同比降21.1%，降幅较7月扩大16.4pct。后续金九银十传统旺季成交有望环比改善，但考虑供货增加以及调控持续，去化或面临压力。



### 结构：改善型需求占比下降

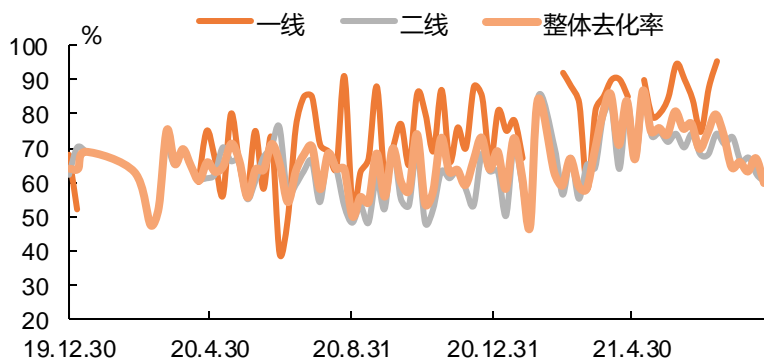
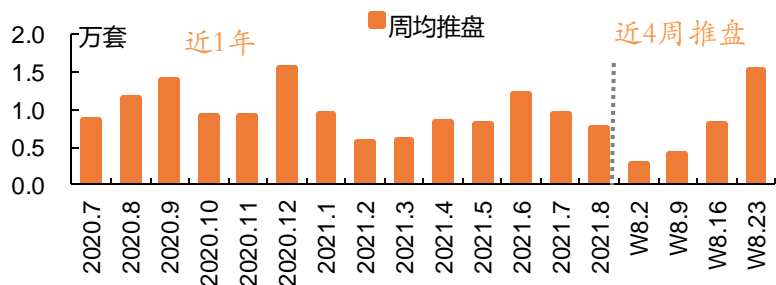
**点评：**2021年7月32城商品住宅成交中，90平以下套数占比环比升1.5pct至21%，90-140平套数占比环比升3.2pct至65.7%，140平以上套数占比环比降4.7pct至13.3%，改善型需求（90平以上）占比下降。



## 市场运行监测

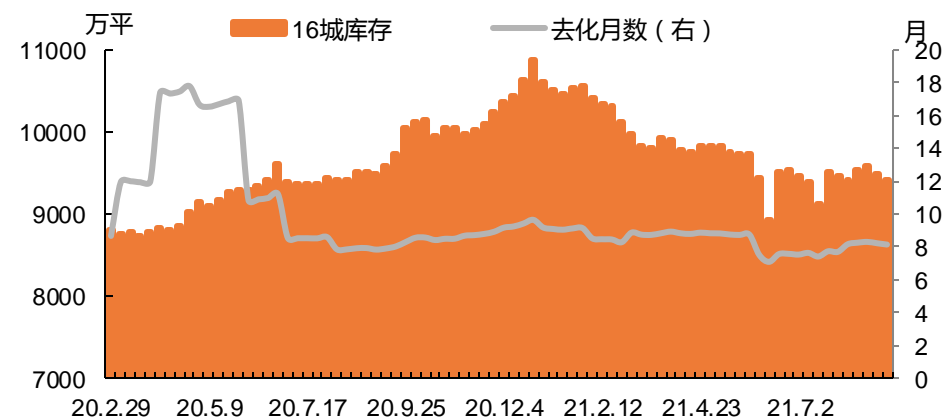
### 推盘：持续上升，后续有望延续高位

**点评：**8.23-8.29重点城市新推房源15344套，环比升92.6%；去化率59.8%，环比降7.3pct。随着金九银十传统销售旺季临近，后续推盘量有望维持高位。



### 库存：环比降低，面临上行压力

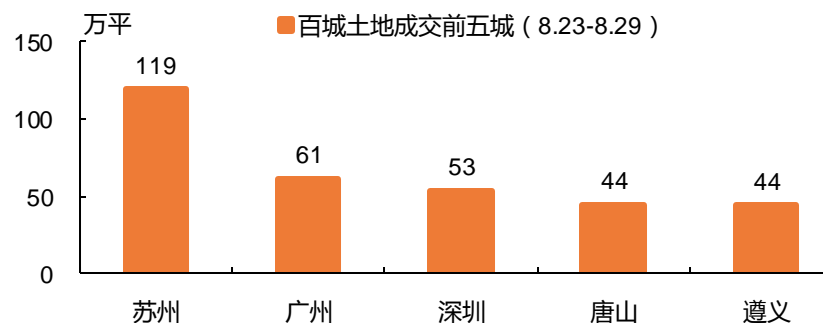
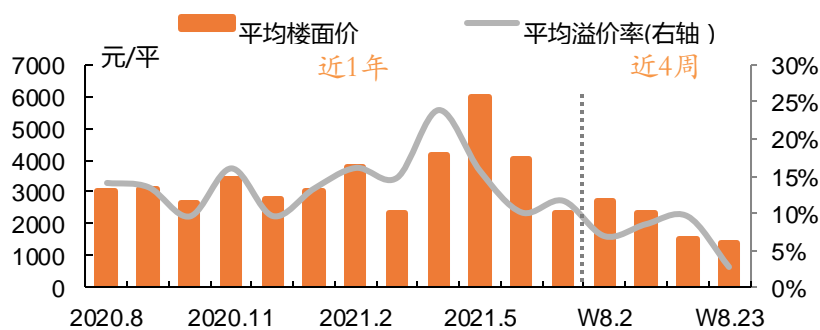
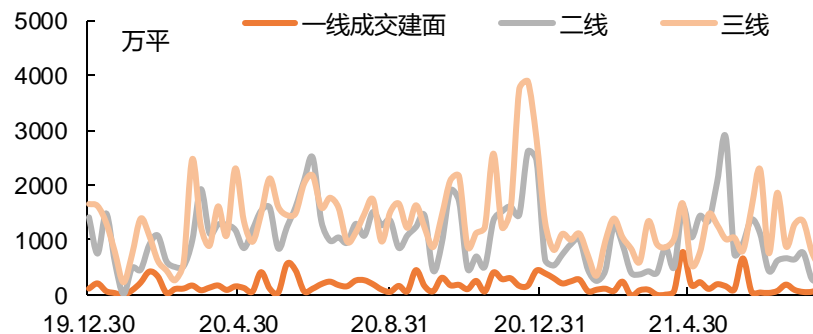
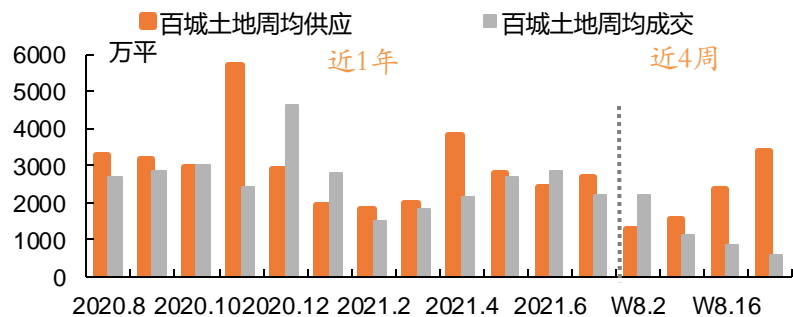
**点评：**16城取证库存9405万平，环比降0.9%，较2019年末、2020年末分别升5.2%、降12.2%。取证推盘加快、去化承压下库存面临上行压力。



# 市场运行监测

## 土地：成交、溢价率下滑，一二线占比提高

**点评：**上周百城土地供应建面3397.2万平、成交建面584万平，环比升45%、降31.9%；成交溢价率2.9%，环比降6.8pct。其中一、二、三线成交建面分别占比20.7%、41.9%、37.5%，环比分别升6.9pct、升11.8pct、降18.7pct。随着第二批集中供地来临，后续土地成交有望回升。

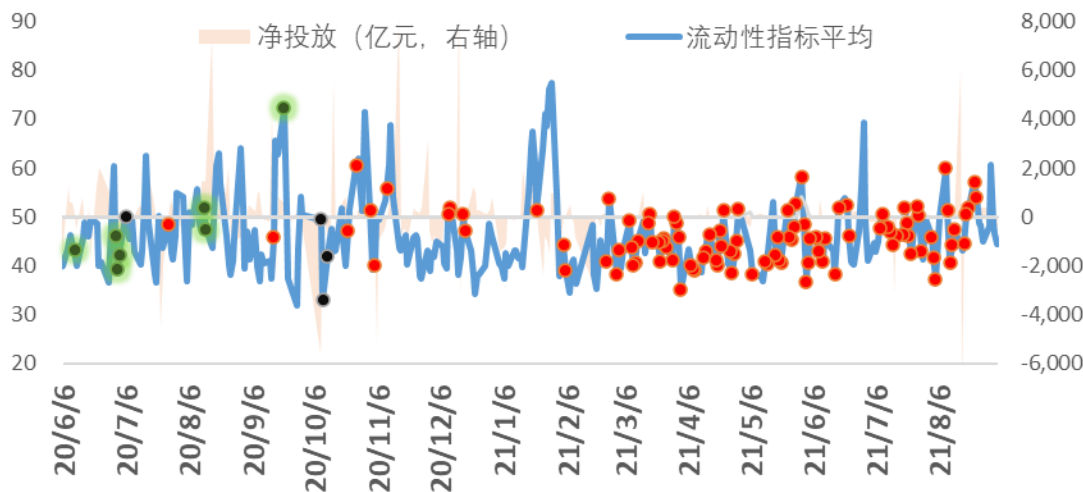




# 资本市场监测——流动性环境

## 流动性环境：资金利率回落

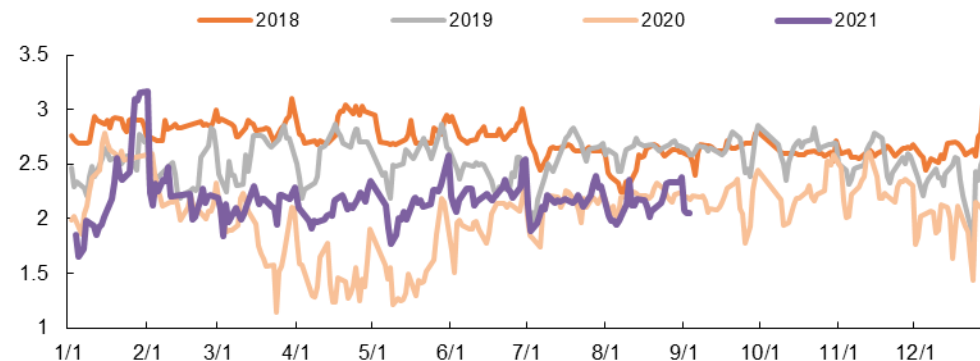
本周跨月后资金面宽松，资金利率迅速回落。本周央行净回笼400亿元。周一、周二为8月最后两个交易日，为呵护月末流动性，央行均开展了500亿的逆回购，平稳跨月后，央行回归100亿元逆回购投放。下周将有1300亿元逆回购到期。



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(%)

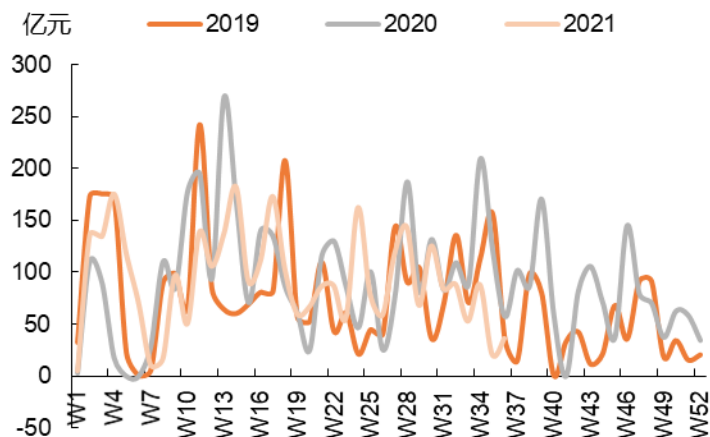
品种	2021/6/18	2021/6/25	涨跌幅 (BP)
R	1D	2.09	-11.95
	7D	2.42	-29.73
	14D	2.41	-14.55
	1M	2.73	-35.11
DR	1D	2.06	-12.3
	7D	2.33	-28.21
	14D	2.31	-26.45
	1M	2.30	-5.29
SHIBOR	ON	2.09	-14.9
	1W	2.33	-27
	1M	2.32	-0.5
	3M	2.35	0.2

## 资本市场监测——境内债

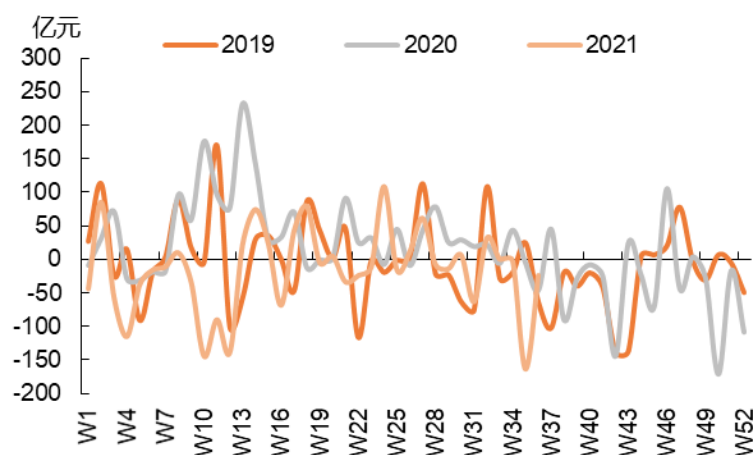
### 境内房地产债发行：发行量、净融资额环比上行

本周境内地产债发行量同比下降、环比上升，净融资额同比上升、环比上升。其中总发行量为36.40亿元，总偿还量为60.31亿元，净融资额为-23.91亿元。到期方面，2021年地产债9-12月到期规模1158.08亿元，与2020年同期相比下降833.14亿元。

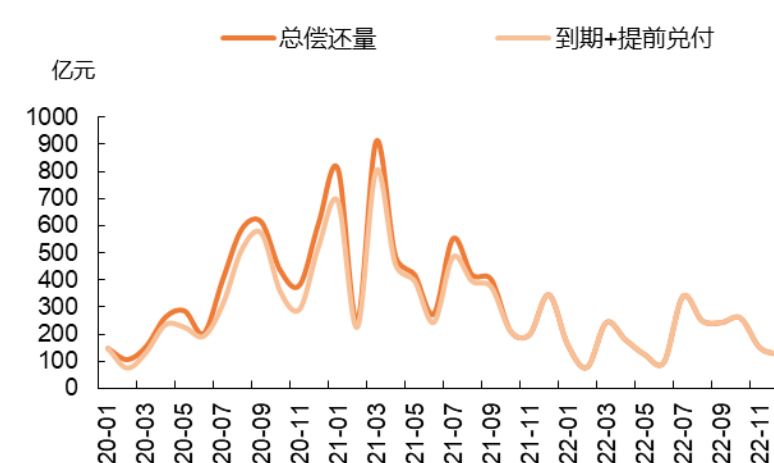
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



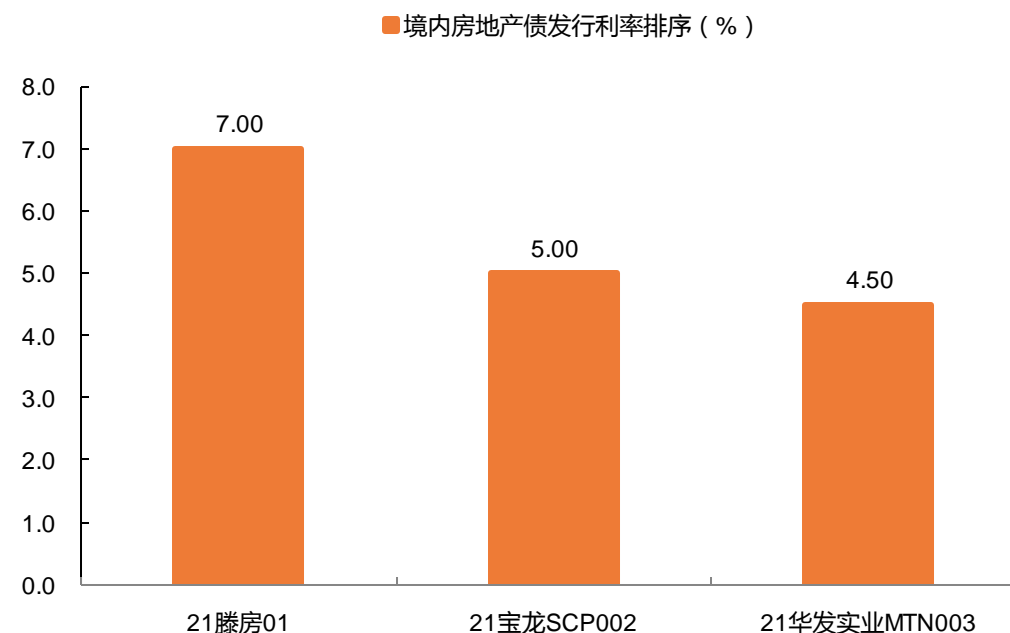
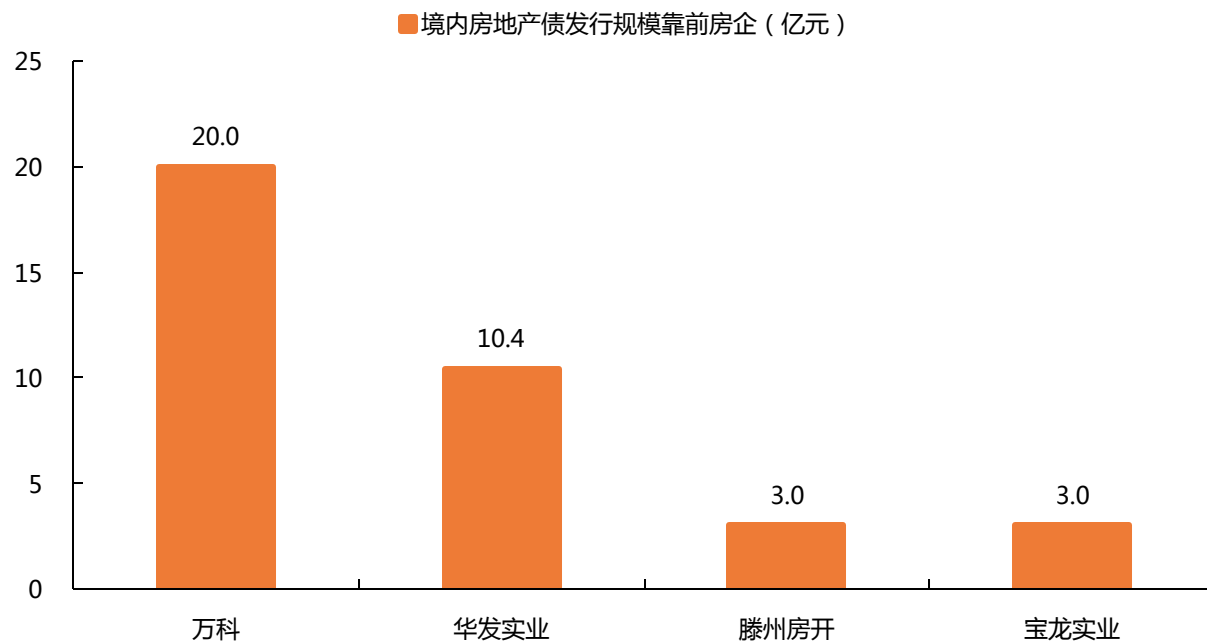
◆ 非城投地产债总偿还量



## 资本市场监测——境内债

### 境内房地产债发行

本周共4支境内房地产债发行，分别为万科（20亿元）、华发实业（10亿元）、滕州房开（3亿元）、宝龙实业（3亿元）。

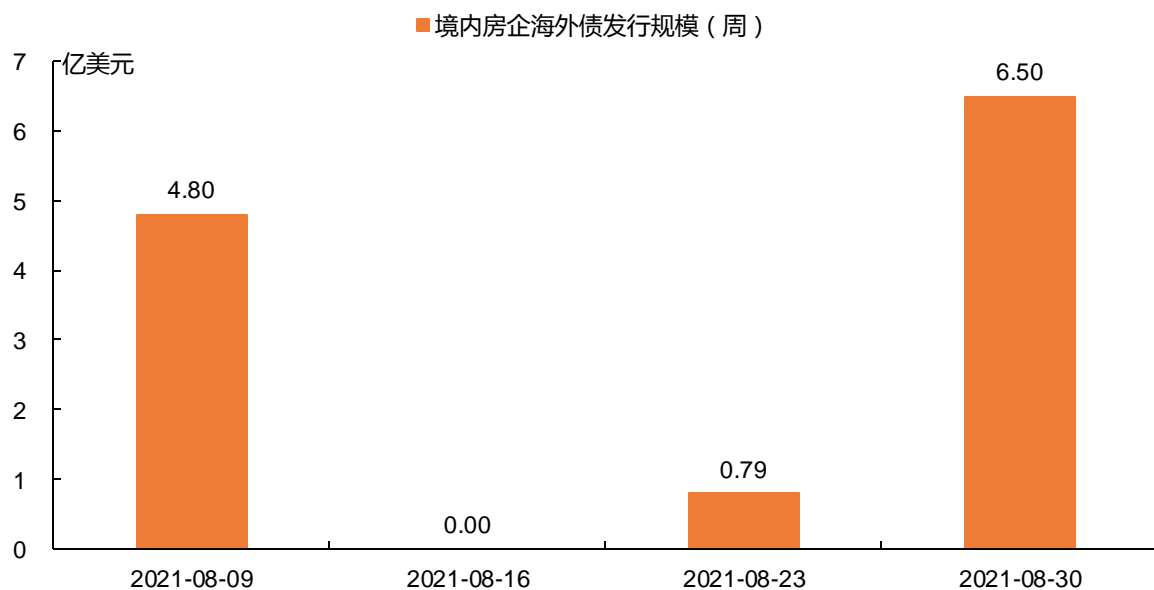


## 资本市场监测——海外债

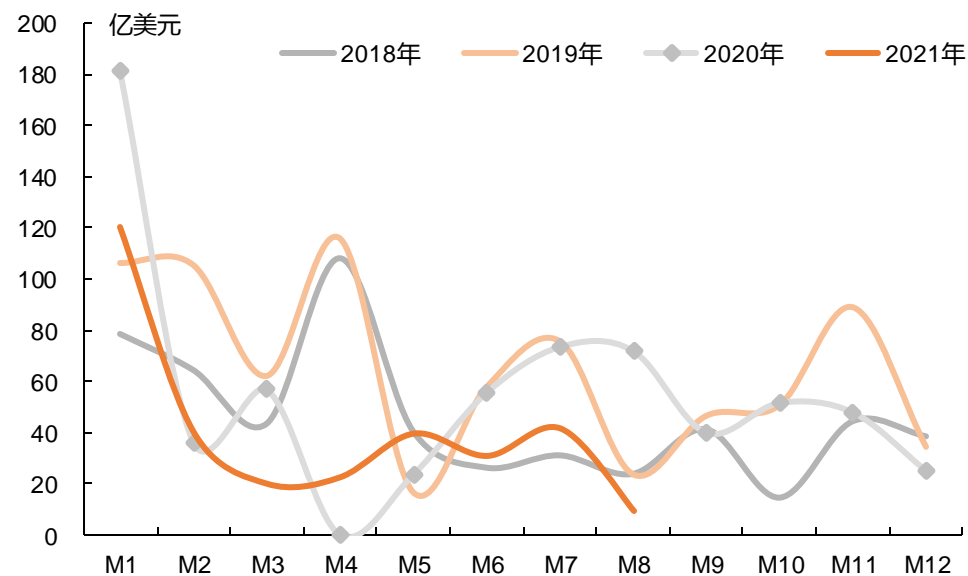
### 境内房企海外债：发行量环比上升

本周内房企海外债发行6.5亿美元，环比升5.7亿美元。8月海外发债9.6亿美元，环比降32.3亿美元。展望下半年，房企偿债压力仍处历史高位，预计下半年行业融资环境收紧态势不变，财务状况良好的房企将获得更高融资额度，利于融资成本及结构优化，债务状况较差房企，短期仍以降杠杆为主要目标，融资成本或进一步抬升。

#### 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4.5%-7%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	华发实业	21华发实业MTN003	10.40	RMB	3.00	AAA	4.50	-0.15	2021/4/23	一般中期票据
	滕州房开	21滕房01	3.00	RMB	3.00	AA	7.00	0.00	2020/7/6	私募债
	宝龙实业	21宝龙SCP002	3.00	RMB	0.49	AA+	5.00	不可比	——	超短期融资债券
境外	正荣地产	正荣地产 6.5% N20220901	2.50	USD	0.99	--/--/B+	6.5%	-0.63	2021/7/2	企业债
	雅居乐	雅居乐集团 4.85% N20220831	4.00	USD	1.00	Ba2/BB-/--	4.85%	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

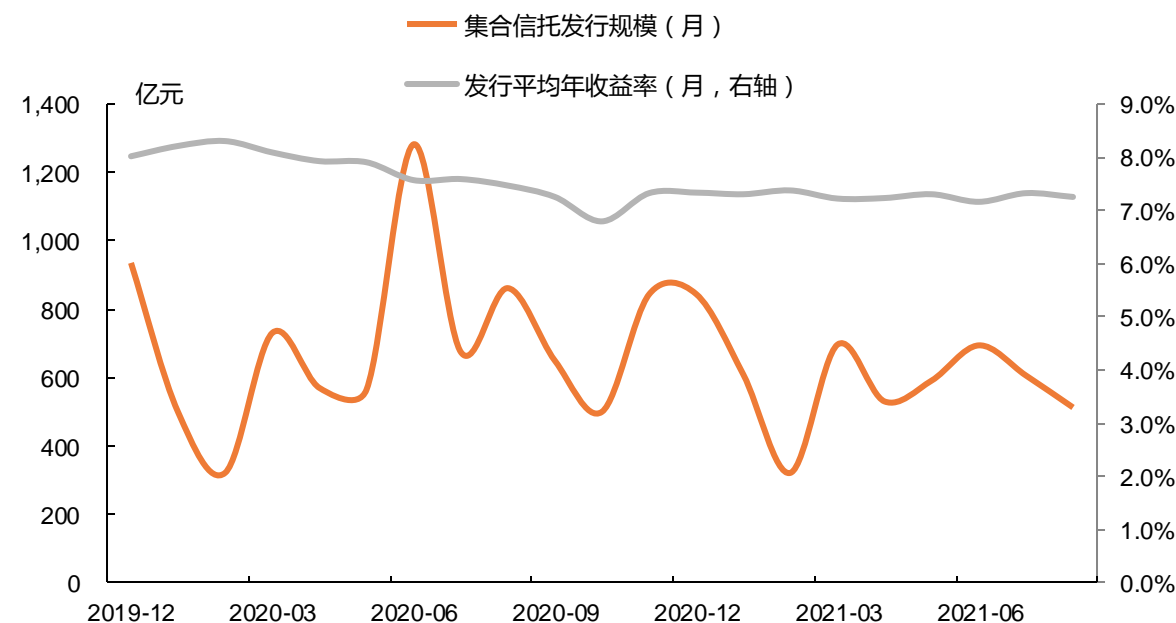
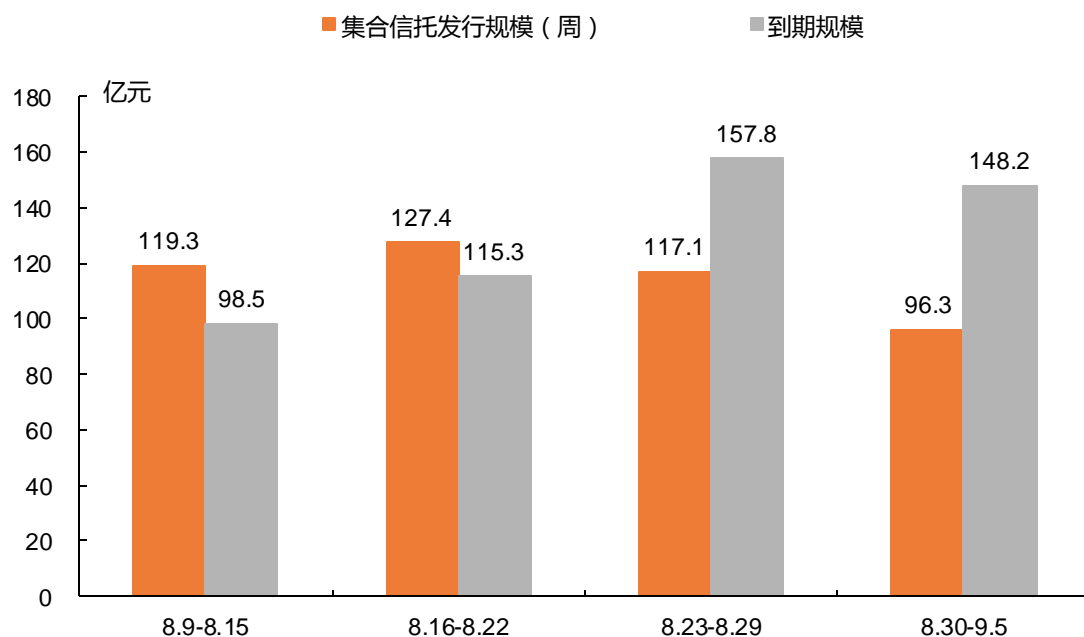
### ◆ 本周债券审批进程

	更新日期	项目名称	计划发行额(亿元)
已通过发审会	2021-08-30	邳州市恒润城市投资有限公司2021年非公开发行公司债券(第二期)	19.39
已受理	2021-08-31	深圳市龙光控股有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项绿色公司债券	35.00
已反馈	2021-08-31	桂林新城投资开发集团有限公司2021年非公开发行公司债券	20.00
	2021-08-30	娄底市万宝新区开发投资集团有限公司2021年非公开发行公司债券	15.00
提交注册	2021-08-30	中国电建地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券	30.00

## 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96.3亿元，到期148.2亿元，净融资-51.9亿元，较上周分别减少20.84亿元、9.59亿元、11.25亿元。8月集合信托发行513.7亿元，环比降15.4%，发行利率7.26%，环比降7BP。

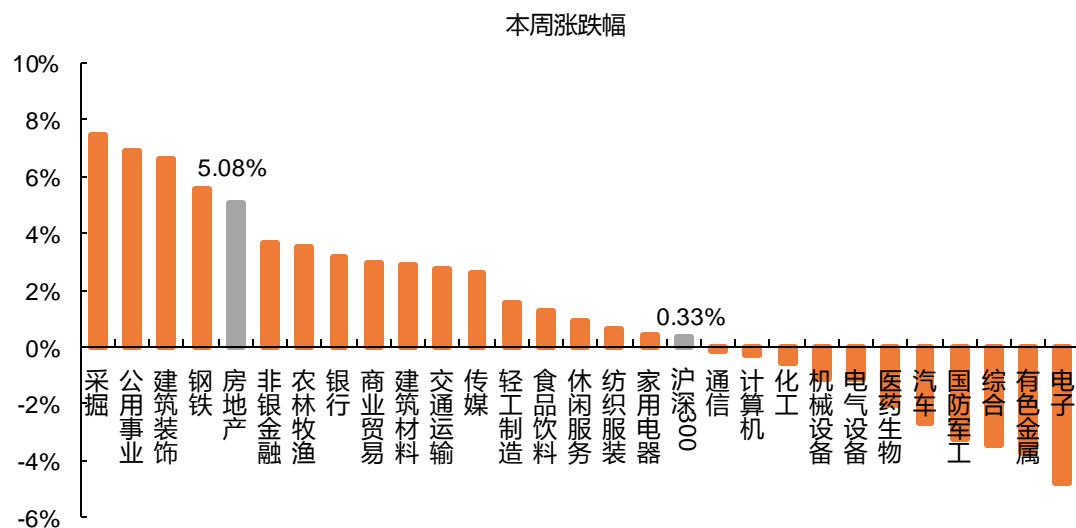


# 资本市场监测——地产股

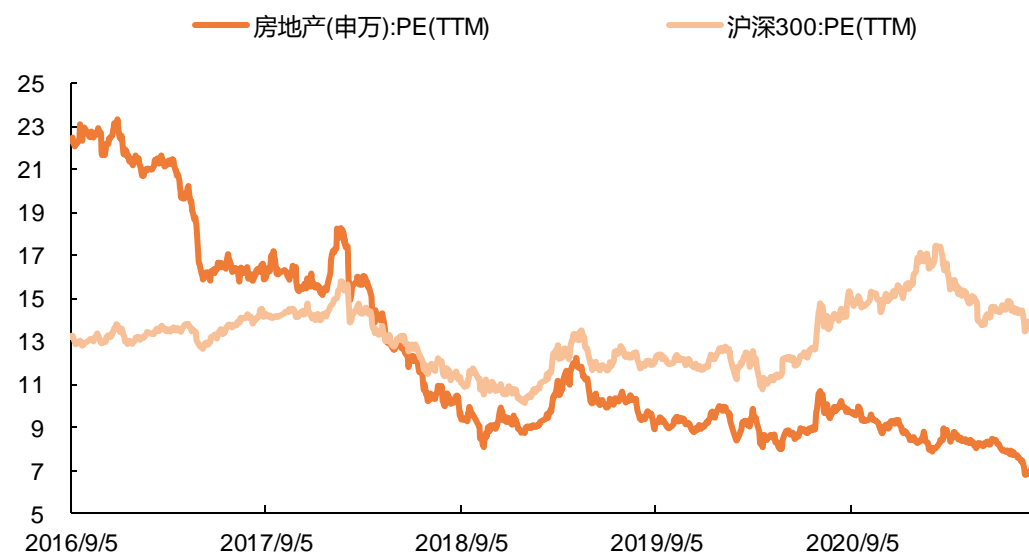
**板块涨跌：单周涨5.1%，估值处于近五年3%分位**

本周申万地产板块涨5.1%，跑赢沪深300（0.33%）；当前地产板块PE（TTM）7.65倍，低于沪深300的13.03倍，估值处于近五年3.04%分位。

◆ 本周行业涨跌幅情况



◆ 房地产PE（TTM）处于近五年3%分位



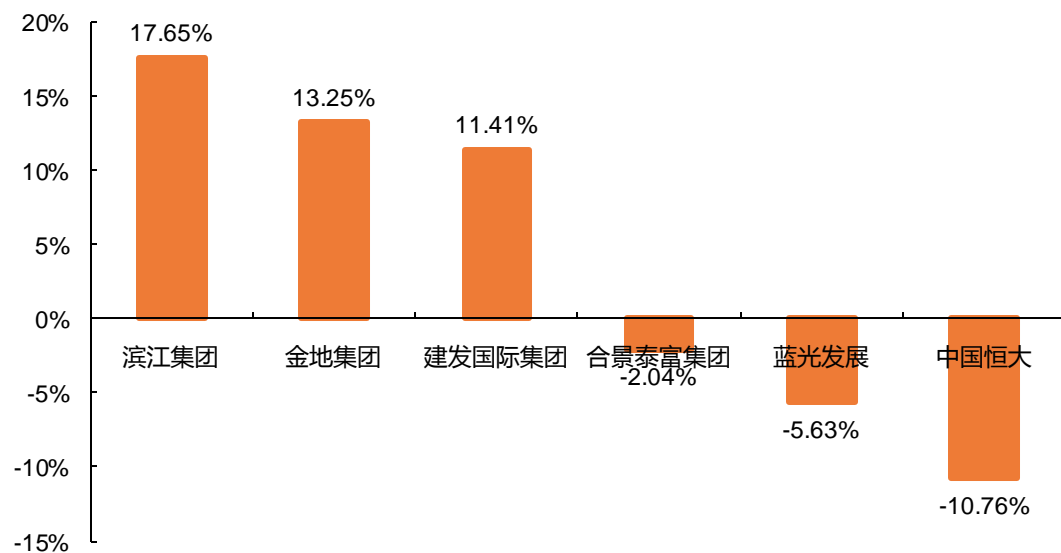


## 资本市场监测——地产股

### 个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为滨江集团、金地集团、建发国际集团，排名后三为合景泰富集团、蓝光发展、中国恒大。

### 本周上市50强涨跌幅排名前三及后三房企



### 房企关注事项

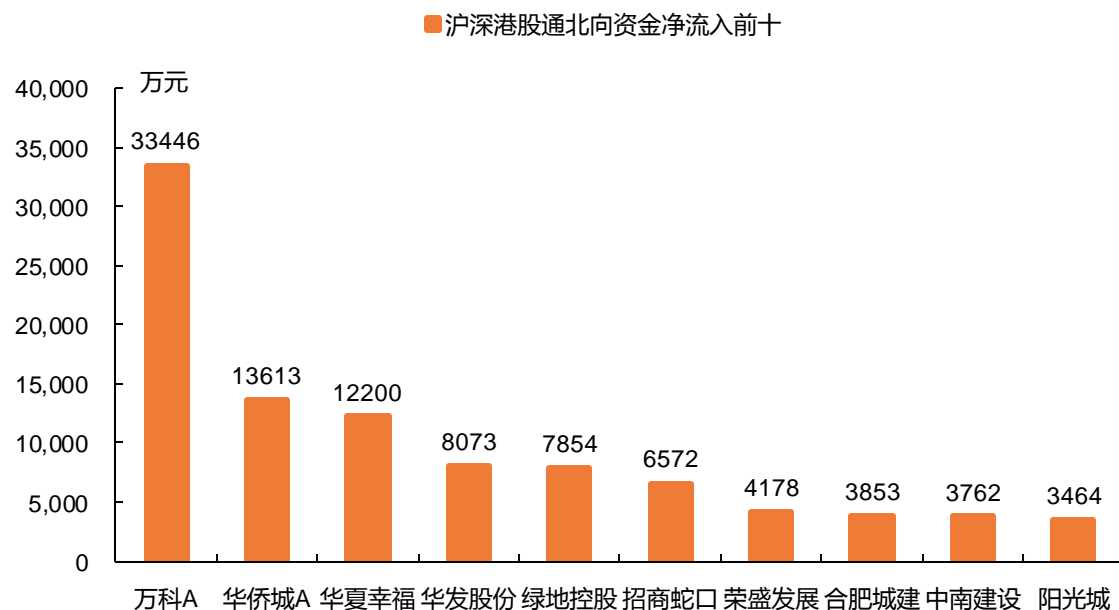
房企	事项
中国恒大	上半年归母净利润143.8亿元，同比增长120%
恒大物业	上半年归母净利润19.4亿元，同比增长68.6%
世茂集团	上半年归母净利润62.83亿元，同比增长19.31%
金地集团	上半年归母净利润18.25亿元，同比减少38.79%
融创中国	上半年归母净利润119.9亿元，同比增长9.4%
融创服务	上半年归母净利润6.06亿元，同比增长154.4%
万科	1-8月销售额4430.1亿元，同比增长1.1%
碧桂园	1-8月权益销售额4025.8亿元，同比增长5.34%

# 资本市场监测——地产股

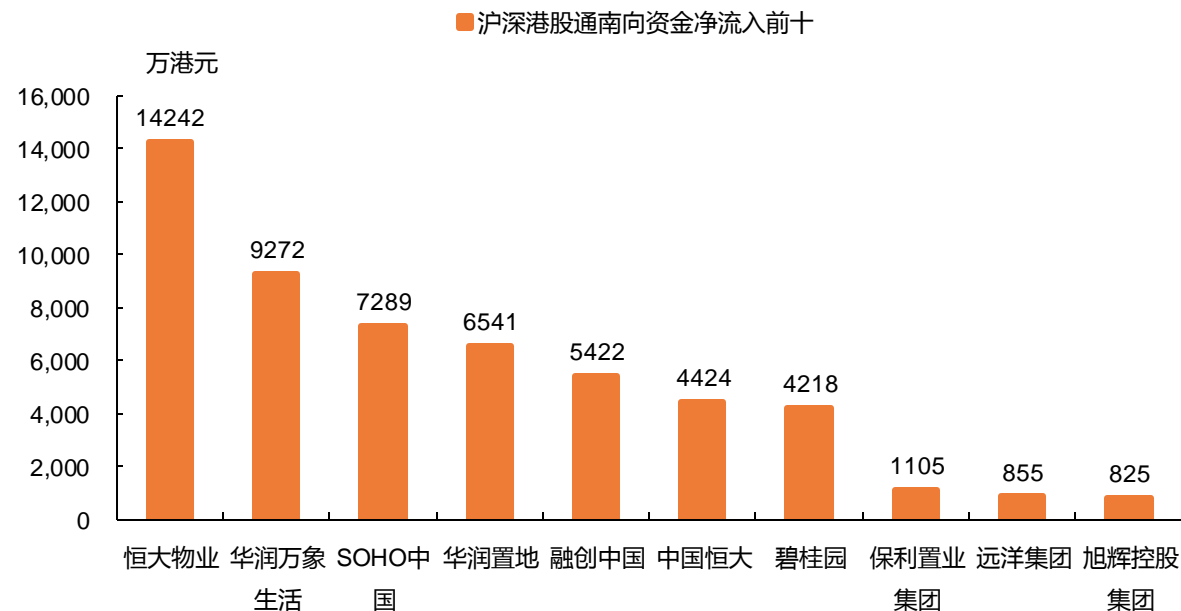
## 个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为万科A、华侨城A、华夏幸福；南向资金净流入前三房企为恒大物业、华润万象生活、SOHO中国。

### 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

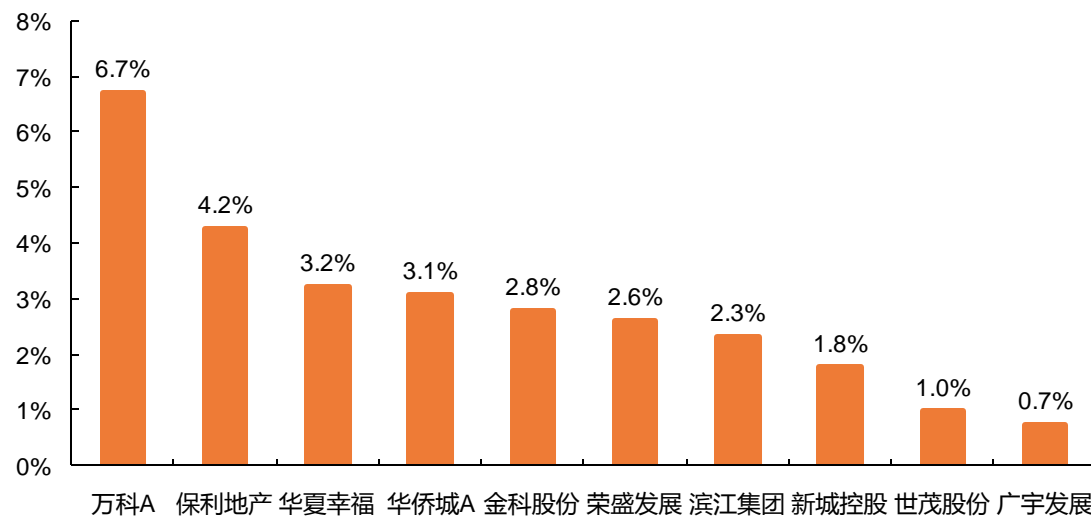
# 资本市场监测——地产股

## 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、华夏幸福；港股通占比前三房企为保利物业、北京北辰实业股份、金科服务。

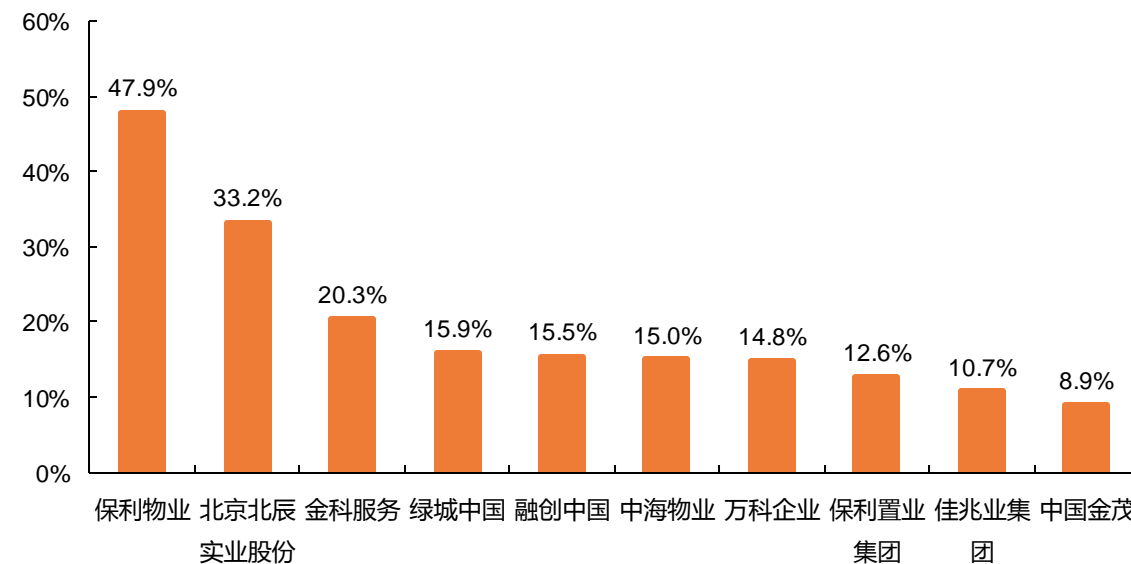
### 沪深港股通持股占比前十房企

■ 陆股通持股占流通股前十（截至2021年9月3日）



### 沪深港股通持股占比前十房企

■ 港股通持股占流通股前十（截至2021年9月3日）



## 风险提示

- 1) 毛利率下行风险：若后续土地市场维持较高热度，地价持续高企而房价上涨放缓，存在行业结算毛利率持续下行风险。
- 2) 房企大规模减值风险：若随着调控持续去化压力超出预期，导致销售以价换量，将带来部分前期高价地减值风险。
- 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	ZHENGNAHONG873@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。