

# 地产行业周报

各地政策延续改善，新房成交环比回升

2022年6月19日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队

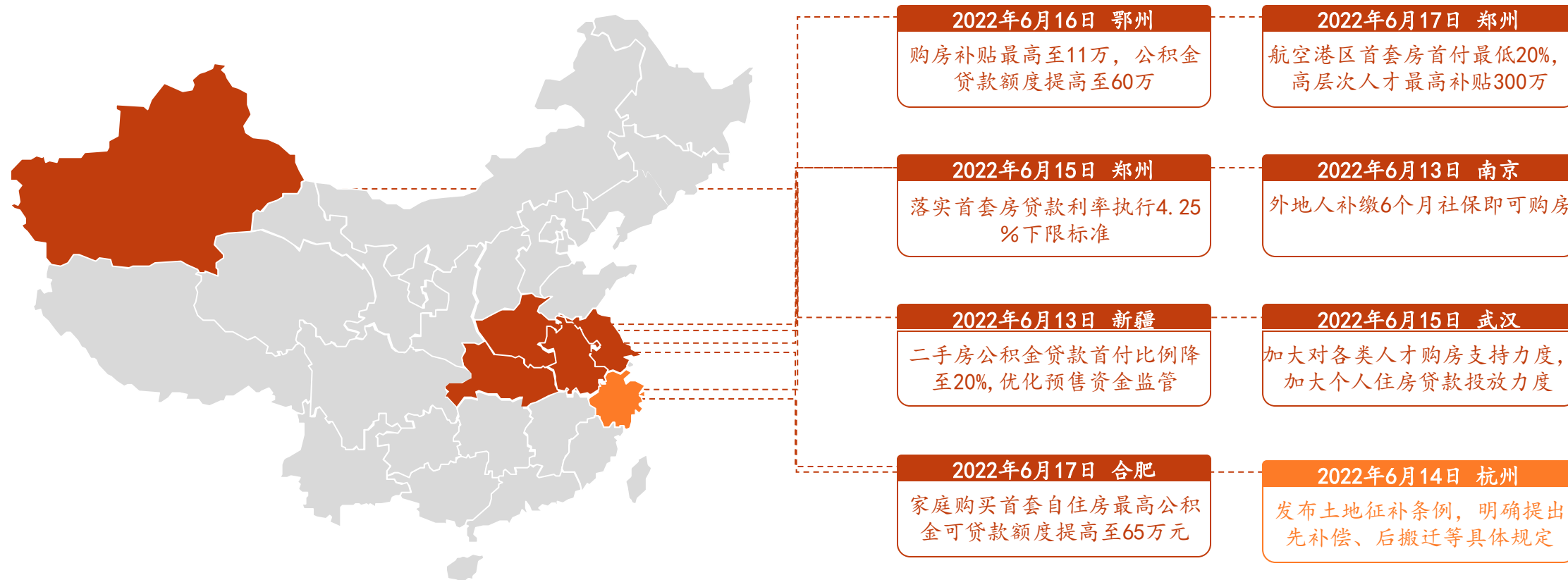
请务必阅读正文后免责条款



## 核心摘要

- **周度观点：**本周各地楼市政策延续改善，郑州、南京等城市发文促进房地产市场平稳发展，包括调整限购、房贷、公积金、预售监管金等政策。从楼市成交看，重点50城本周新房成交环比回升40%，6月前17日新房日均成交同比降幅较5月收窄14.5pct。从微观调研看，近期杭州等高能级城市楼市已小幅回温，到访、成交不同程度改善。随着疫情控制与政策加大发力，预期稳定下半年房地产有望温和修复，尤其是基本面较好的高能级城市。投资建议方面，下半年有望逐步迎来政策宽松与销售复苏的蜜月期，板块估值有望逐步修复。开发板块建议优选销售、投资占优，率先受益行业复苏的高信用企业，如保利发展、中国海外发展、招商蛇口、万科A、金地集团、滨江集团、天健集团等。多元化方面，随着房地产温和复苏，物管成长性及独立性担忧有望缓解，龙头物企估值有望修复，建议关注碧桂园服务、保利物业、招商积余、新城悦服务、星盛商业等。
- **政策环境监测：**1) 各地楼市政策延续改善；2) 青岛第二批集中土拍热度小幅回升。
- **市场运行监测：**1) **成交环比显著改善，后续有望延续。**本周新房成交4.6万套，环比升40.1%；二手房成交1.9万套，环比升15.2%。6月前17日新房日均成交同比降35.9%，降幅较5月收窄14.5pct。后续政策发力有望推动成交缓慢改善，当前至三季度初为重要观察窗口。2) **改善型需求占比环比上升。**2022年5月32城商品住宅成交中，90平以上套数占比环比升0.9pct至81.8%。3) **库存环比微升，短期维持稳定。**16城取证库存10341万平，环比升0.1%。考虑后续成交改善节奏、幅度或相对较缓，短期库存规模预计维持稳定。4) **土地成交、溢价率下降，一线占比回落。**上周百城土地供应建面5468万平、成交建面2523.3万平，环比降4.5%、8.4%；成交溢价率3.1%，环比降0.5pct。其中一、二、三线成交建面分别占比11.8%、28.6%、59.7%，环比分别降11.5pct、升2.6pct、升9pct。
- **资本市场监测：**1) **地产债：**本周境内地产债发行129亿元，环比增加104亿元；海外债发行0.7亿美元，环比降3.7亿美元；重点房企发行利率为2.95%-3.90%，可比发行利率较前次多数下行。2) **地产股：**本周房地产板块跌0.31%，跑输沪深300（1.65%）；当前地产板块PE（TTM）11.93倍，估值处于近五年77.42%分位。本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为华发股份、金科股份、鲁商发展；南向资金净流入前三房企为中海发展、华润置地、龙湖集团。
- **风险提示：**1) 政策改善及时性低于预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 行业短期波动超出预期风险。

# 政策环境监测-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

### 各地楼市政策延续改善

**事件描述：**本周郑州、南京、武汉、合肥等城市发文，明确促进房地产市场平稳发展。

**点评：**1) 各地政策从供需两端发力，包括调整限购、房贷、公积金、预售监管金政策，支持房企合理融资需求。例如，南京提出非户籍购房只需补缴6个月社保（新京报讯），郑州、鄂州鼓励商业银行降低房贷利率，且首套房认房不认贷款记录，鄂州、乌鲁木齐提出优化商品房预售资金监管。2) 5月单月全国商品房销售面积、销售额环比升25.8%、29.7%。6月前17日重点50城新房日均成交同比降35.9%，降幅较5月收窄14.5pct。结合微观调研看，近期杭州等高能级城市楼市已小幅回温，到访、成交不同程度改善，低能级城市楼市仍较疲软。往后看，随着疫情控制与政策加大发力，预期稳定下半年房地产有望温和修复，尤其是基本面较好的高能级城市，但考虑人口结构变化、杠杆提升空间及短期贷量供应不足等，后续销售复苏斜率或弱于过往周期。

#### 本周各城市楼市政策调整明细

	调整房贷利率	调整首付比例 或认定标准	限购调整	放松土拍 条件	预售监管金政 策调整	保障房建设	公积金调整	购房补贴	满足合理 融资需求
郑州	√	√					√		√
南京			√						
武汉							√		
合肥						√	√		√
鄂州	√	√		√	√		√	√	
乌鲁木齐					√		√		

## 政策环境监测-重点政策点评

### 青岛第二批集中土拍热度小幅回升

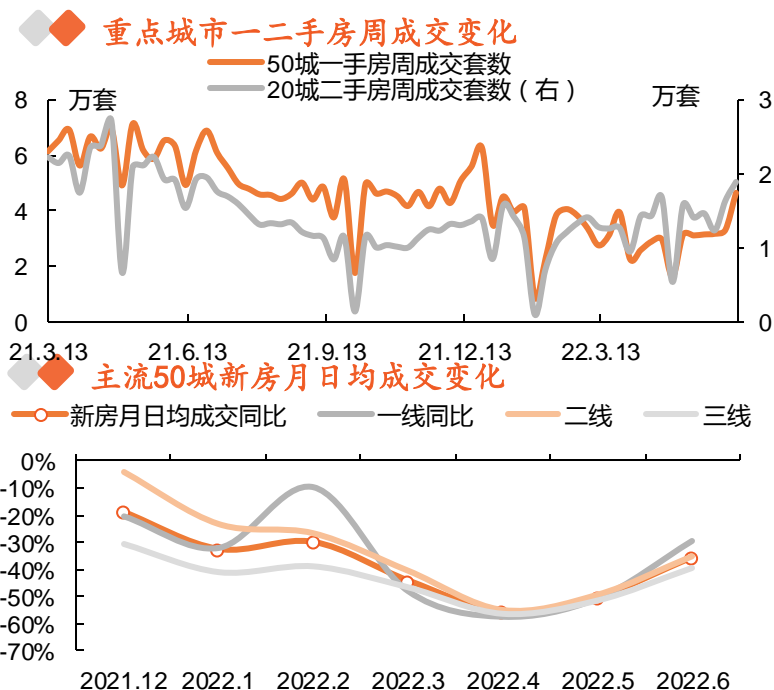
**事件描述：**6月16日，青岛2022年第二批次集中供地完成出让，最终2宗触顶，24宗底价成交，1宗流拍，总成交价105亿元，总建筑面积194万平米，平均溢价率2%，流拍率3.7%。

**点评：**1) 青岛第二批土拍活跃度略有上升。一是参拍房企更多样，相较第一批完全由平台公司“托底”，本次土拍吸引保利、旭辉、中海等品牌房企，港资房企长江实业及瑞源、天一、康大等民企参与拿地，且上述房企竞得半数地块；二是成交情况较第一批次有所改善，本次供地成交金额105亿元、流拍率3.7%，较第一批次分别增长275%、下降3pct。2) 青岛土拍回温叠加政策支持，预计下半年楼市或温和复苏。此次土拍活跃度略有提升，将一定程度提振青岛市场信心，5月青岛商品住宅销售面积109万方、环比4月增长36%。随着后续政策持续发力、叠加疫情得到控制，预计下半年青岛乃至全国房地产市场有望温和修复。

# 市场运行监测

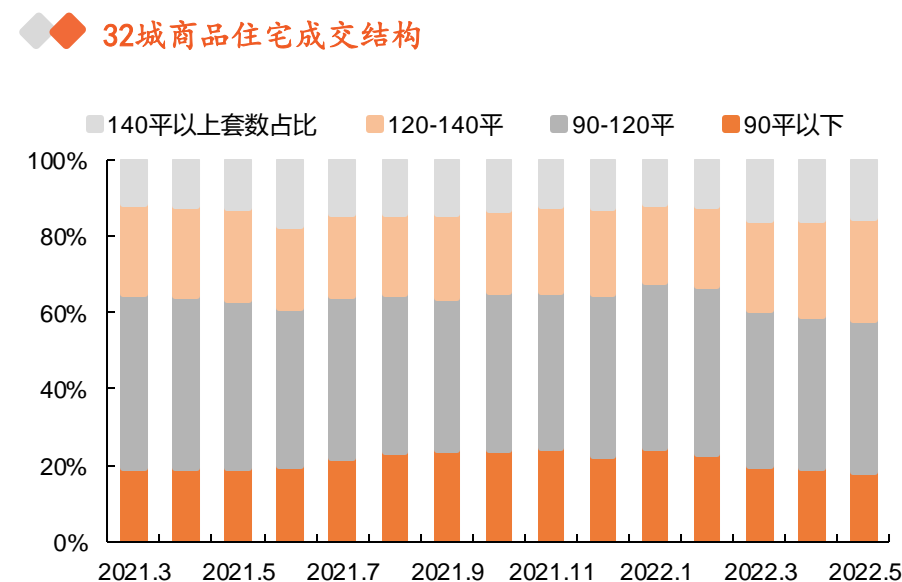
## 成交：环比显著改善，后续有望延续

**点评：**本周新房成交4.6万套，环比升40.1%；二手房成交1.9万套，环比升15.2%。6月前17日新房日均成交同比降35.9%，降幅较5月收窄14.5pct。后续政策发力有望推动成交缓慢改善，当前至三季度初为重要观察窗口。



## 结构：改善型需求占比环比上升

**点评：**2022年5月32城商品住宅成交中，90平以下套数占比环比降0.9pct至18.2%，90-140平套数占比环比升1.2pct至66.5%，140平以上套数占比环比降0.3pct至15.3%，改善型需求（90平以上）占比环比上升。



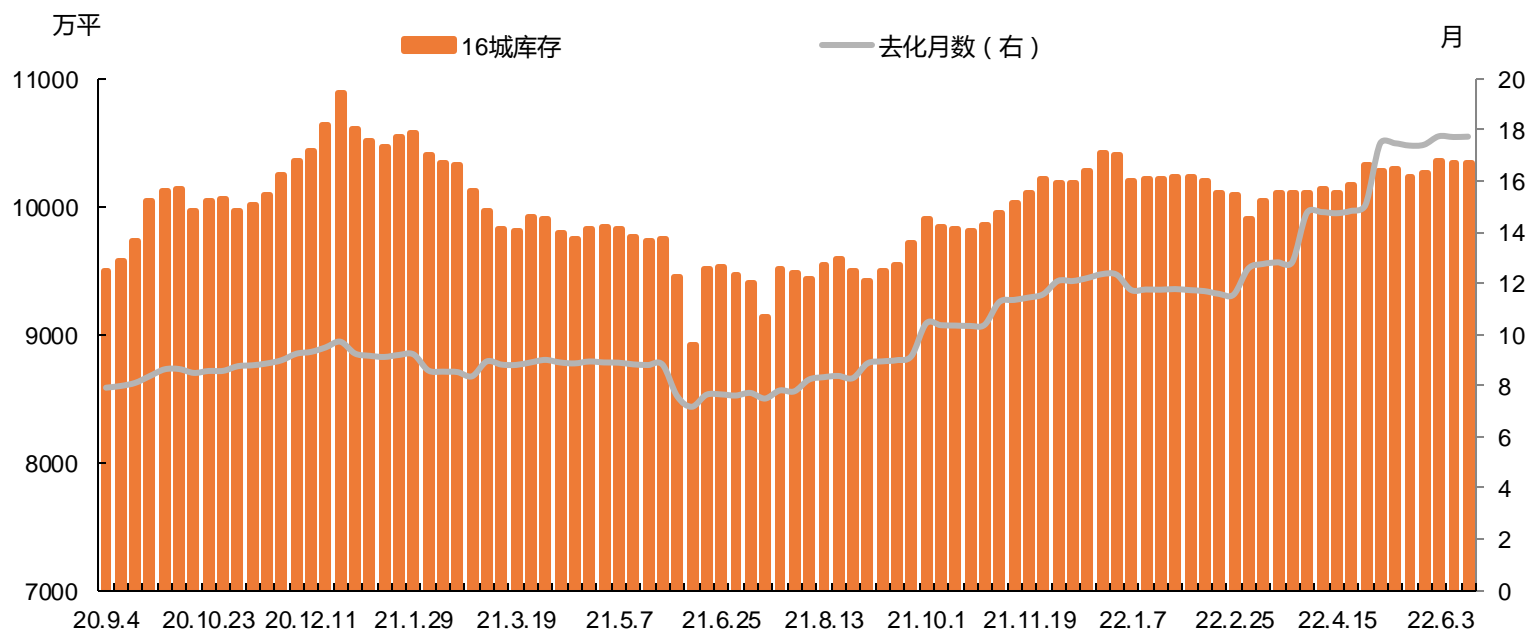
资料来源：中指院，Wind，平安证券研究所注：除月度数据外，横轴日期代表单周起始日期，下同

## 市场运行监测

### 库存：环比微升，短期维持稳定

**点评：**16城取证库存10341万平，环比升0.1%。考虑后续成交改善节奏、幅度或相对较缓，短期库存规模预计维持稳定。

◆ 16城商品房取证库存及去化月数

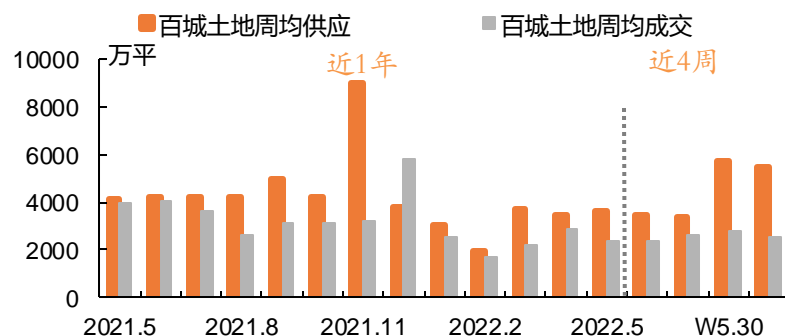


# 市场运行监测

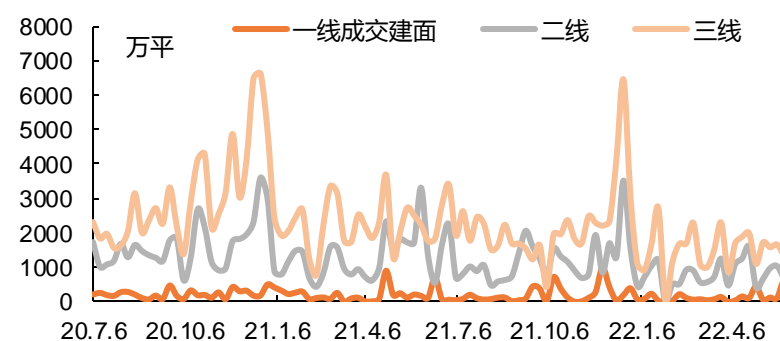
## 土地：成交、溢价率下降，一线占比回落

**点评：**上周百城土地供应建面5468万平、成交建面2523.3万平，环比降4.5%、8.4%；成交溢价率3.1%，环比降0.5pct。其中一、二、三线成交建面分别占比11.8%、28.6%、59.7%，环比分别降11.5pct、升2.6pct、升9pct。

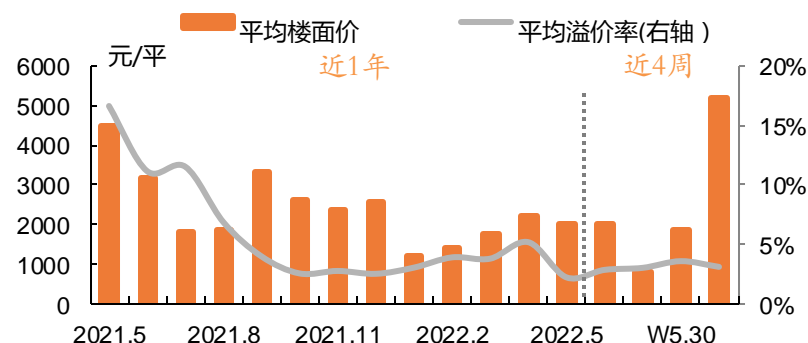
百城土地周均供应与成交情况



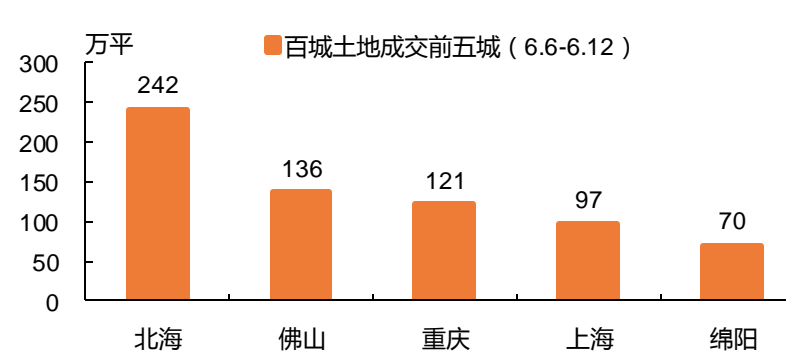
百城中各线城市土地周成交情况



百城土地成交平均楼面价与溢价率



百城土地成交前五城

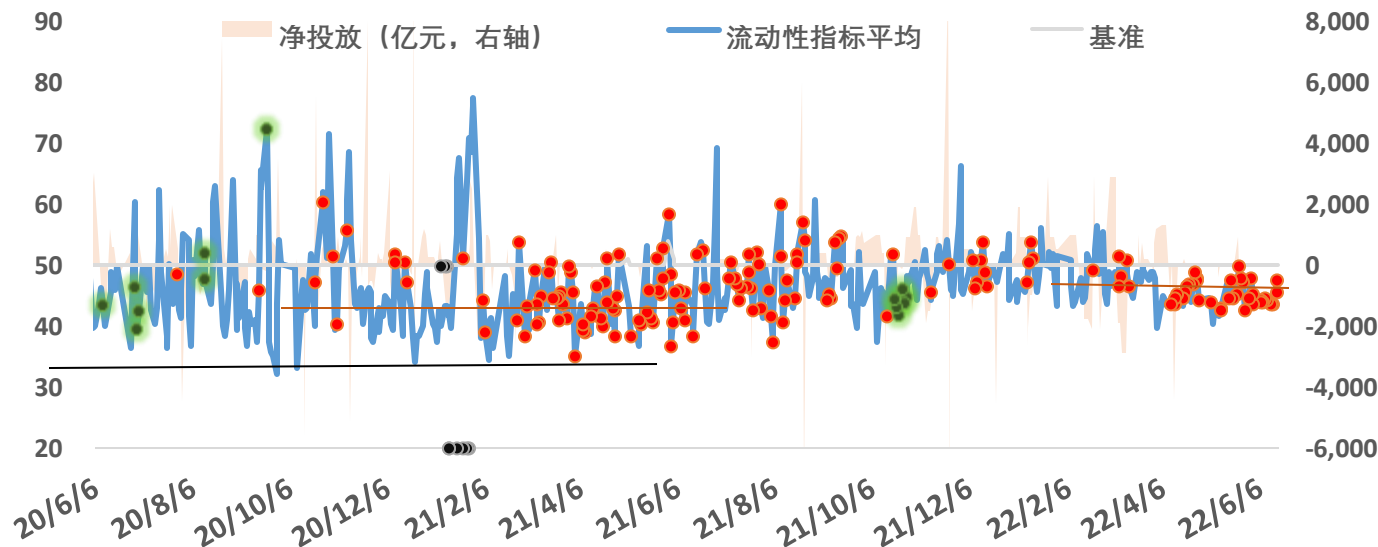




# 资本市场监测——流动性环境

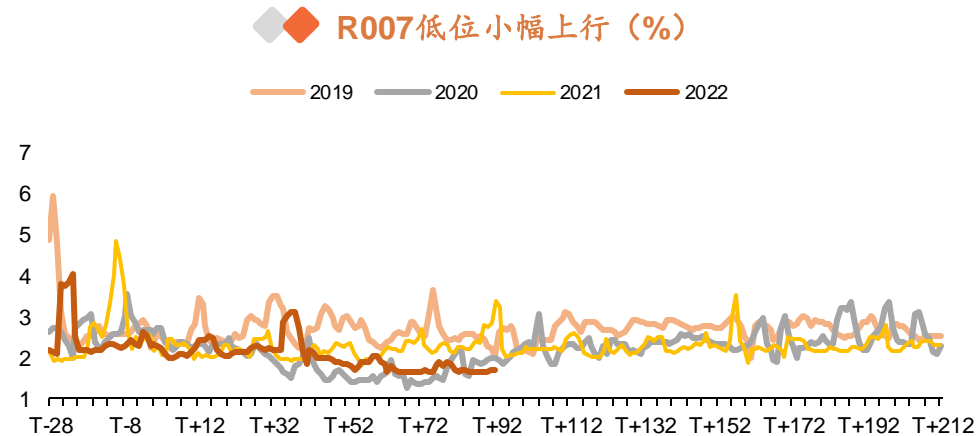
流动性环境：资金成本边际上升，但整体仍处于低位

回购利率边际上升，继续处于历史低位。R001上行2.25BP至1.47%，R007上行7.21BP至1.70%。跨月期限上行幅度大，14天回购利率上行32.45BP，但资金价格仍位于历史低位。本周央行持续进行100亿元7天逆回购，全周全口径累计净投放0亿元；下周公开市场逆回购到期500亿元。



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



资金价格边际降低 (%)

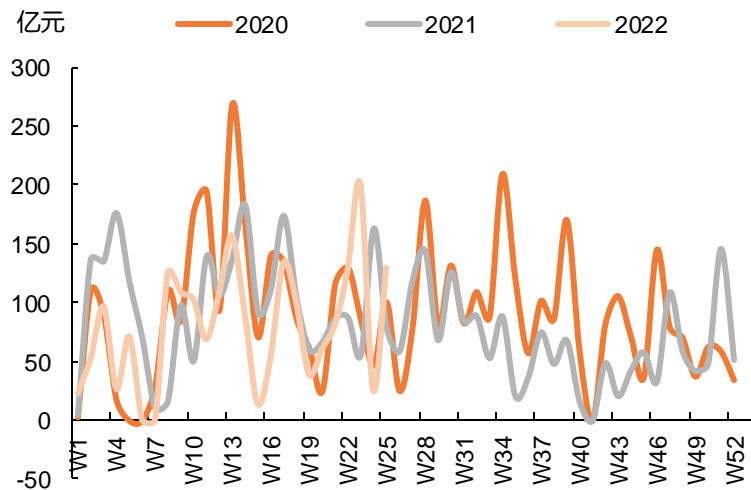
		2022/6/10	2022/6/17	涨跌幅 (BP)
R	1D	1.45	1.47	2.25
	7D	1.63	1.70	7.21
	14D	1.73	2.06	32.45
	1M	2.01	2.11	10.7
DR	1D	1.40	1.42	1.84
	7D	1.57	1.66	8.56
	14D	1.55	1.72	16.55
	1M	1.88	1.92	4.29
SHIBOR	ON	1.40	1.41	1.1
	1W	1.68	1.74	6.2
	1M	1.89	1.89	0.1
	3M	2.00	2.00	0

# 资本市场监测——境内债

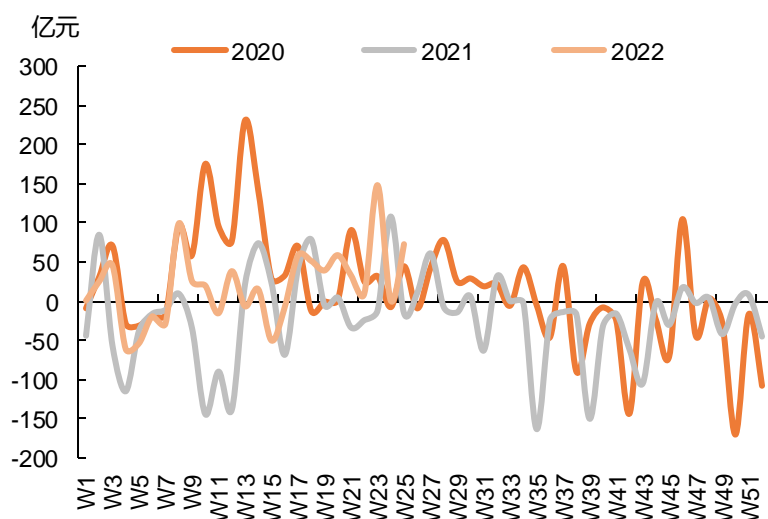
## 境内房地产债发行：发行量环比上升、净融资环比上升

本周境内地产债发行量环比上升、同比上升，净融资额环比上升、同比上升。其中总发行量为129.30亿元，总偿还量为57.19亿元，净融资额为72.11亿元。2022年6-12月地产债到期规模1952.26亿元，同比去年同期下降34.17%。节奏上，6月到期规模242.02亿元，下半年7月到期压力最大（约465.51亿）。

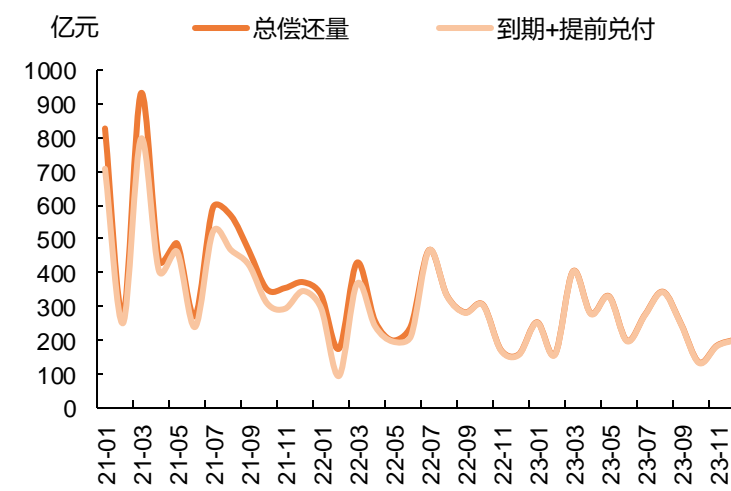
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



◆ 非城投地产债总偿还量



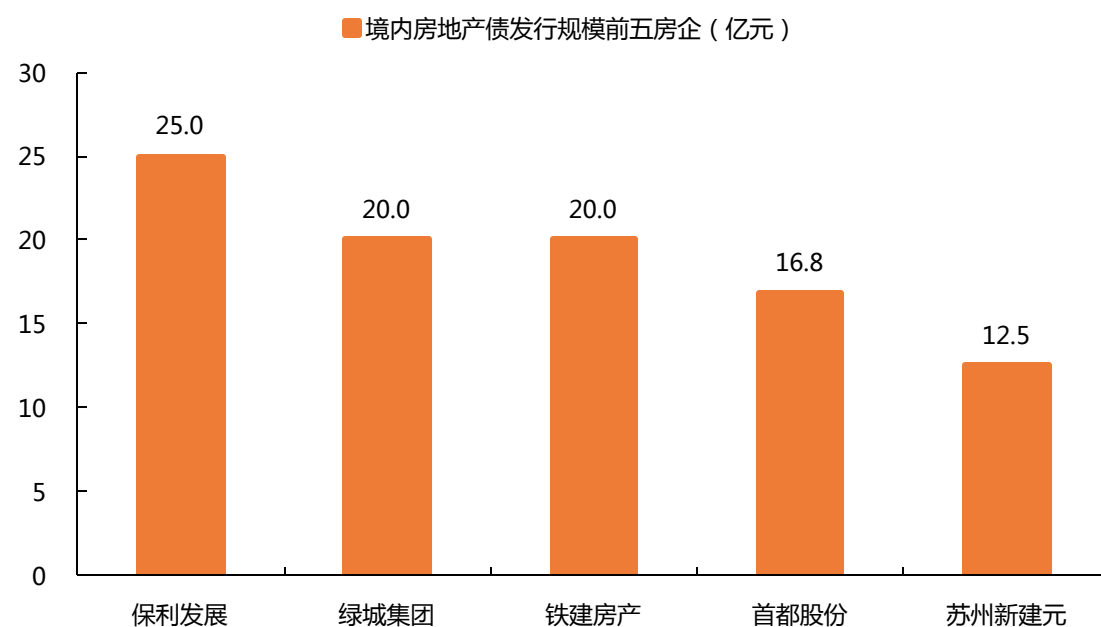
资料来源：Wind，平安证券研究所

# 资本市场监测——境内债

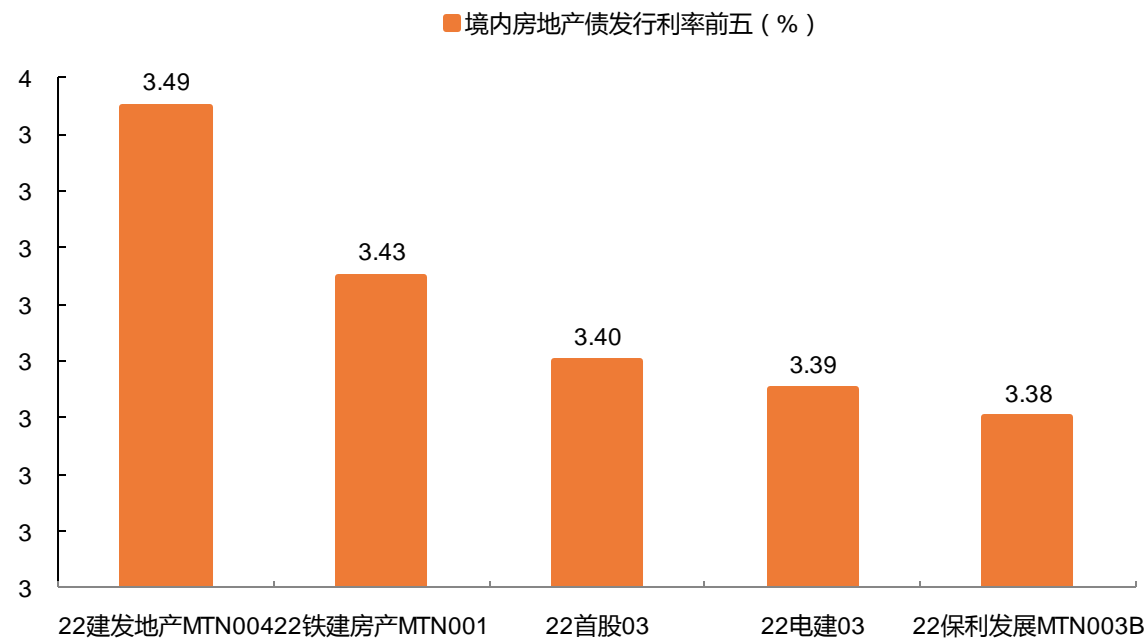
## 房企境内债发行

本周共10家房企发行13支境内地产债，前五房企发行规模合计占比73%。

### 房企境内债发行规模排序



### 房企境内债发行利率排序

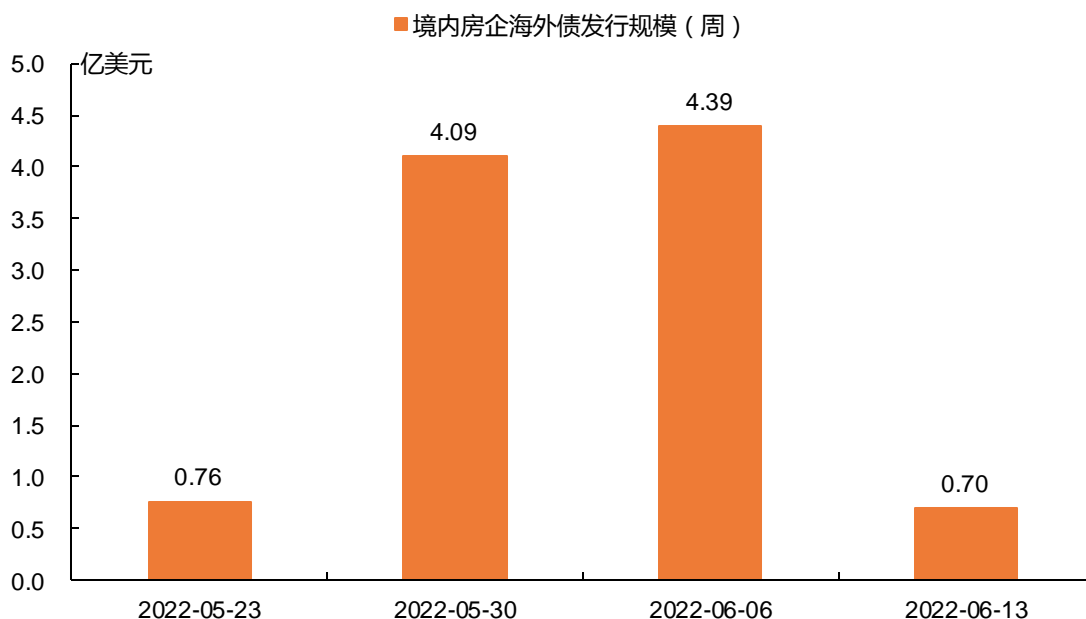


## 资本市场监测——海外债

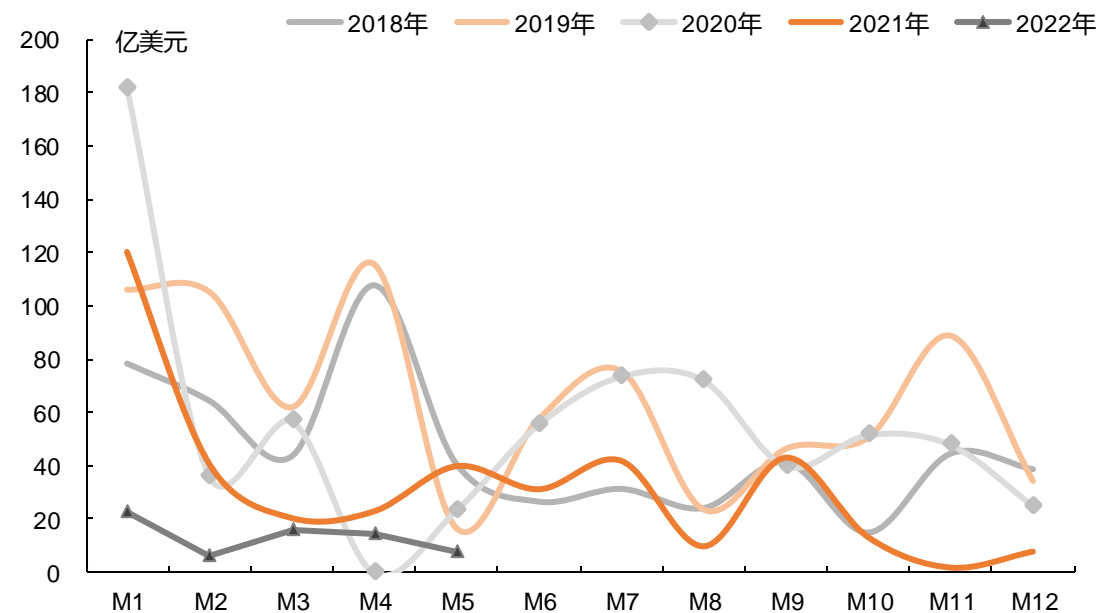
### 境内房企海外债：发行量环比下降

本周内房企海外债发行0.7亿美元，环比降3.7亿美元。5月海外发债7.3亿美元，环比下降7.2亿美元。

#### 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

重点房企发行利率为2.95%-3.90%，可比发行利率较前次多数下行。

### 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	铁建房产	22铁建房产MTN001	20.0	RMB	5	AAA	3.43	-0.74	2021-02-26	一般中期票据
	保利发展	22保利发展MTN003B	10.0	RMB	5	AAA	3.38	-0.13	2022-04-26	一般中期票据
	保利发展	22保利发展MTN003A	15.0	RMB	3	AAA	2.95	0.15	2022-05-24	一般中期票据
	电建地产	22电建03	7.0	RMB	5	AAA	3.39	-0.44	2022-03-31	一般公司债
	新建元	22新建元MTN001	12.5	RMB	5	AAA	3.25	-0.43	2021-07-14	一般中期票据
	建发地产	22建发地产MTN004	6.5	RMB	6	AAA	3.49	-0.31	2022-03-25	一般中期票据
	首开股份	22首股03	16.8	RMB	5	AAA	3.40	-0.06	2022-05-11	一般公司债
境外	蓟州城投	蓟州投资 3.9% N20250617	0.7	USD	3	--/--/--	3.90	不可比	—	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

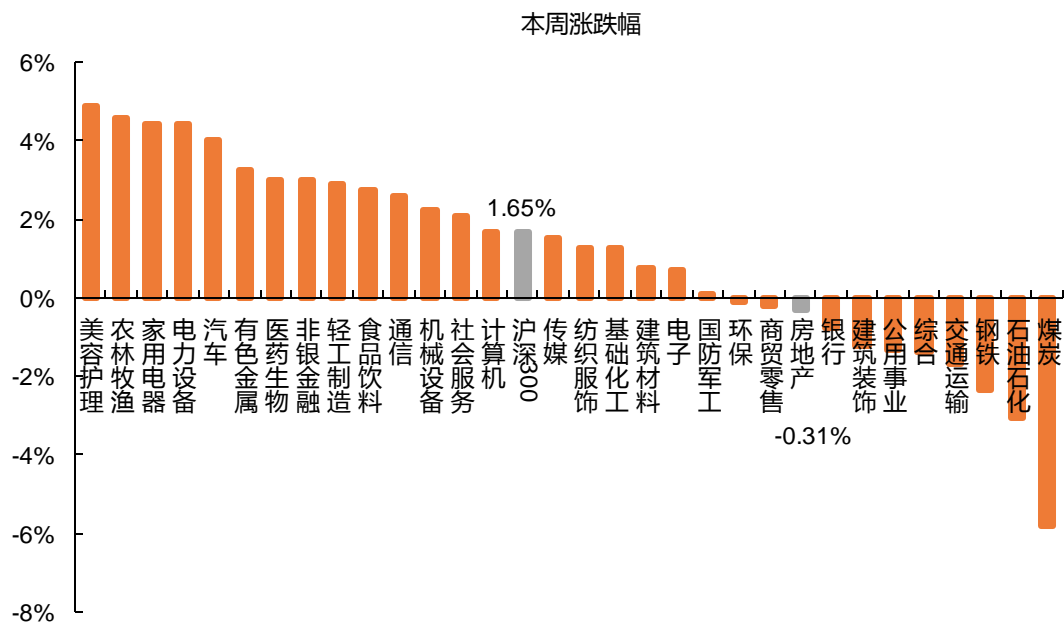
	更新日期	项目名称	计划发行额(亿元)
已反馈	2022-06-17	黑牡丹(集团)股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	16.58
	2022-06-17	绿城房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	150.00
	2022-06-16	常高新集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	7.00
	2022-06-16	联发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	40.00
	2022-06-16	信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	75.40
	2022-06-16	滕州市城市建设综合开发有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券	15.00
	2022-06-15	广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行2022年公司债券	12.84
	2022-06-15	无锡城建发展集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券	30.00
	2022-06-15	无锡市广益建设发展集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券	10.00
	2022-06-14	无锡城建发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	30.00
	2022-06-14	冠城大通股份有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券	10.00
	2022-06-13	中交地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	30.00
注册生效	2022-06-13	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行创新创业公司债券	20.00
已受理	2022-06-16	信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	75.40
	2022-06-15	中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券	48.00

# 资本市场监测——地产股

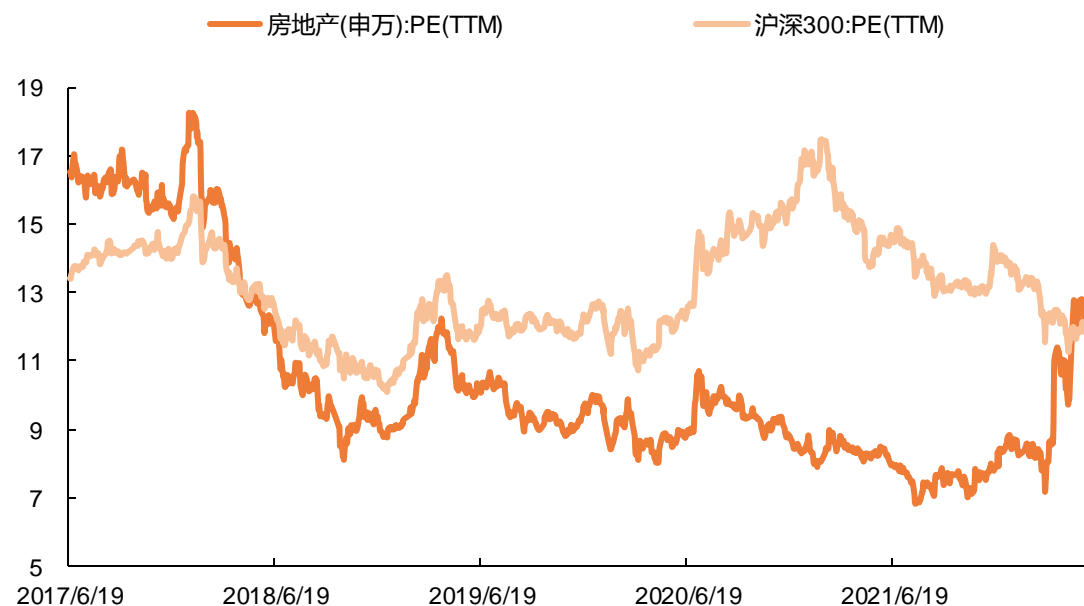
板块涨跌：单周跌0.31%，估值处于近五年77%分位

本周房地产板块跌0.31%，跑输沪深300（1.65%）；当前地产板块PE（TTM）11.93倍，低于沪深300的12.61倍，估值处于近五年77.42%分位。

## 行业涨跌情况



## 房地产PE（TTM）处于近五年77%分位

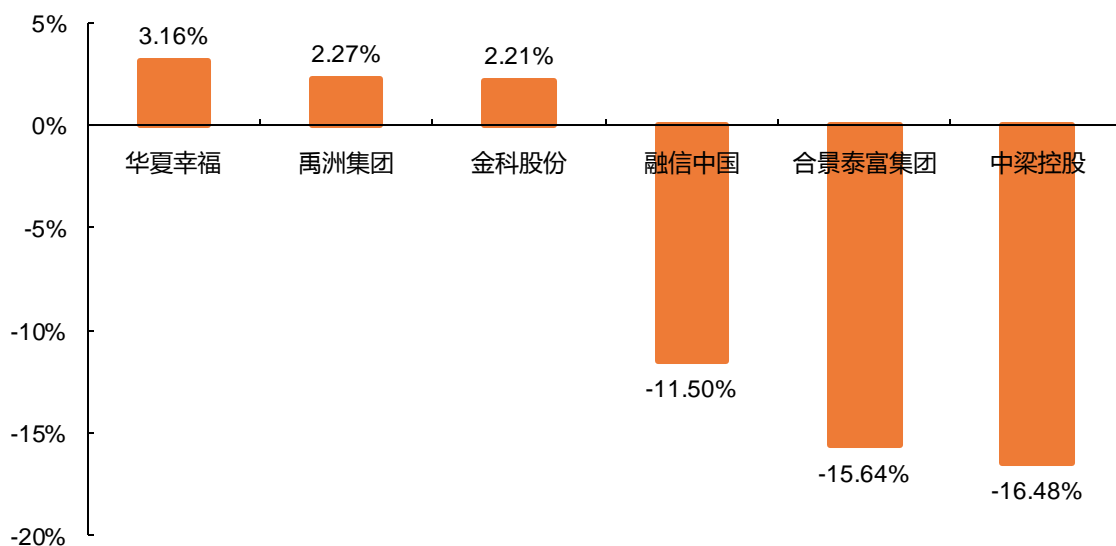


## 资本市场监测——地产股

### 个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为华夏幸福、禹洲集团、金科股份，排名后三为融信中国、合景泰富集团、中梁控股。

#### 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
德信地产	近期连续转让3家公司股权
滨江集团	拟为宁波滨成置业提供8.67亿元融资担保
中国金茂	非执董及审核委员会委员杨林辞职，由李福利接任
碧桂园	现金回购6.83亿美元票据
龙湖	与湖北联投集团签署战略合作协议，就城市更新、地产开发等业务合作
保利发展	接盘华润信托转让的杭州保源置业50%股权
华发股份	不存在所谓集团公司侵占上市公司利润的情况

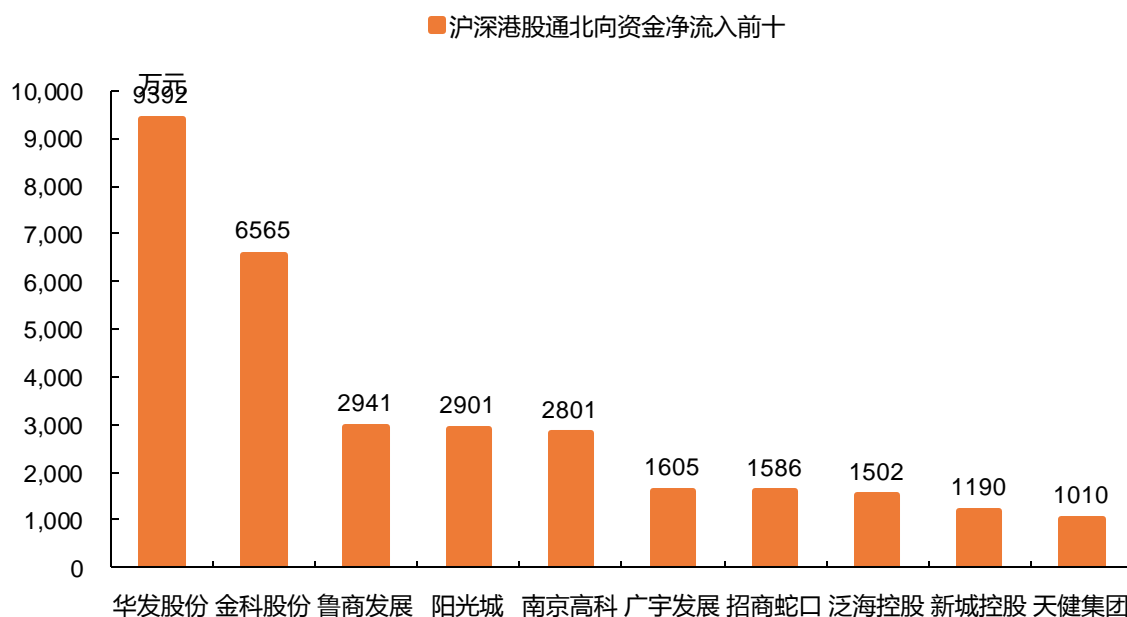


# 资本市场监测——地产股

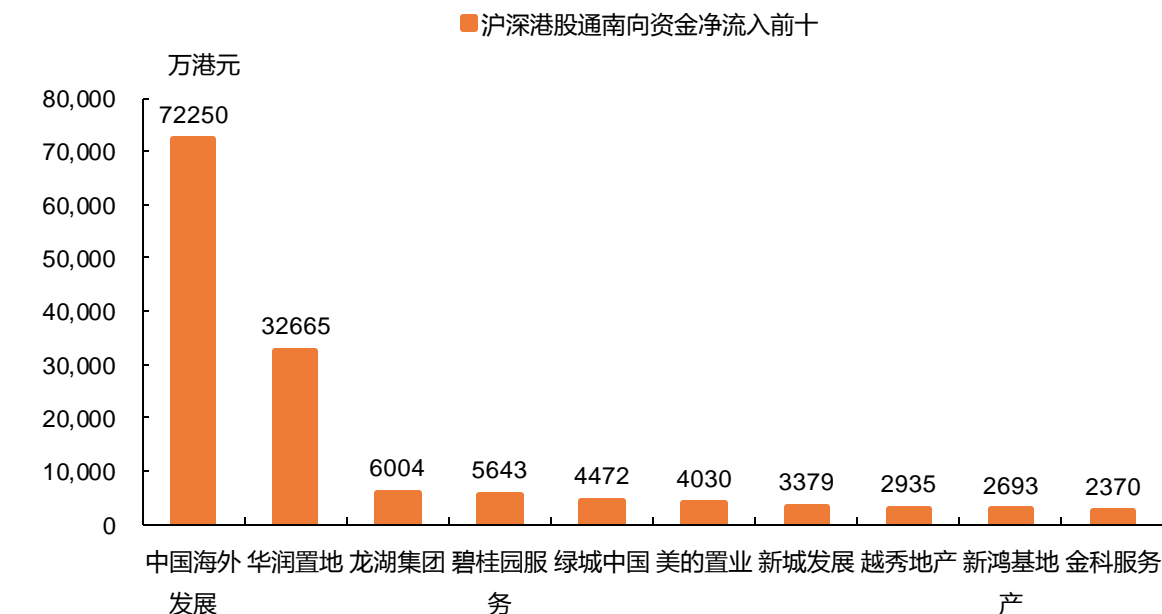
## 个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为华发股份、金科股份、鲁商发展；南向资金净流入前三房企为中海发展、华润置地、龙湖集团。

### 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

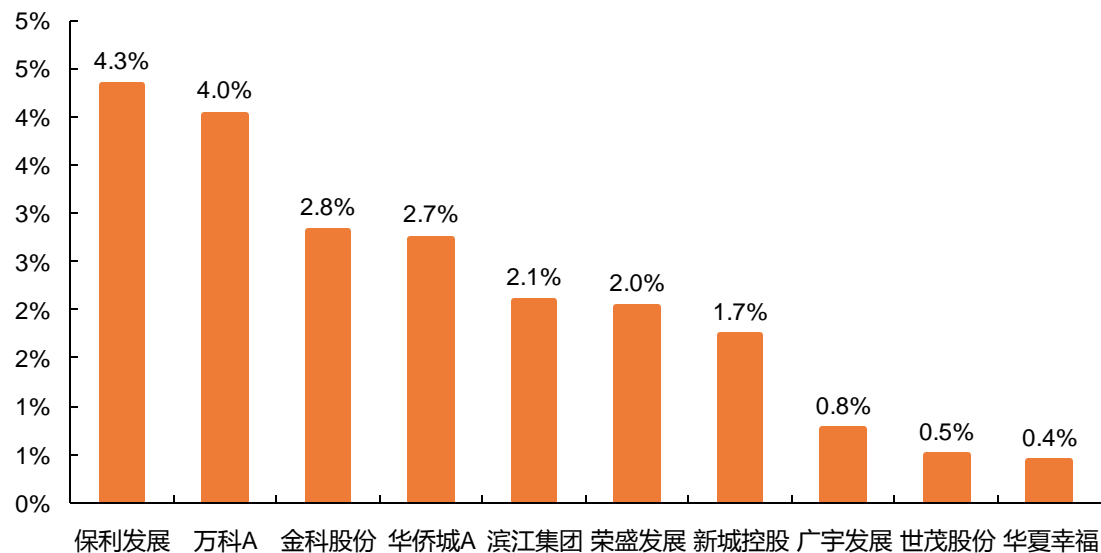
# 资本市场监测——地产股

## 个股表现

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

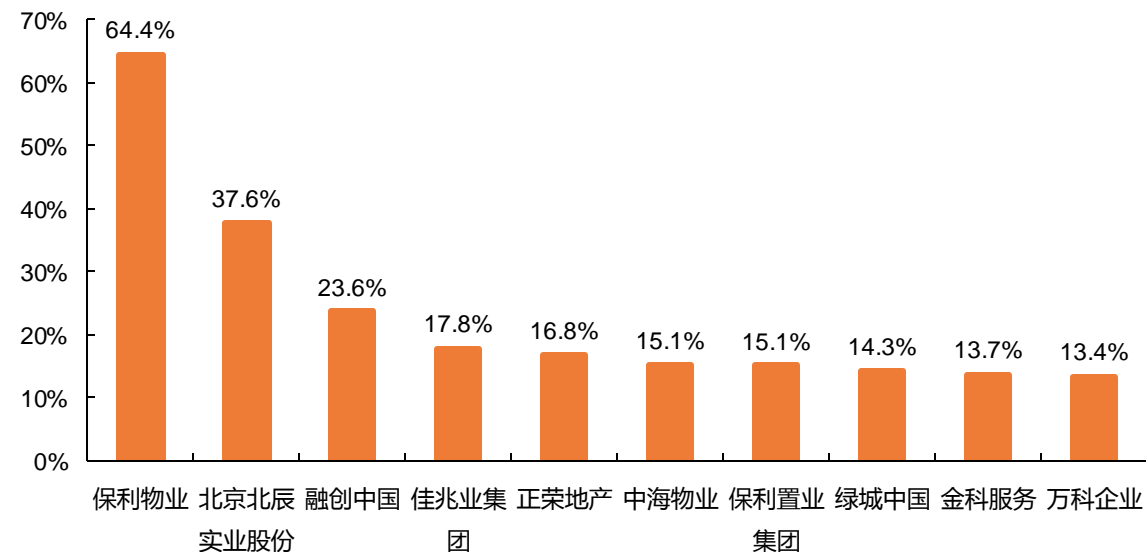
### 沪深陆股通持股占比前十

陆股通持股占流通股前十（截至2022年6月17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2022年6月17日）



## 风险提示

- 1) **政策改善及时性低于预期风险**：政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度、时间拉长，对行业发展产生负面影响；
- 2) **个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险**：当前行业下行压力、房企资金风险仍存，若政策发力效果不及预期，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**：若地市持续遇冷，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	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。