

# 地产行业周报

深圳集中供地热度较高，政治局会议明确支持改善

2022年5月4日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队

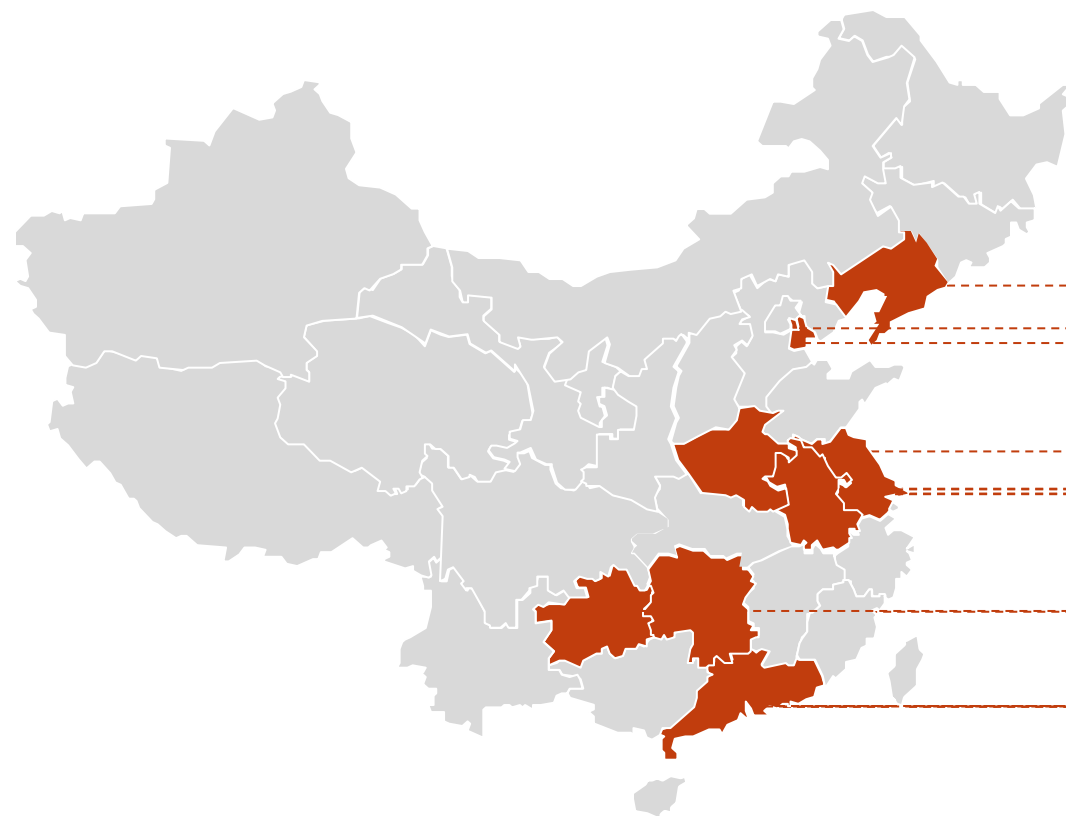
请务必阅读正文后免责条款



## 核心摘要

- **周度观点：**4月29日深圳2022年首批集中土拍落幕，推出8宗地块全部触顶成交，平均溢价率15%，央国企、城投及人才安居为拿地主力。4月百强房企销售延续低迷，市场信心仍未得到根本修复，月底政治局会议表述相对积极，行政调控、预售金监管优化空间进一步打开。短期政策发力带动的估值修复有望持续；中长期看，随着本轮阵痛期中部分房企退出或收缩，行业格局有望优化，具备融资、管控优势的品牌房企市场份额及盈利能力均有望得到提升。开发板块主要关注，一类为短期受益政策放松及拿地端毛利率改善、中长期有望抢占市场份额的强运营、高信用企业，如保利发展、万科A、金地集团、招商蛇口、滨江集团等；一类为基本面有一定支撑、政策博弈弹性标的如新城控股、金科股份、中南建设等。物管板块估值处于历史低位，随着政策持续松绑，开发企业资金端改善，有望带来优质物企估值持续修复，关注如碧桂园服务、保利物业、招商积余、金科服务、新城悦服务、星盛商业等。
- **政策环境监测：**1) 百强销售延续低迷，政治局会议稳定预期；2) 深圳2022首批集中供热度较高，推出地块均触顶成交。
- **市场运行监测：**1) **成交环比上行，短期压力仍存。**4.23-4.29新房成交3万套，环比升5.8%；二手房成交1.6万套，环比升8.9%。4月（截至4月29日）新房日均成交同比降55.3%，降幅较3月扩大10.8pct。随着各地政策落地，购房信心有望逐步重塑。但短期受疫情防控、政策时滞影响，成交仍旧面临压力。2) **改善型需求占比环比上升。**2022年3月32城商品住宅成交中，90平以上套数占比环比升3.1pct至80.2%。3) **库存环比上升，短期稳中趋降。**16城取证库存10325万平，环比升1.6%。资金及楼市压力下，房企偏向现有库存去化，叠加疫情反复影响工程及推盘进度，短期库存规模或稳中趋降。4) **土地成交回落、溢价率回升，三线占比提高。**上周百城土地供应建面598.8万平、成交建面380.6万平，环比降79.7%、降78.9%；成交溢价率2.9%，环比升0.1pct。其中一二线、三线成交建面分别占比30.6%、69.4%，三线占比环比升17.4pct。
- **资本市场监测：**1) **地产债：**4.25-5.1境内地产债发行100.2亿元，环比减少33.3亿元；海外债发行2.4亿美元，环比增加1.9亿美元；重点房企发行利率区间为2.79%-4.9%，可比发行利率较前次升降不一。2) **信托：**4.25-5.1集合信托发行7.8亿元，环比减少40.9亿元。3) **地产股：**4.25-5.1房地产板块跌0.96%，跑输沪深300（0.07%）；地产板块PE（TTM）10.66倍，估值处于近五年71.59%分位。4.25-5.1沪深港股通北向资金净流入前三为绿地控股、万业企业、万科A；南向资金净流入前三为华润置地、新鸿基地产、融创服务。
- **风险提示：**1) 供给充足性降低风险；2) 房企业绩承压风险；3) 政策呵护不及预期风险。

# 政策环境监测-政策梳理



**2022年4月29日 政治局会议**  
支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管

**2022年4月29日 沈阳**  
外地人在沈购房不再提供个税或社保证明

**2022年4月25日 天津**  
7月1日起停止受理限价商品住房申请，10月1日起停止销售

**2022年4月27日 南阳**  
新市民购房补1万元，公积金最高可贷80万元

**2022年4月27日 铜陵**  
公积金贷款最高额度调整为50万元

**2022年4月25日 淮安**  
首套公积金贷款最高额度调整为66万元，二套60万元

**2022年4月29日 连云港**  
土拍保证金调整、出让金分期、首套首付比例调整为20%等

**2022年4月25日/5月1日 无锡**  
调升公积金贷款最高额度，增值税免征年限由5年调整为2年

**2022年4月29日 贵阳**  
调整土拍保证金比例、加大公积金支持、降低首付比例等

**2022年5月1日 岳阳**  
契税优惠、购房补贴、土地出让金分期、支持人才购房等

**2022年4月28日 广东**  
支持居民合理住房信贷需求，做好房企并购金融服务

**2022年4月28日 中山**  
放宽人才购房限制，房屋自网签之日起2年内不得上市交易

**2022年4月28日 江门**  
夏季促销活动将派发总价值3700万元“购房大礼包”

**2022年4月30日 惠州**  
取消惠阳区、大亚湾经开区限购，支持高品质项目优质优价



## 政策环境监测-重点政策点评

### 百强销售延续低迷，政治局会议稳定预期

**事件描述：**1) 克而瑞公布2022年4月百强房企销售数据。2) 4月29日政治局会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

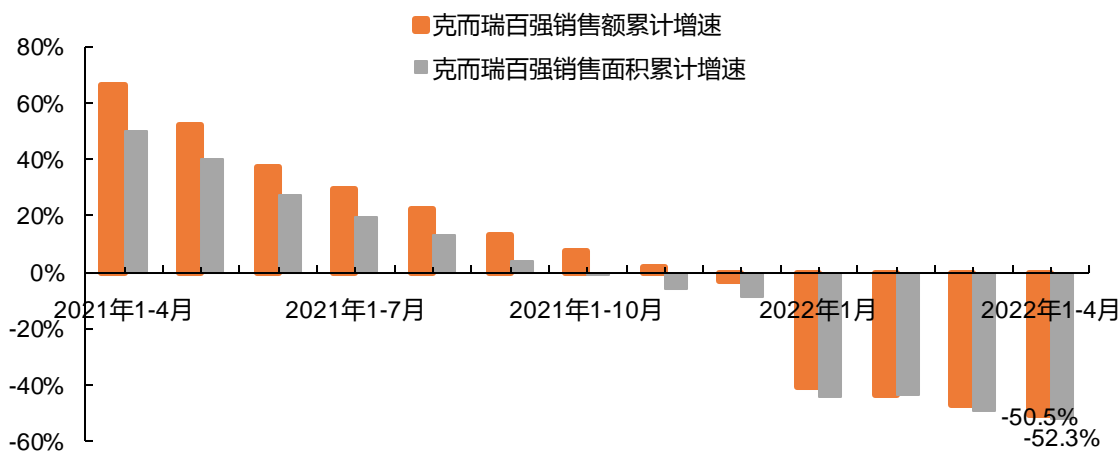
**点评：**1) 百强销售颓势延续，房企间呈现分化。购房情绪低迷，叠加疫情封控影响，4月百强房企销售进一步承压。单月销售额4924亿元，同比下降59.2%，销售面积3187万平米，同比下降60.7%，降幅较3月扩大6.6个、3.5个百分点。受此影响，1-4月百强房企销售额、销售面积累计降幅扩大至50.5%、52.3%。从具体房企来看，碧桂园1-4月全口径销售额1634亿元，领跑房企。重点监测的33家房企中，6家单月销售额降幅40%以内，分别为越秀地产(+39.7%)、滨江集团(-4.8%)、中国海外发展(-25.2%)、远洋集团(-27.1%)、首开股份(-35.3%)、万科A(-36.7%)；越秀地产、远洋集团、华发股份、首开股份、保利发展1-4月累计销售额增速靠前，分别为-24.6%、-28%、-29.4%、-29.8%、-30.9%。

2) 政治局会议强调支持改善，行政调控、预售金监管优化空间进一步打开。政策方向上，“房住不炒”基调未变，但政治局会议同时强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”、“支持刚性和改善性住房需求”，因城施策空间进一步打开。此前3月16日国务院金融委会议定调后，各地政策调整节奏明显加快，且呈现由低能级城市向高能级城市扩散，由公积金额度调整、购房补贴发放向限购、限贷、限售调整延伸等特征。后续考虑行业发展压力仍在，各地房地产优化政策预计仍将陆续出台，随着疫情有效防控，核心城市楼市或率先企稳。此外，政治局会议首次强调“优化商品房预售资金监管”，表明部分城市预售金过度管理引发的资金流动不畅问题已获得关注，后续规范监管有助于适度缓解房企现金流压力。

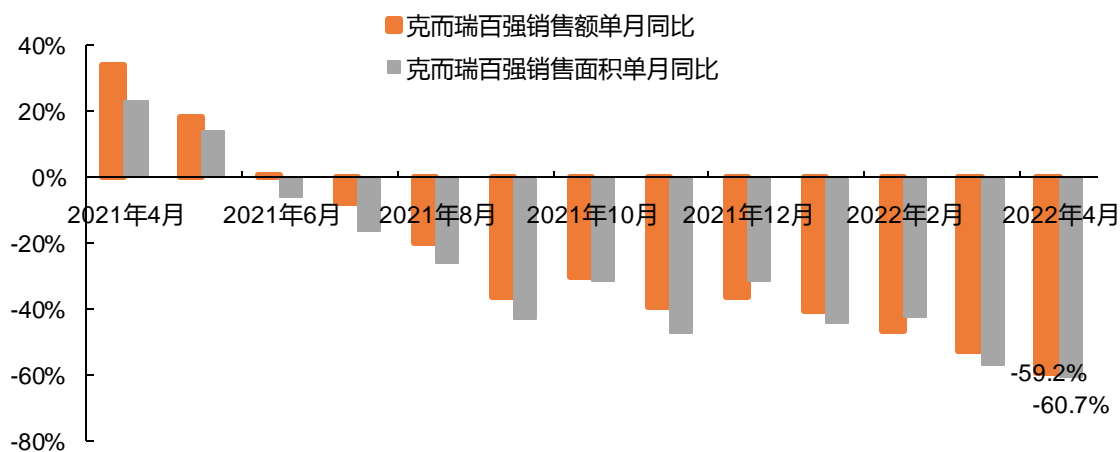


# 政策环境监测-重点政策点评

百强房企2022年1-4月销售面积同比下降52.3%



百强房企2022年4月单月销售面积同比下降60.7%



政治局会议、中央经济工作会议房地产相关表述

2022年4月政治局会议	2021年中央经济工作会议	2021年12月政治局会议	2021年7月政治局会议
<p>要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。</p>	<p>要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</p>	<p>要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。</p>	<p>要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。</p>

## 政策环境监测-重点政策点评

### 深圳2022首批集中供热度较高，推出地块均触顶成交

**事件描述：**4月29日，深圳2022年首批集中土拍落幕，推出8宗地块全部触顶成交，成交金额193.3亿元，平均溢价率15%。此次土拍共21家房企报名参拍，最终结果显示央国企、城投及人才安居为拿地主力。

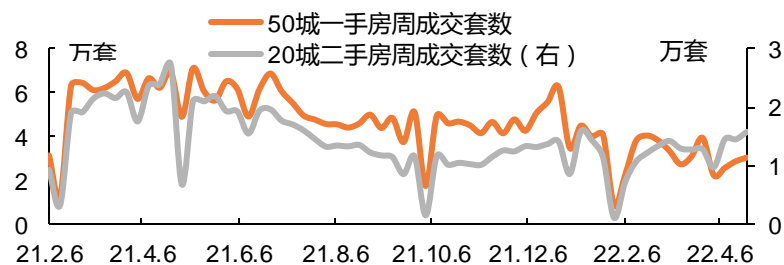
**点评：**1) 部分地块销售限价上调，房企参拍积极性提高。对比前期周边限价，此次集中供地光明、宝安、龙华、坪山区等地块销售限价有所上调，幅度3%-10%不等。成交楼面价与销售限价比值位于40%上下，其中坪山石井宅地仅为29%，房企盈利空间充足，参拍意愿增强。2) 央国企为拿地主力。此次土拍吸引建发、中海、金地、华润、招商、深业、五矿、华侨城、金茂、星河、仁恒、卓越、万科等共21家房企参拍。最终结果显示央国企、城投及人才安居为拿地主力。华润以总价41.31亿竞得光明2宗地块，人才安居及其联合体竞得3宗地块。3) 深圳经济、人口具备支撑，需求韧性较强为房企争相布局根本原因。深圳市场整体处于供应偏紧状态，商品住宅出清周期不足7个月，七普人口净流入714万，年均增长6%，60岁以下人口占比95%，居全国首位。深圳此次集中供地热度较高与当前政策环境改善、供应地块盈利性提升等因素有关，但深层原因仍在于较强的城市活力与需求韧性。

# 市场运行监测

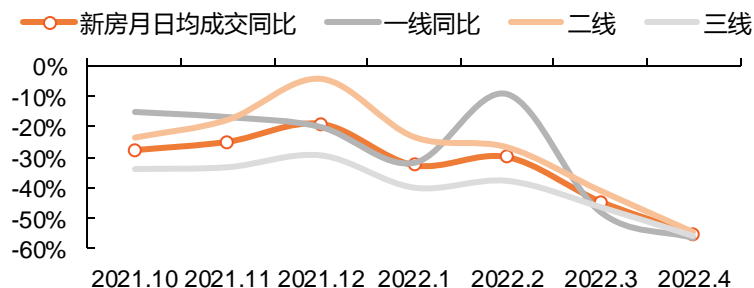
## 成交：环比上行，短期压力仍存

**点评：**4.23-4.29新房成交3万套，环比升5.8%；二手房成交1.6万套，环比升8.9%。4月（截至4月29日）新房日均成交同比降55.3%，降幅较3月扩大10.8pct。随着各地政策落地，购房信心有望逐步重塑。但短期受疫情防控、政策时滞影响，成交仍旧面临压力。

### 重点城市一二手房周成交变化



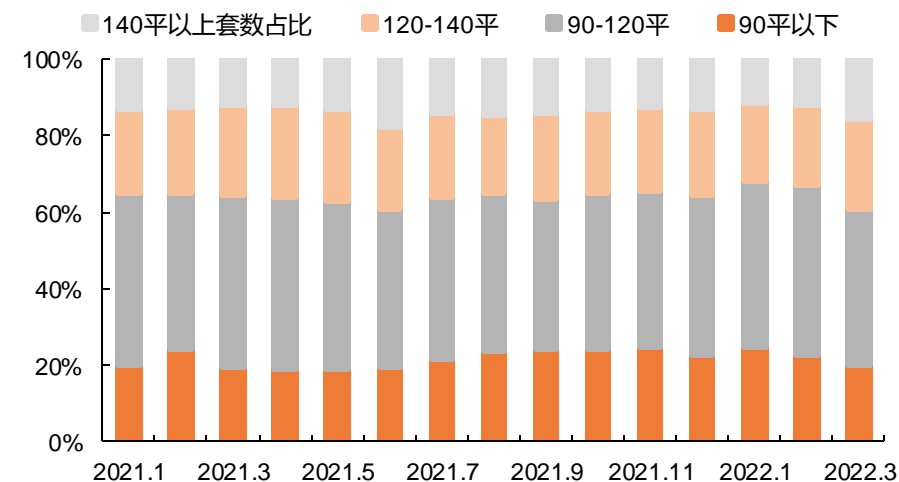
### 主流50城新房月日均成交变化



## 结构：改善型需求占比环比上升

**点评：**2022年3月32城商品住宅成交中，90平以下套数占比环比降3pct至19.9%，90-140平套数占比环比降0.3pct至64.6%，140平以上套数占比环比升3.4pct至15.6%，改善型需求（90平以上）占比环比上升。

### 32城商品住宅成交结构

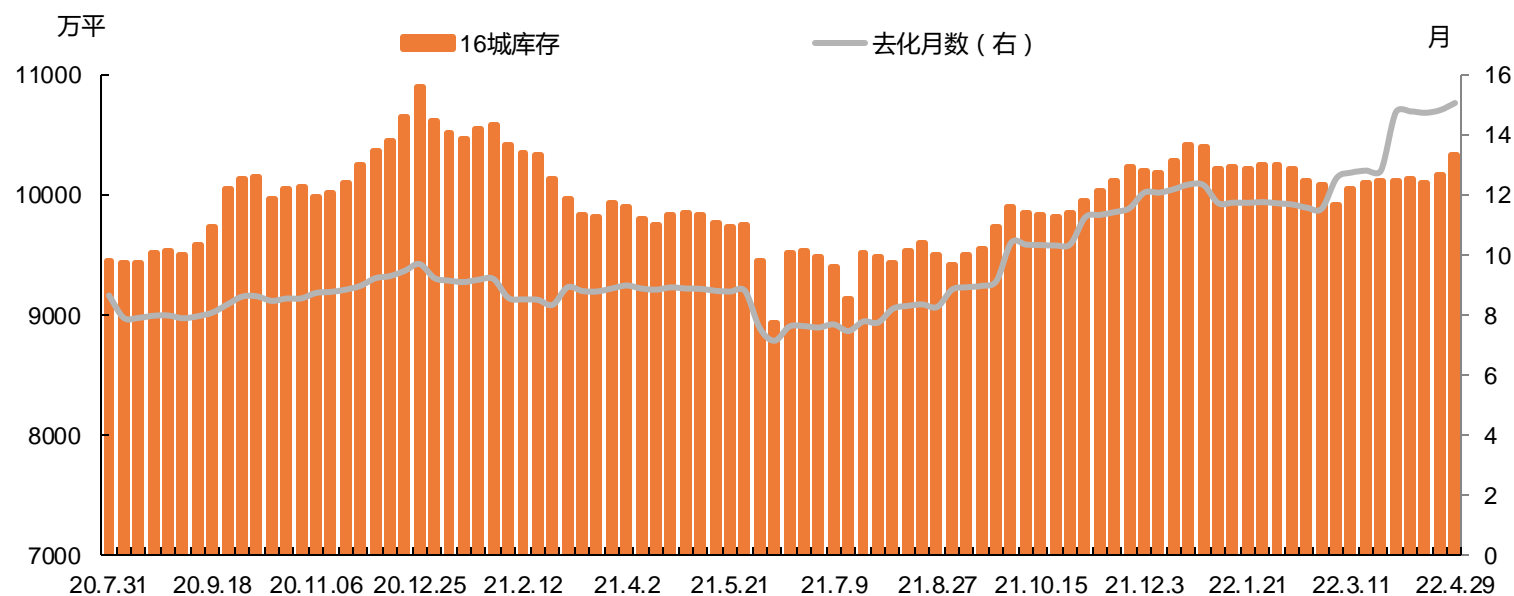


## 市场运行监测

### 库存：环比上升，短期稳中趋降

**点评：**16城取证库存10325万平，环比升1.6%。资金及楼市压力下，房企偏向现有库存去化，叠加疫情反复影响工程及推盘进度，短期库存规模或稳中趋降。

◆ 16城商品房取证库存及去化月数



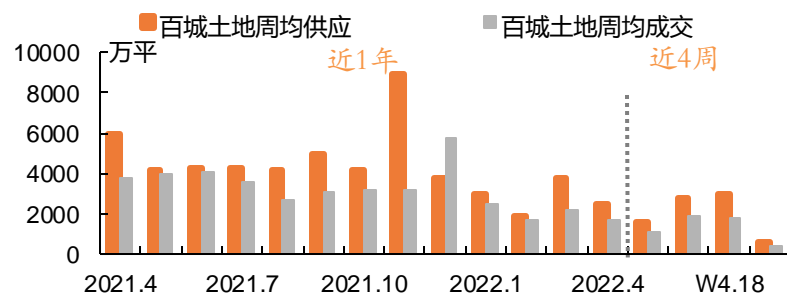


# 市场运行监测

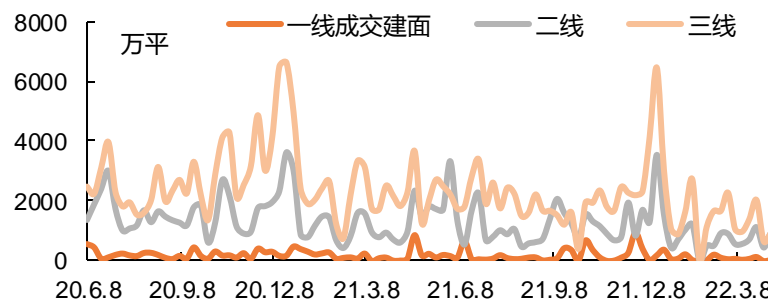
## 土地：成交回落、溢价率回升，三线占比提高

**点评：**上周百城土地供应建面598.8万平、成交建面380.6万平，环比降79.7%、降78.9%；成交溢价率2.9%，环比升0.1pct。其中一二线、三线成交建面分别占比30.6%、69.4%，三线占比环比升17.4pct。

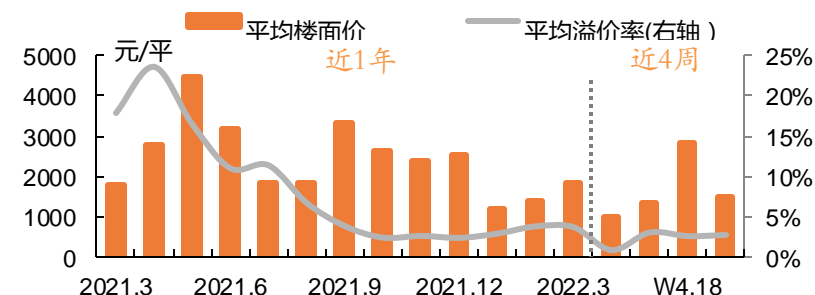
百城土地周均供应与成交情况



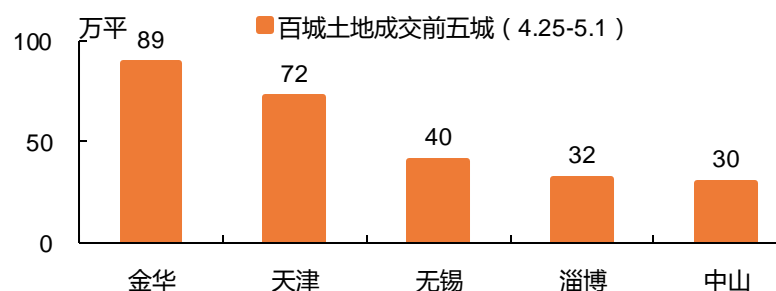
百城中各线城市土地周成交情况



百城土地成交平均楼面价与溢价率



百城土地成交前五城

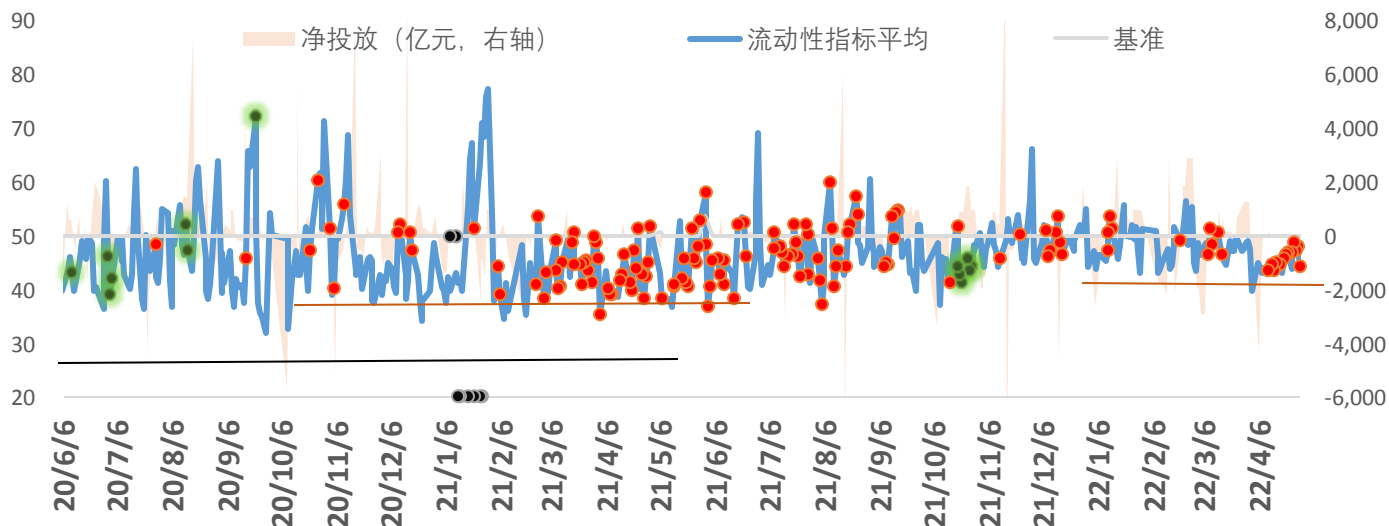


资料来源: Wind, 平安证券研究所

# 资本市场监测——流动性环境

## 流动性环境：资金面边际趋紧，但整体宽松

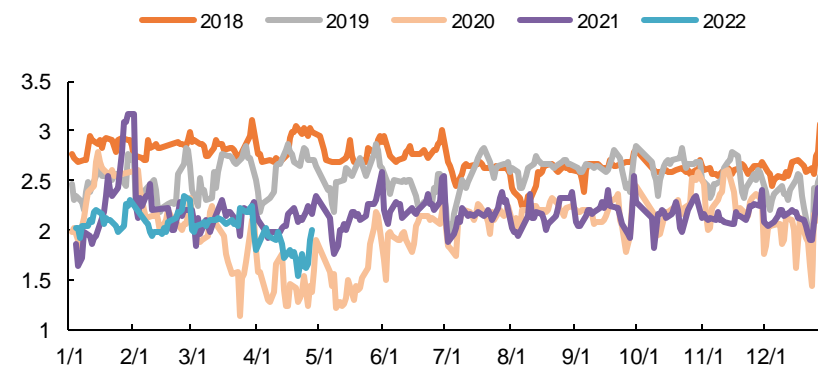
资金面边际趋紧，但整体宽松。R001上行61BP至1.88%，R007上浮31BP收于2.03%，但资金价格仍处于历史低位。上周央行持续六天进行100亿元7天逆回购，全周全口径累计净投放100亿元；本周公开市场逆回购到期600亿元。此前宣布的存款准备金率下调于上周落地，释放长期资金约5300亿元。



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

## R007上行，但仍处历史低位 (%)



## 资金面边际趋紧 (%)

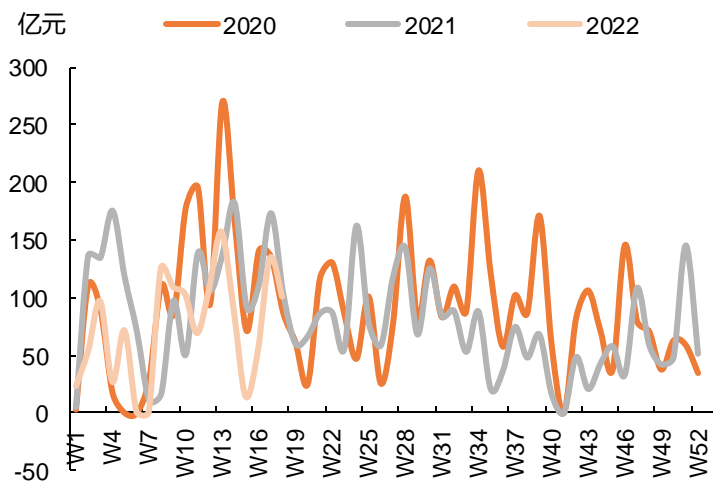
		2022/4/22	2022/4/29	涨跌幅 (BP)
R	1D	1.27	1.88	60.54
	7D	1.72	2.03	31.19
	14D	2.06	2.06	0.84
	1M	2.23	2.22	-1.26
DR	1D	1.26	1.79	53.02
	7D	1.54	2.01	46.52
	14D	1.95	2.02	7.93
	1M	1.95	0.00	-195
SHIBOR	ON	1.26	1.84	58.3
	1W	1.70	2.01	30.6
	1M	2.21	2.13	-8.8
	3M	2.31	2.22	-8.8

## 资本市场监测——境内债

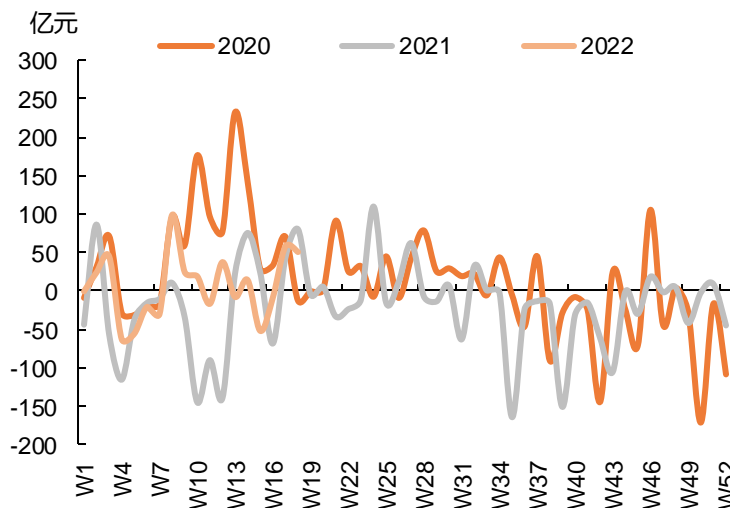
### 境内房地产债发行：发行量环比下降、净融资环比下降

4. 25-5. 1境内地产债发行量环比、同比下降，净融资额环比、同比下降。其中总发行量为100.15亿元，总偿还量为49.50亿元，净融资额为50.65亿元。2022年5-12月地产债到期规模2253.33亿元，同比去年同期下降30.85%。节奏上，5-6月到期规模436.84亿元，下半年7月到期压力最大（约520.93亿）。

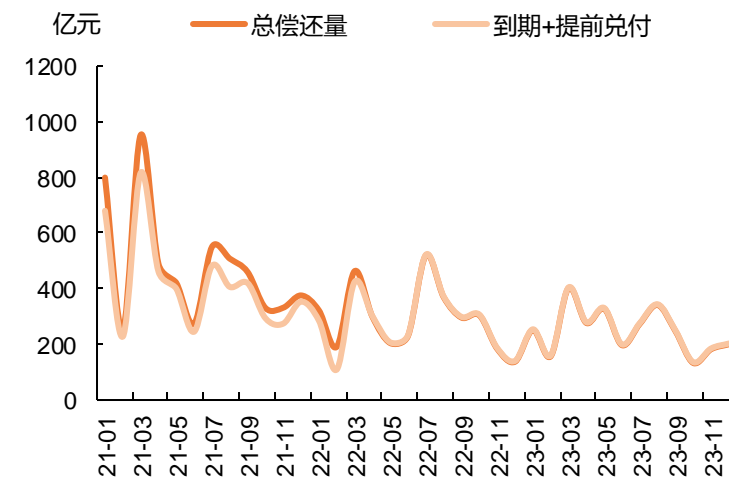
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



◆ 非城投地产债总偿还量



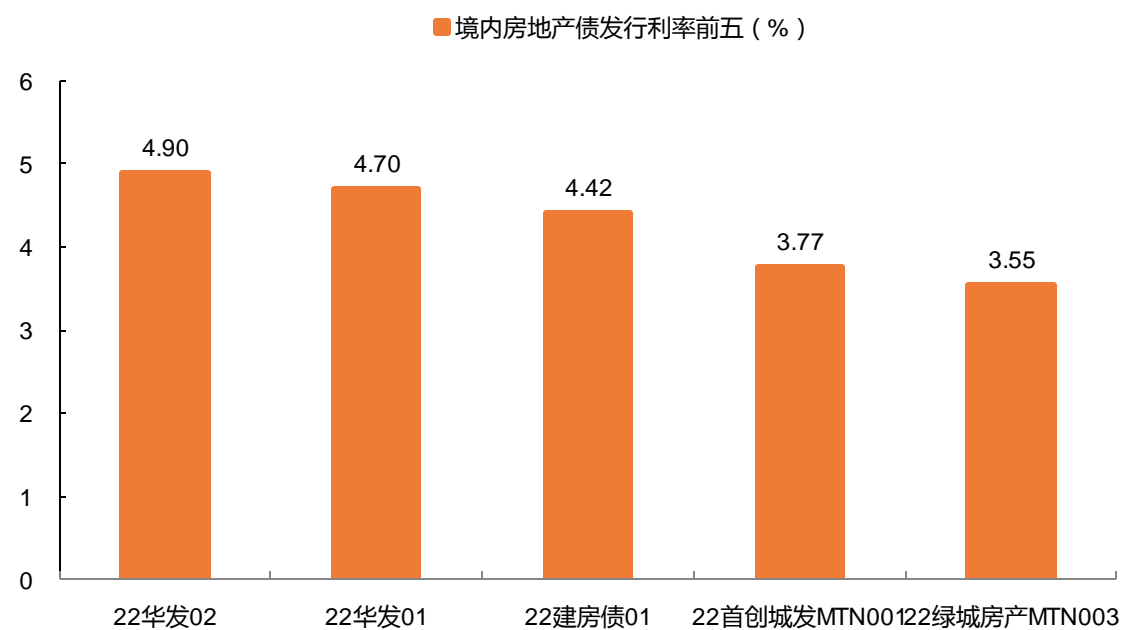
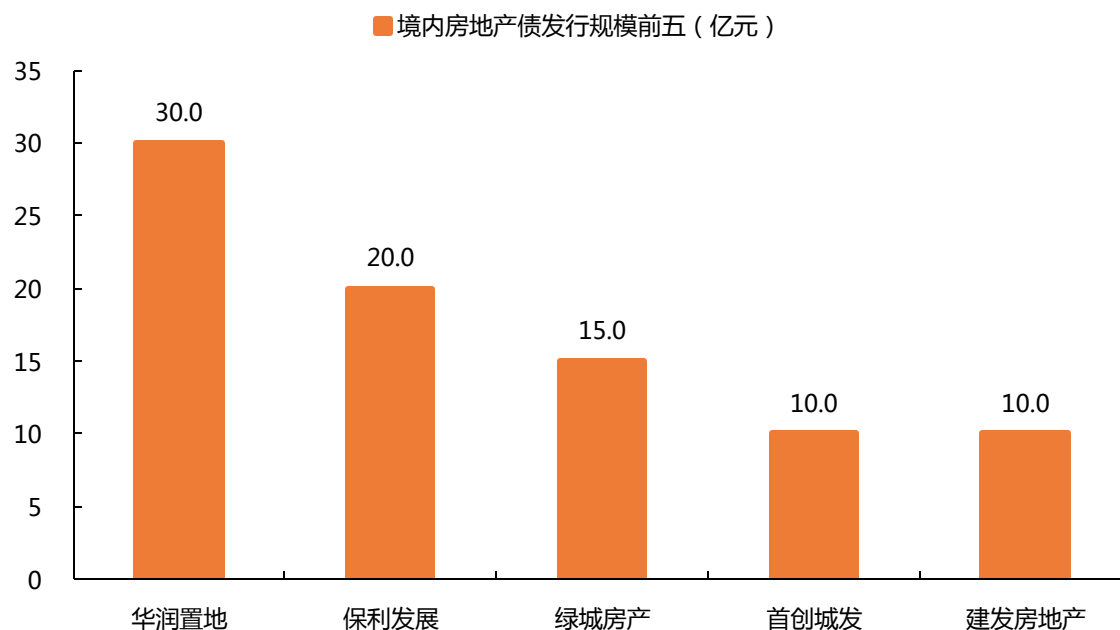
## 资本市场监测——境内债

房企境内债：前五房企发行量占比84.9%

4.25-5.1共10支境内地产债发行，前五房企发行规模占比84.9%。

房企境内债发行规模排序

房企境内债发行利率排序

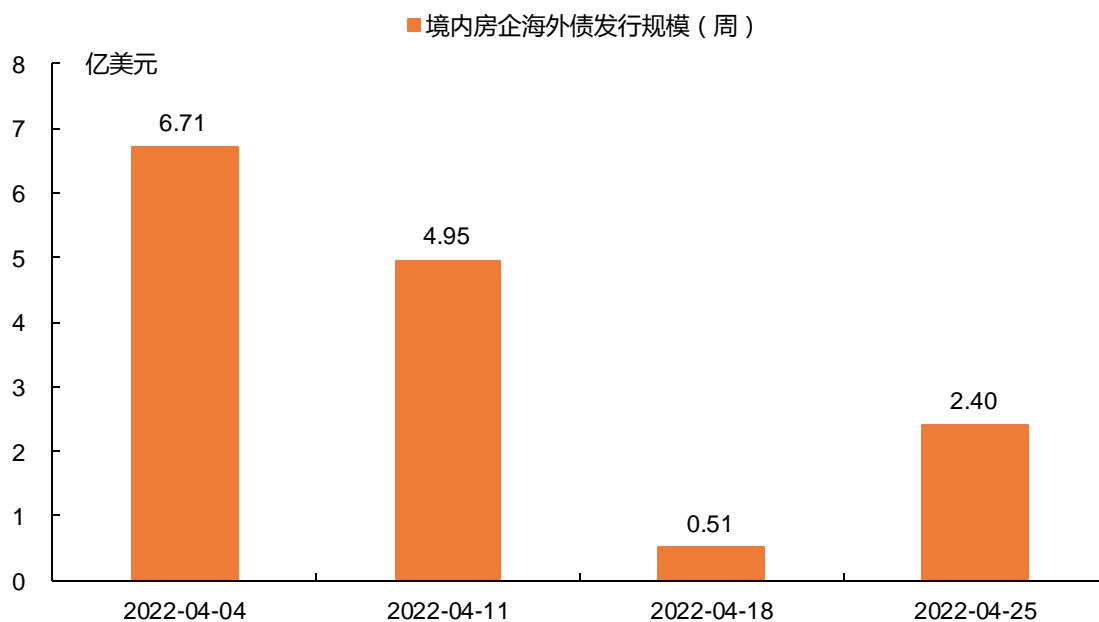


## 资本市场监测——海外债

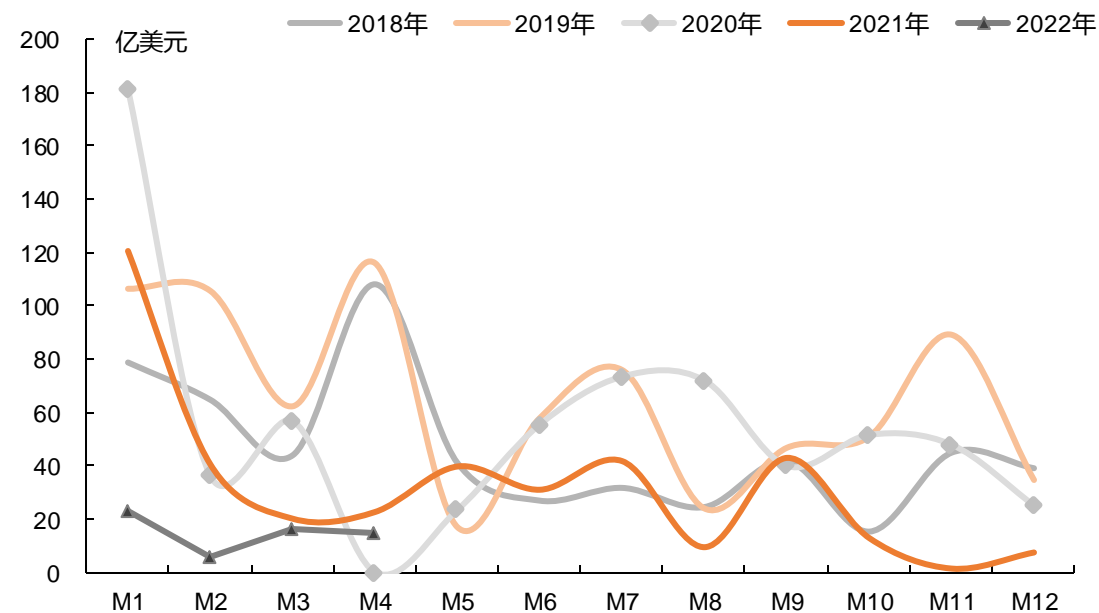
### 境内房企海外债：发行量环比上升

4.25-5.1内房企海外债发行2.4亿美元，环比上升1.9亿美元。4月海外发债14.6亿美元，环比下降1.3亿美元。

◆ 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

### 重点房企发行明细

重点房企发行利率区间为2.79%-4.9%，可比发行利率较前次升降不一。

### 债券发行明细

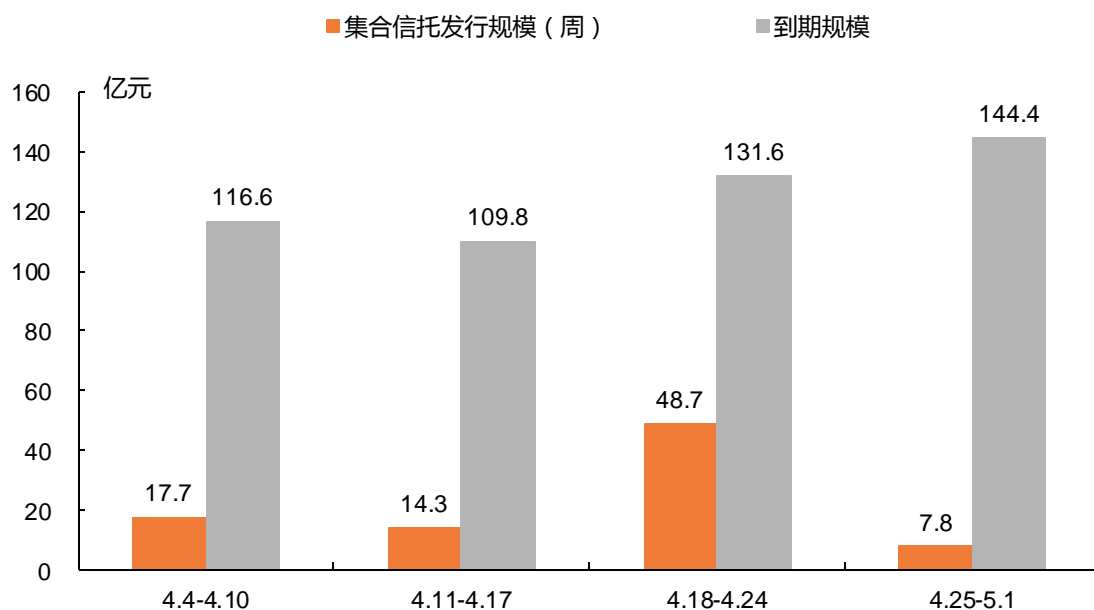
	发行人	证券简称	发行额 (亿元)	币种	期限(年)	主体评级	票面利率 (%)	利率变化 (pct)	前次发行	类型
境内	华发股份	22华发01	3.90	RMB	5	AAA	4.70	-0.29	2021-12-15	一般公司债
	华发股份	22华发02	3.00	RMB	5	AAA	4.90	-0.09	2021-12-15	一般公司债
	首创城发	22首创城发MTN001	10.00	RMB	5	AAA	3.77	不可比	——	一般中期票据
	建发房地产	22建房债01	10.00	RMB	10	AAA	4.42	不可比	——	一般企业债
	北辰实业	22北辰G1	8.25	RMB	5	AAA	3.50	0.04	2021-12-27	一般公司债
	保利发展	22保利发展MTN001B	5.00	RMB	5	AAA	3.51	-0.04	2021-11-15	一般中期票据
	保利发展	22保利发展MTN001A	15.00	RMB	3	AAA	2.95	-0.30	2021-11-02	一般中期票据
	绿城房产	22绿城房产MTN003	15.00	RMB	3	AAA	3.55	-0.15	2022-03-24	一般中期票据
	华润置地	22润置03	10.00	RMB	3	AAA	2.79	-0.26	2021-12-16	一般公司债
	华润置地	22华润置地MTN002	20.00	RMB	3	AAA	3.05	-0.05	2022-03-23	一般中期票据
境外	远洋集团	远洋集团 3.8% N20250426	2.00	USD	3	Baa3/---/--	3.80	不可比	——	企债(境外)
	九龙仓置业	九龙仓置业 3.5% N20250426	0.40	USD	3	---/--/--	3.50	不可比	——	金融债(境外)

## 资本市场监测——信托

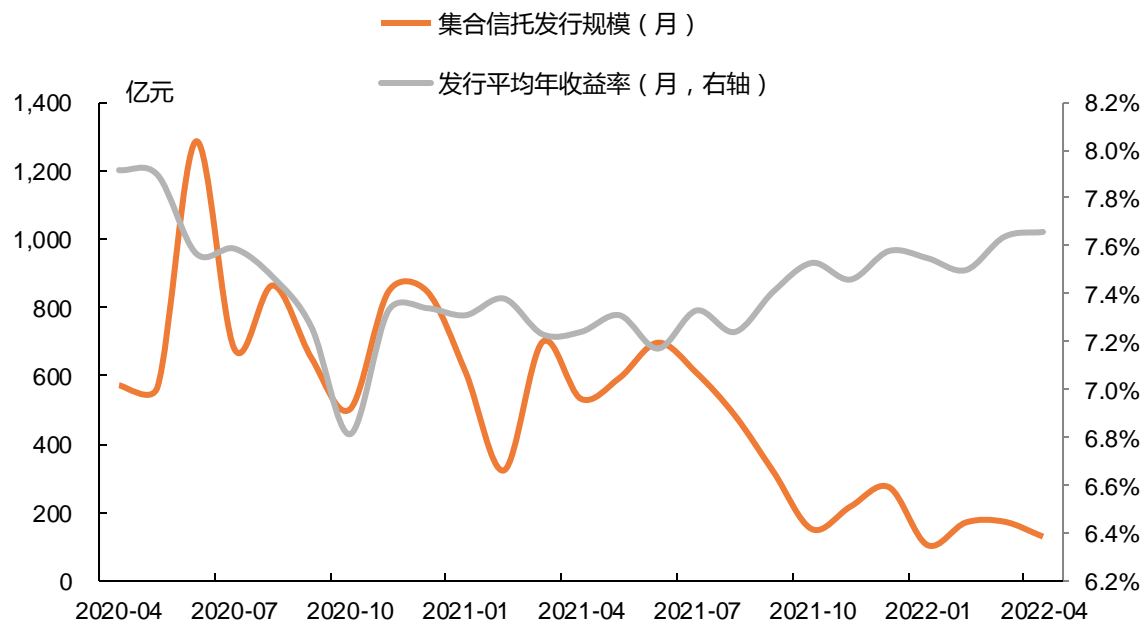
### 信托：融资总额、净融资额环比下降

4.25-5.1集合信托发行7.8亿元，到期144.4亿元，净融资-136.6亿元，较上周分别变化-40.9亿元、12.8亿元、-53.7亿元。4月集合信托发行128.8亿元，环比降25%，发行利率7.66%，环比升2BP。2022年集合信托到期规模5925亿元，较2021年下滑26%。

#### 地产集合信托周发行量与到期规模



#### 地产集合信托月发行量与收益率

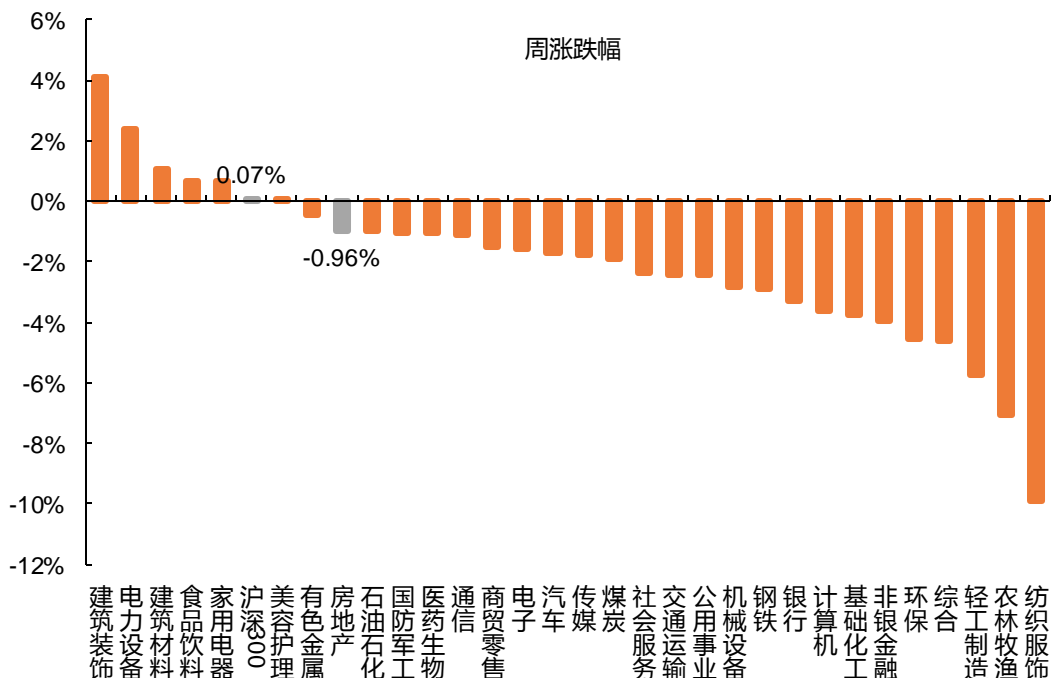


# 资本市场监测——地产股

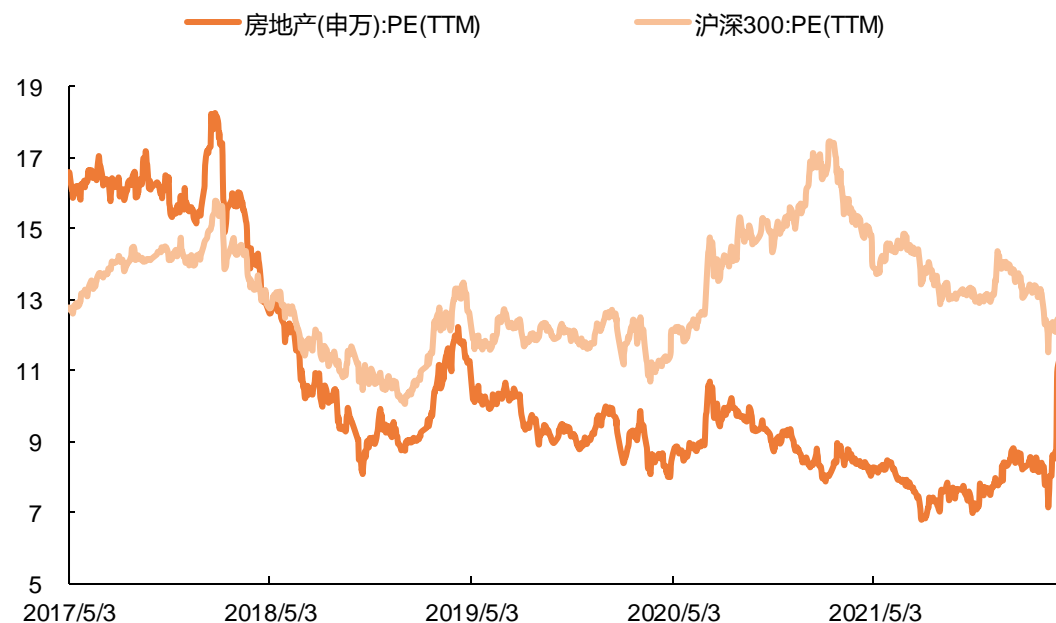
板块涨跌：单周跌0.96%，估值处于近五年71.6%分位

4.25-5.1房地产板块跌0.96%，跑输沪深300（0.07%）；地产板块PE（TTM）10.66倍，低于沪深300的11.85倍，估值处于近五年71.59%分位。

行业涨跌情况



房地产PE（TTM）处于近五年71.6%分位



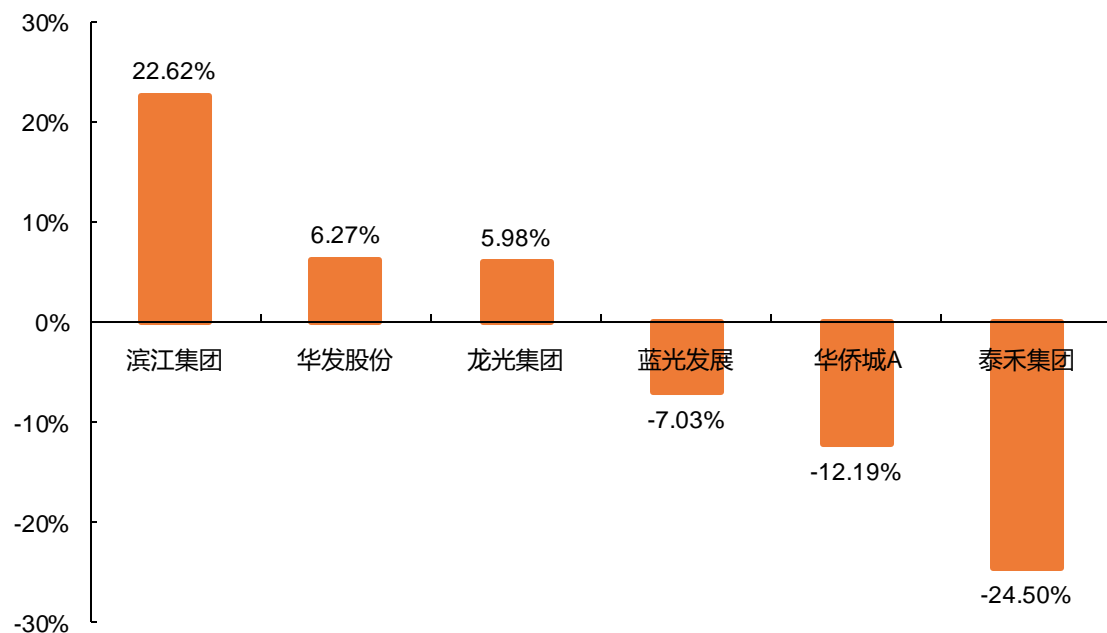
资料来源：Wind，平安证券研究所

## 资本市场监测——地产股

### 个股表现

上市房企50强涨跌幅排名前三为滨江集团、华发股份、龙光集团，排名后三为蓝光发展、华侨城A、泰禾集团。

### 上市50强周涨跌幅排名前三及后三房企



### 房企关注事项

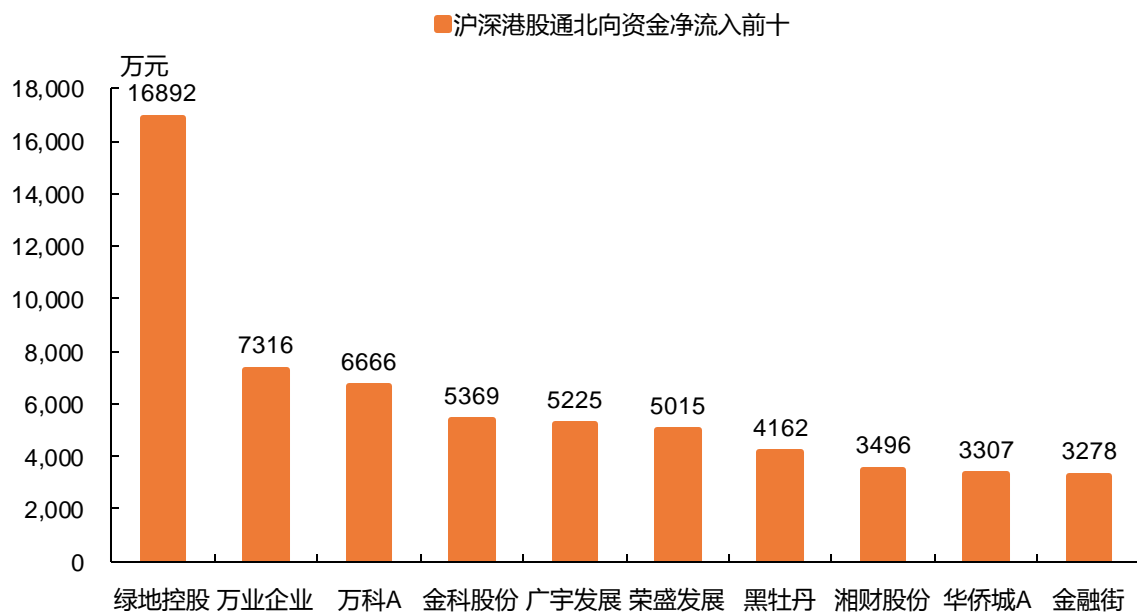
房企	事项
中南建设	2021年归母净利润-33.8亿元；2022年一季度归母净利润6.1亿元。
滨江集团	2021年归母净利润30.3亿元，同比增长30.1%；2022年一季度归母净利润2.3亿元，同比下降42.7%。
招商蛇口	2022年一季度归母净利润4.4亿元，同比下降33.7%。
天健集团	2022年一季度归母净利润9.1亿元，同比下降1.6%。
大悦城	2022年一季度归母净利润-1亿元。
万科	2022年一季度归母净利润14.3亿元，同比增长10.6%。
金地集团	2022年一季度归母净利润6.3亿元，同比增长10.8%。
保利发展	2022年一季度归母净利润25.3亿元，同比增长1.2%。

# 资本市场监测——地产股

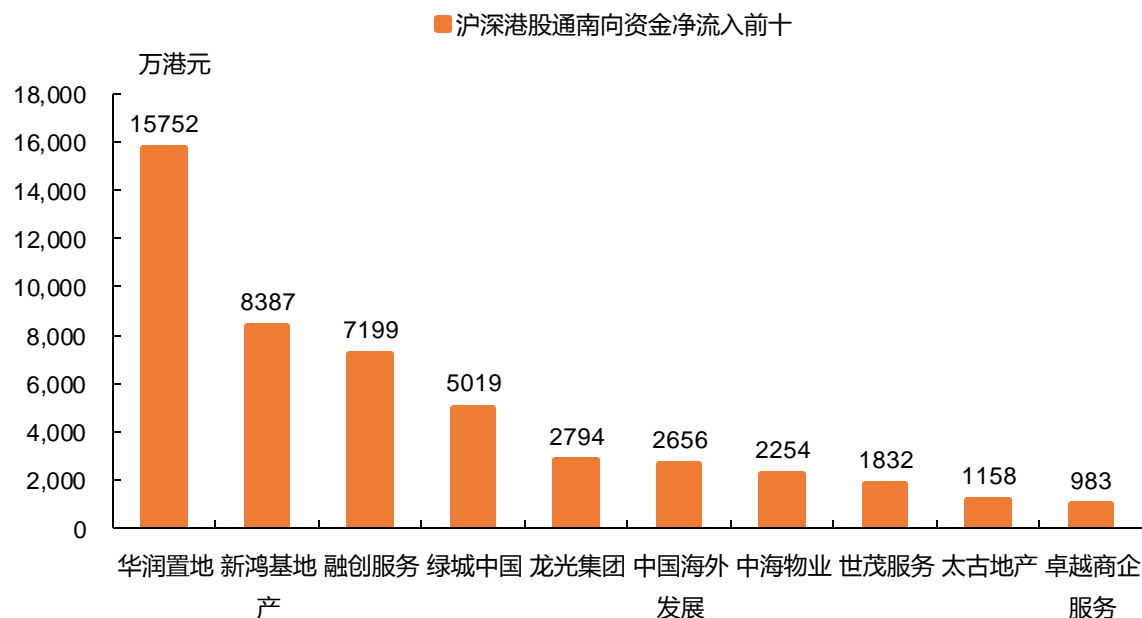
## 个股表现

4.25-5.1 沪深港股通北向资金净流入前三为绿地控股、万业企业、万科A；南向资金净流入前三为华润置地、新鸿基地产、融创服务。

◆ 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



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

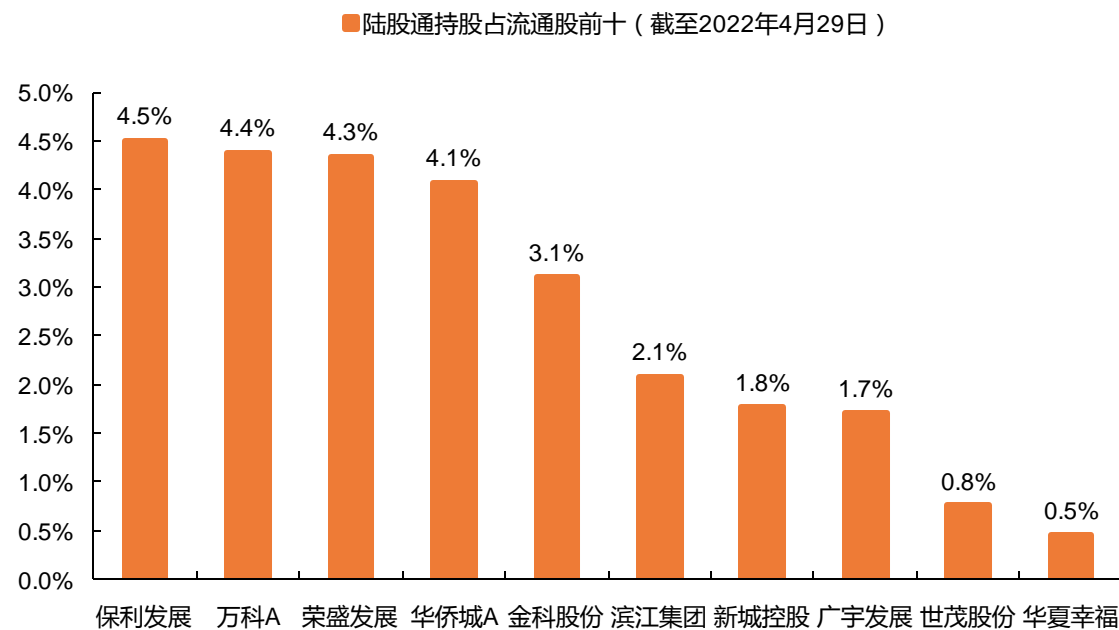


# 资本市场监测——地产股

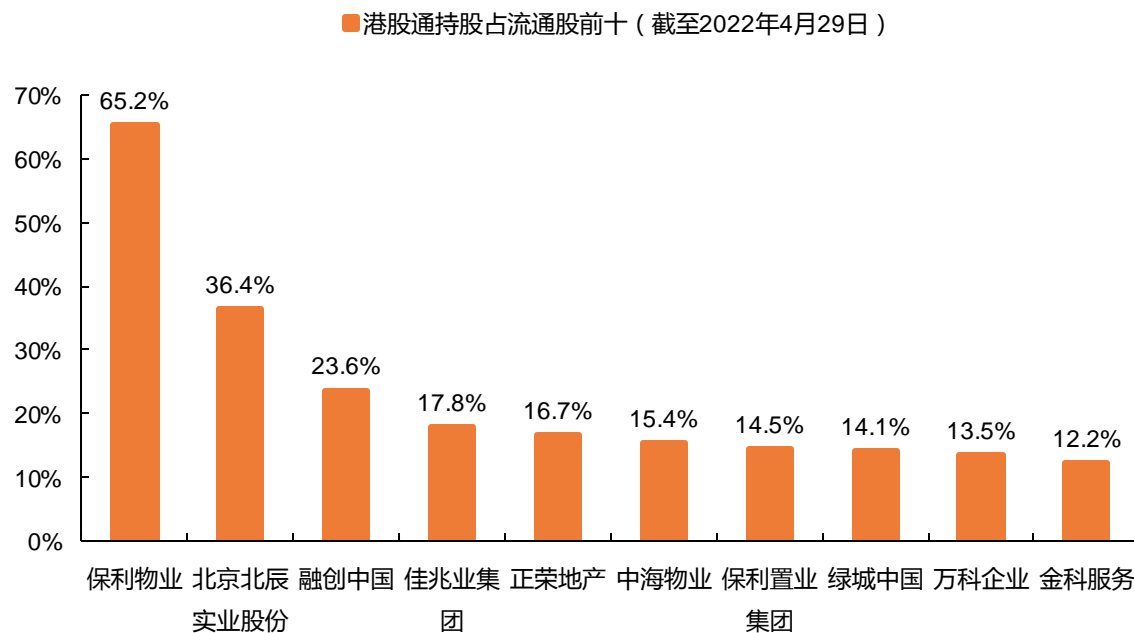
## 个股表现

陆股通持股占流通股前三为保利发展、万科A、荣盛发展；港股通占比前三为保利物业、北京北辰实业股份、融创中国。

### 沪深陆股通持股占比前十



### 沪深港股通持股占比前十





## 风险提示

- 1) **供给充足性降低风险：**若地市持续遇冷，各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、开工、投资、竣工等。
- 2) **房企业绩承压风险：**若楼市去化压力超出预期，销售大幅以价换量，将带来部分前期高价地减值、结算利润承压风险。
- 3) **政策呵护不及预期风险：**若政策有效性不足，楼市调整幅度、时间超出预期，将对行业发展产生负面影响。

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
郑南宏	ZHENGNAHONG873@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060521120001
研究助理	邮箱	资格类型	资格编号
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2022版权所有。保留一切权利。