

地产行业周报

住建部明确稳支柱、防风险，新房成交环比回落

2023年3月12日

平安证券研究所地产团队、固定收益团队



核心摘要

- **周度观点：**本周倪虹部长在答记者问时表示，2023年将在稳支柱、防风险、惠民生三个方面下功夫，并对房地产企稳回升很有信心。福建、河南、安徽、常州等地积极推行房票安置、二手房“带押过户”等，并提出做好保交楼各项工作。当前市场关注点已由前期政策催化转化为需要基本面说话阶段，节后多城来访上升反映购房预期已逐步扭转、重点城市新房与二手房成交亦持续好转，二季度市场修复有望延续，建议关注积极拿地改善资产质量、融资及销售占优的强信用房企越秀地产、保利发展、招商蛇口、中国海外发展、滨江集团、万科A、金地集团等；同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如保利物业、招商积余、东方雨虹、科顺股份、伟星新材、坚朗五金等。
- **政策环境监测：**1) 住建部：2023年稳支柱、防风险、惠民生；2) 福建：实施房票安置、加大对房地产项目金融扶持力度。
- **市场运行监测：**1) **成交环比回落，关注三月小阳春。**本周（3.4-3.10）新房成交3.5万套，环比减少12.2%，二手房成交2.6万套，环比增加2.7%。3月（截至10日）新房日均成交同比增长20%，较2月下降14.9个百分点。2) **库存环比微升，短期趋于稳定。**16城取证库存10119万平，环比升0.1%。考虑成交逐步改善、传统供应旺季来临，短期库存规模或趋于稳定。3) **土地成交、溢价率回落，一三线占比提高。**上周百城土地供应建面3779.4万平、成交建面1031.2万平，环比升15.5%、降59.6%；成交溢价率2.2%，环比降1.5pct。其中一、二、三线成交建面分别占比8.5%、25.4%、66%，环比分别升5.7pct、降9.4pct、升3.8pct。
- **资本市场监测：**1) **地产债：**本周境内地产债发行141亿元，环比增加75亿元；境外地产债发行1.8亿美元，环比增加0.6亿美元；发行利率为2.52%-5.1%，可比发行利率较前次升降不一，以升居多。2) **地产股：**本周房地产板块跌4.91%，跑输沪深300（-3.96%）；当前地产板块PE（TTM）12.64倍，估值处近五年87.83%分位。本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为格力地产、招商蛇口、万业企业；南向资金净流入前三房企为万科企业、碧桂园、华润置地。
- **风险提示：**1) 楼市复苏持续性不及预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 行业短期波动超预期风险。



政策环境监测-政策梳理



● 偏松 ● 偏紧 ● 中性

2023年3月6日 发改委
稳妥处置化解房地产等领域风险，支持住房改善等领域消费

2023年3月7日 住建部
对于房地产的企稳回升充满信心，防范房地产“灰犀牛”

2023年3月7日 国务院
组建国家金融监督管理总局，不再保留银保监会

2023年3月7日 常州
取消新房2年限售期，取得不动产权证后即可上市交易

2023年3月7日 福建
实施房票安置、加大对房地产项目金融扶持力度

2023年3月7日 河南
实施房票安置，今年目标经济增长6%

2023年3月7日 大连
个人在房交会期间购买部分地区商品房，每平补贴200元

2023年3月8日 襄阳
推出二手房公积金贷款“带押过户”新模式

2023年3月8日 安徽
全面推行二手房“带押过户”，做好保交楼各项工作

2023年3月9日 驻马店
推行“交房即交证”，为新市民进城购房提供购房优惠

2023年3月10日 天津
进一步降低前期土地利用成本

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

住建部：2023年稳支柱、防风险、惠民生

事件描述：3月7日，住房和城乡建设部部长倪虹在2023年全国两会“部长通道”答记者问时表示，2023年住房和城乡建设工作将在三个方面下功夫：一是稳支柱，二是防风险，三是惠民生；并对于房地产的企稳回升很有信心。

点评：1) 稳支柱为2023年重要工作，政策有望延续宽松。房地产作为国民经济支柱产业，其相关贷款占银行信贷40%、相关收入占地方综合财力50%、居民财富60%在住房上。当前房地产投资仍处下行压力，销售有所改善但复苏并不牢固，未来仍需政策持续呵护、预计地方因城施策仍将延续。2) 防风险背景下保主体与依法处置并进。为防范化解房地产“灰犀牛”风险，避免和金融风险、地方债风险交织，发生系统性风险，倪虹部长表示用“抓两头、带中间”的方法，以“精准拆弹”的方式化解风险，一视同仁支持优质央国企与民企，同时针对出险房企将严格依法依规处置，我们判断后续优质民企资产负债率支持政策有望加大，加大出险房企处置则有利于杜绝“躺平”等道德风险，促进项目“保交房”。3) 近期销售有所企稳，政策呵护下有望延续改善。经济收入预期、房价下行担忧缓解且政策支持力度较大背景下，近期多地楼市有所回暖、成交到访明显改善。随着“金三银四”传统销售旺季到来，房企推盘促销力度有望加大，带动成交延续回暖。



政策环境监测-重点政策点评

福建：实施房票安置、加大对房地产项目金融扶持力度

事件描述：3月7日，福建省人民政府官网发布“关于印发巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的通知”。在房地产方面，提出了实施房票安置、调整供地节奏、加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度、研究调整限购区域及购房套数等住房消费领域限制性政策、支持多孩家庭和新市民购房需求、加大对正常建设房地产项目的开发贷款等利好举措。

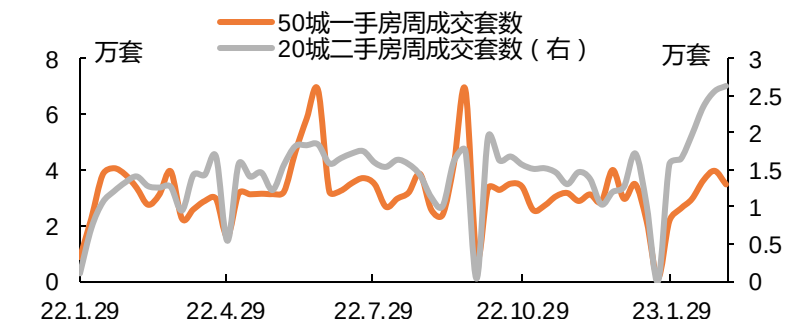
点评：1) 福建此次提出“对于使用房票在规定期限内购房，房地产企业和属地政府给予团购优惠和购房补助”，可在一定程度上盘活市场和加速去化，有助于房地产市场平稳健康发展。除福建外，近期南京、厦门、义乌等地也在推行“房票安置”。2) 政策提到“推动金融机构加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度”，预计福建“保交楼”进程有望继续加快推进。截至今年1月，福建全省33个“保交楼”重点项目已有30个实现复工，8个风险楼盘“销号”。3) 政策提到“研究调整限购区域及购房套数等住房消费领域限制性政策”，预计除厦门、福州、泉州外，福建其他城市或将松绑限购，厦门、福州、泉州部分库存偏高、去化较慢的远郊区域亦存在放松限购可能；另外，多孩家庭或将适度增加购房资格。

市场运行监测

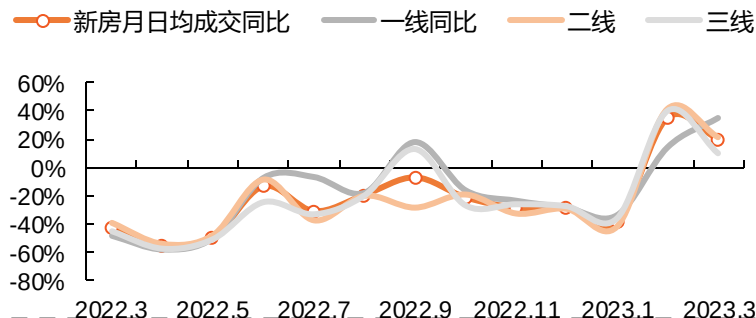
成交:环比回落, 关注三月小阳春

点评: 本周(3.4-3.10)新房成交3.5万套, 环比减少12.2%, 二手房成交2.6万套, 环比增加2.7%。3月(截至10日)新房日均成交同比增长20%, 较2月下降14.9个百分点。

重点城市一二手房周成交变化



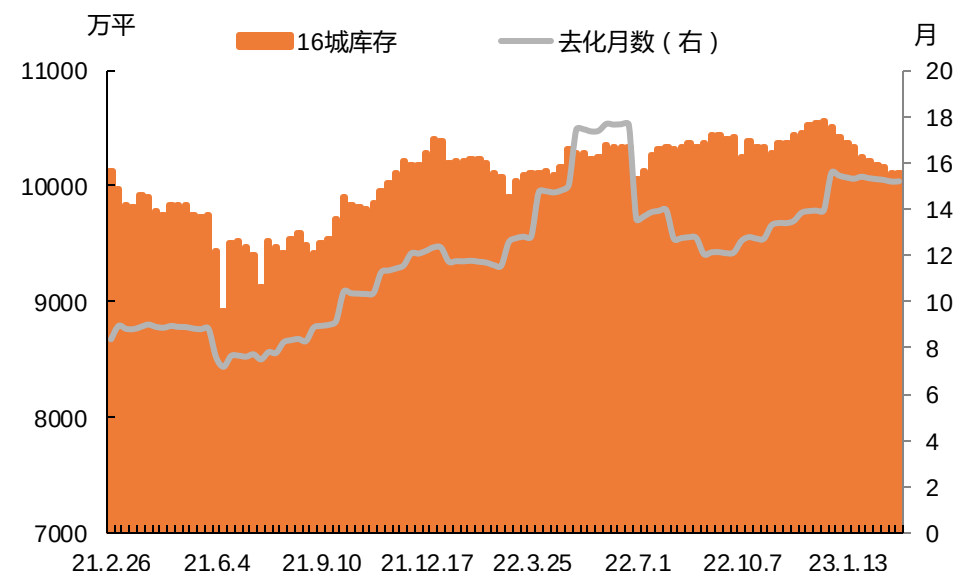
主流50城新房月日均成交变化



库存: 环比微升, 短期趋于稳定

点评: 16城取证库存10119万平, 环比升0.1%。考虑成交逐步改善、传统供应旺季来临, 短期库存规模或趋于稳定。

16城商品房取证库存及去化月数

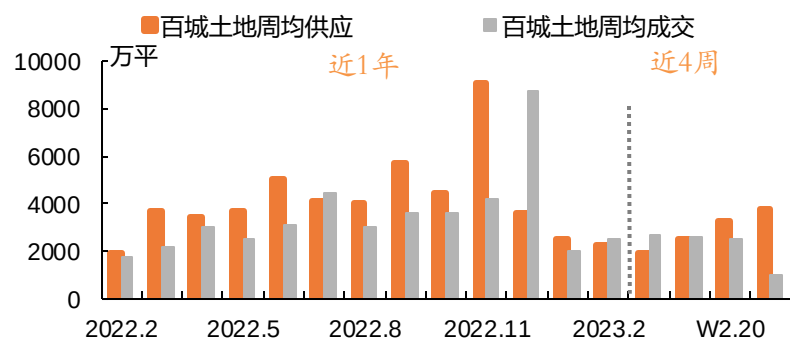


市场运行监测

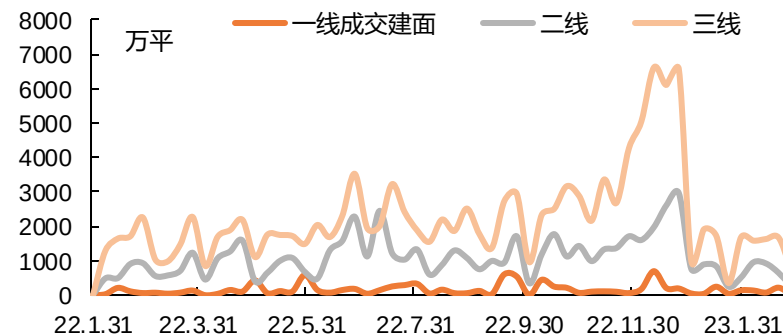
土地：成交、溢价率回落，一三线占比提高

点评：上周百城土地供应建面3779.4万平、成交建面1031.2万平，环比升15.5%、降59.6%；成交溢价率2.2%，环比降1.5pct。其中一、二、三线成交建面分别占比8.5%、25.4%、66%，环比分别升5.7pct、降9.4pct、升3.8pct。

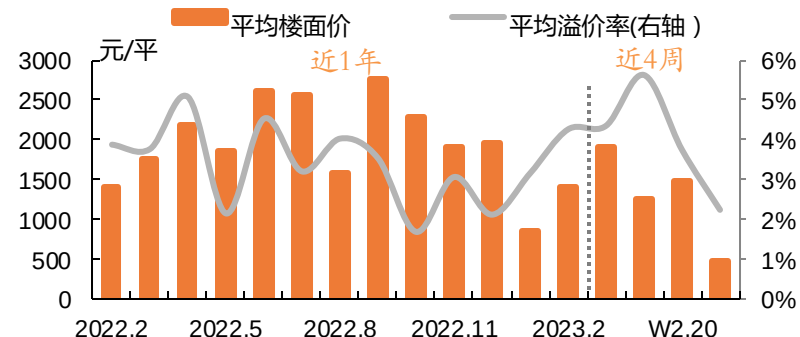
百城土地周均供应与成交情况



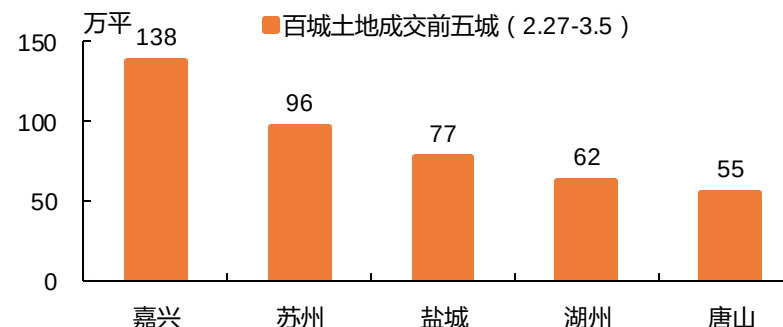
百城中各线城市土地周成交情况



百城土地成交平均楼面价与溢价率



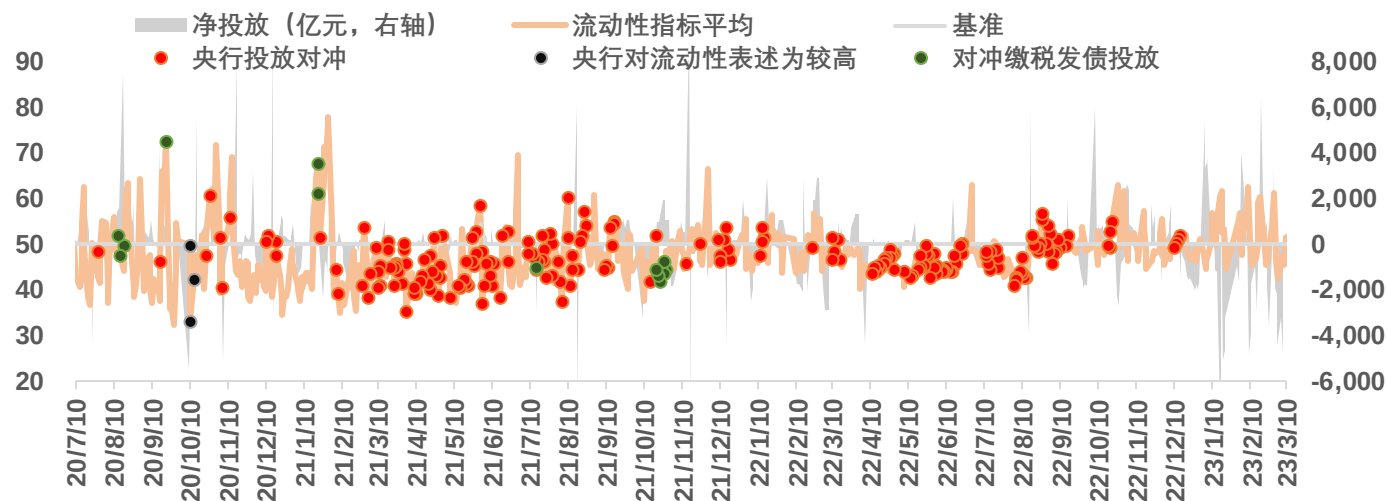
百城土地成交前五城



资本市场监测——流动性环境

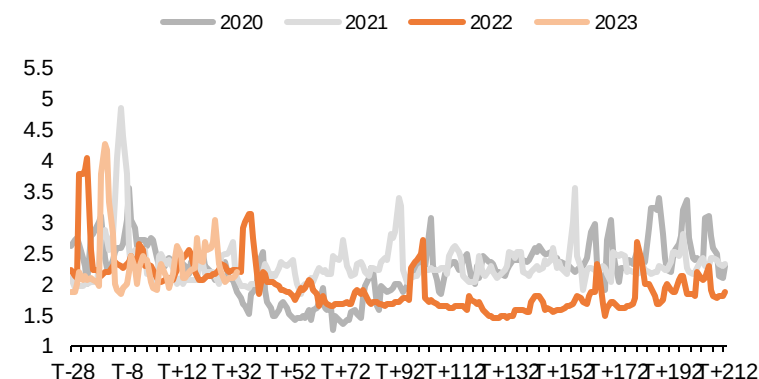
流动性环境：资金价格多数边际上行

资金价格边际上行。本周R001上行54.45BP至1.90%，R007上行13.97BP至2.17%。下周公开市场操作到期**320亿元**。为维护银行体系流动性合理充裕，本周央行累计开展了320亿元7天期逆回购，共有10,150亿元逆回购到期，全周央行公开市场净回笼9,830亿元。下周公开市场到期320亿元。



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，可作为央行对合意流动性的参考基准；绿色点表示央行投放对冲了税期或地方债供给期。

R007较上周上行 (%)



资金价格多数上行 (%)

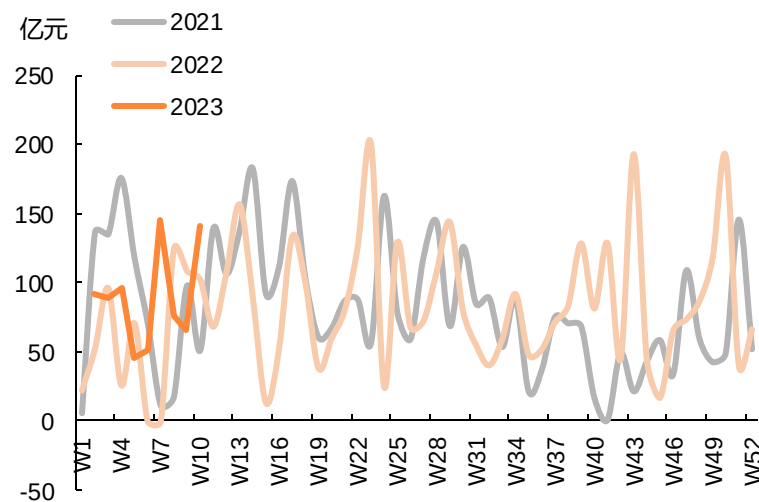
		2023/3/3	2023/3/10	涨跌幅 (BP)
R	1D	1.36	1.90	54.45
	7D	2.03	2.17	13.97
	14D	2.21	2.31	10.68
	1M	2.49	2.79	30.25
DR	1D	1.26	1.81	55.4
	7D	1.92	2.03	10.08
	14D	1.96	2.08	12.87
	1M	2.34	2.66	32.31
SHIBOR	ON	1.29	1.83	53.8
	1W	1.93	2.01	8.2
	1M	2.30	2.36	6.9
	3M	2.47	2.50	3.1

资本市场监测——境内债

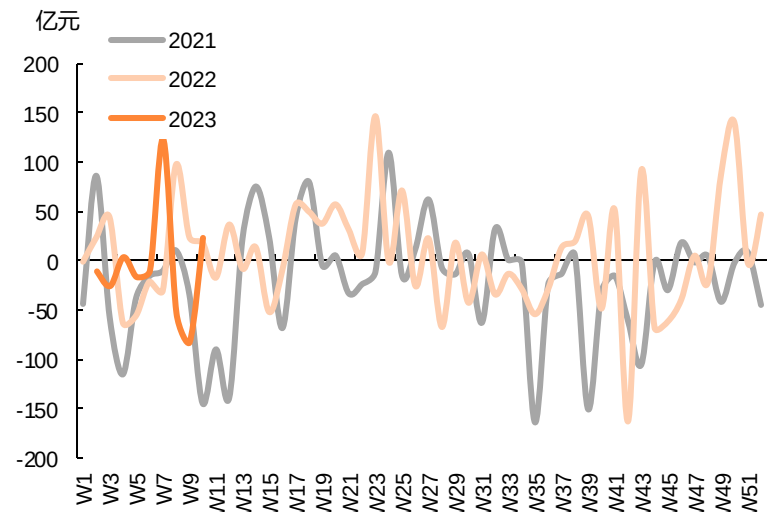
境内房地产债发行：发行量环比上升、净融资环比上升

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141.10亿元，总偿还量为116.87亿元，净融资额为24.23亿元。到期压力方面，23年地产债到期压力整体小于22年，23年全年到期和提前兑付的规模总共3355.95亿，同比22年约下降42.82%；节奏上，23年3月是债务到期压力最大的月份，月到期规模约585亿。

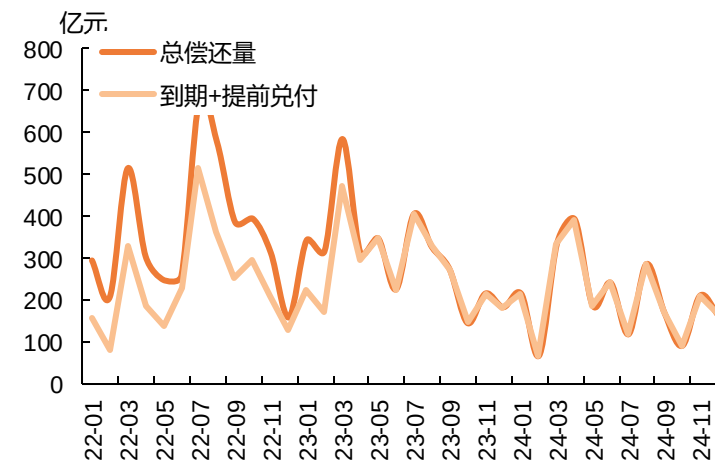
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



◆ 非城投地产债总偿还量



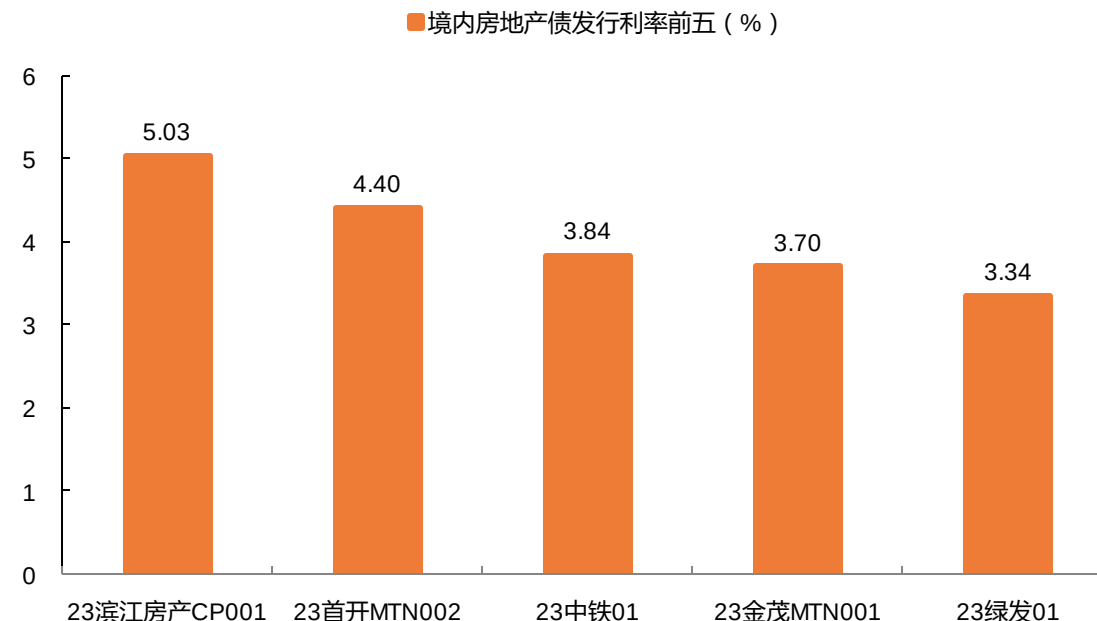
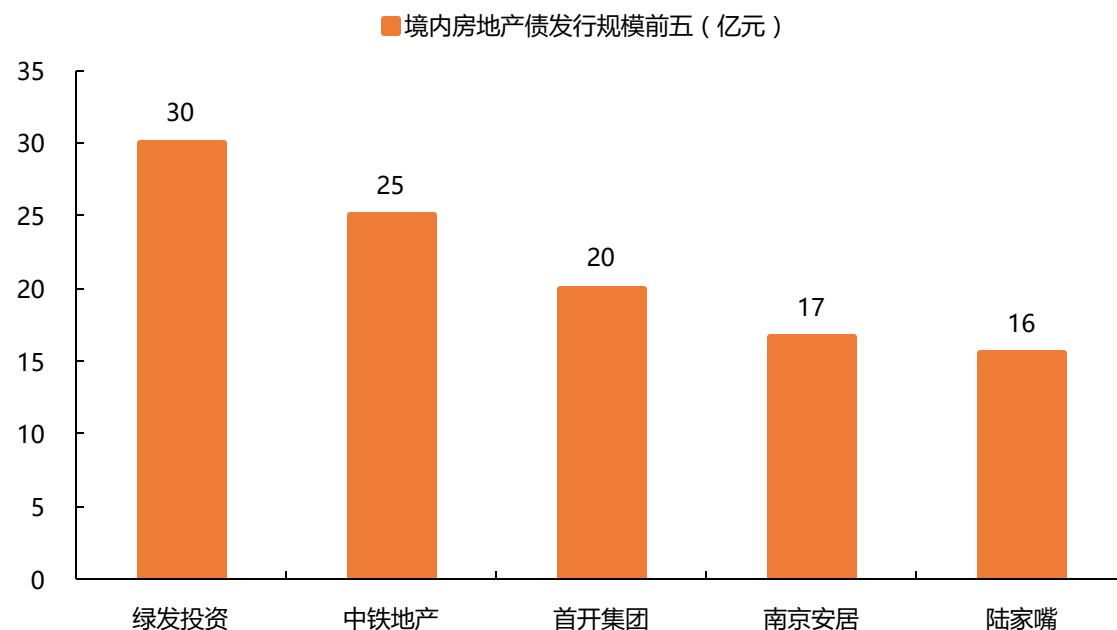
资本市场监测——境内债

房企境内债发行

本周共9家房企发行9支境内地产债，发行规模前五房企占比76%。

房企境内债发行规模排序

房企境内债发行利率排序

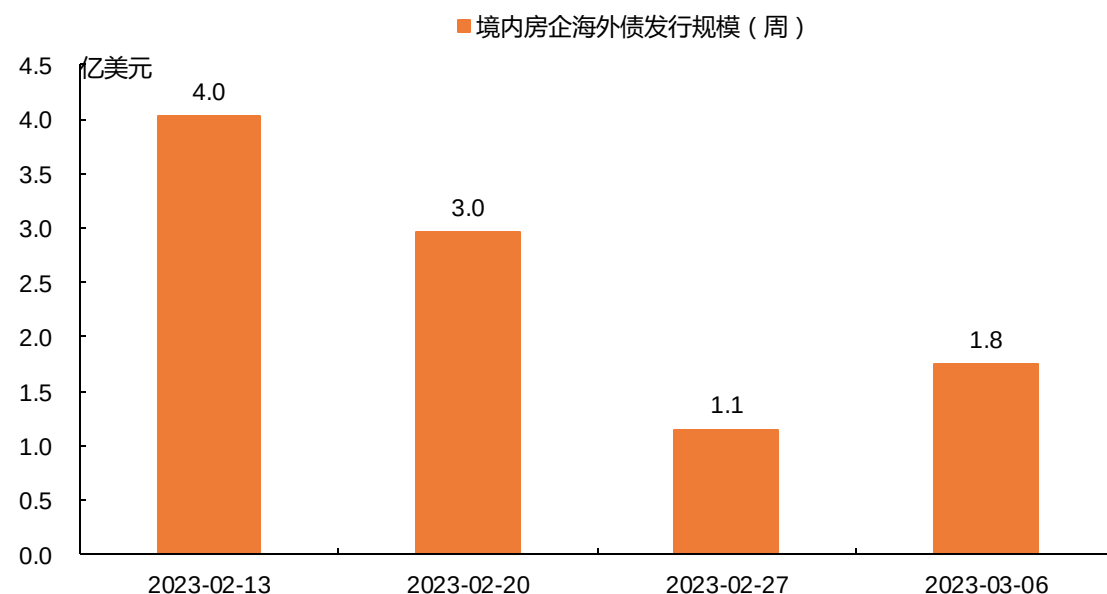


资本市场监测——海外债

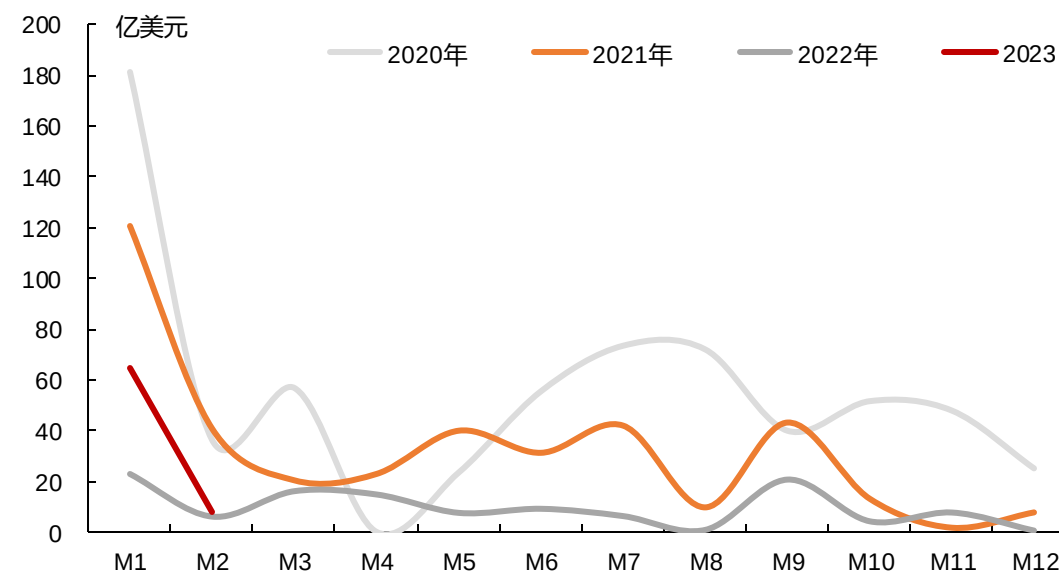
海外债发行环比回升

本周内房企海外债发行1.8亿美元，环比增加0.6亿美元。2月海外债发行8.2亿美元，环比减少56.3亿美元。

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、审批及反馈

重点房企发行明细

本周重点房企发行利率为2.52%-5.1%，可比发行利率较前次升降不一，以升居多。

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	中交地产	23中交01	10.00	RMB	2.0	AA+	——	——	——	一般公司债
	绿发投资	23绿发01	30.00	RMB	3.0	AAA	3.34	0.16	2022-05-25	一般公司债
	中铁地产	23中铁01	25.00	RMB	5.0	AAA	3.84	-1.00	2023-01-30	一般中期票据
	首开集团	23首开MTN002	20.00	RMB	3.0	AAA	4.40	0.30	2022-06-28	一般中期票据
	中国金茂	23金茂MTN001	5.00	RMB	3.0	AA+	3.70	不可比	——	一般企业债
	陆家嘴	23陆嘴债01	15.50	RMB	5.0	AAA	3.32	0.63	2022-09-21	一般公司债
	南京安居	23宁安01	16.60	RMB	5.0	AAA	3.29	0.13	2023-02-21	超短期融资债券
	临港控股	23临港控股SCP003	10.00	RMB	0.7	AAA	2.52	1.13	2022-07-01	一般短期融资券
境外	太古地产	太古地产 3.4% N20260310	3.50	CNH	3.0	A2/—	3.4	持平	2023/1/18	企债(境外)
	恒基地产	恒基地产 5% N20250308	2.50	HKD	2.0	—/—	5	持平	2023/3/3	企债(境外)
	恒基地产	恒基地产 5.1% B20330306	2.00	HKD	10.0	—/—	5.1	-0.26	2023/3/2	企债(境外)
	新鸿基地产	新鸿基地产 4.5% N20260306	0.70	USD	3.0	—/A+	4.5	0.20	2023/2/23	企债(境外)

资料来源：Wind，平安证券研究所

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

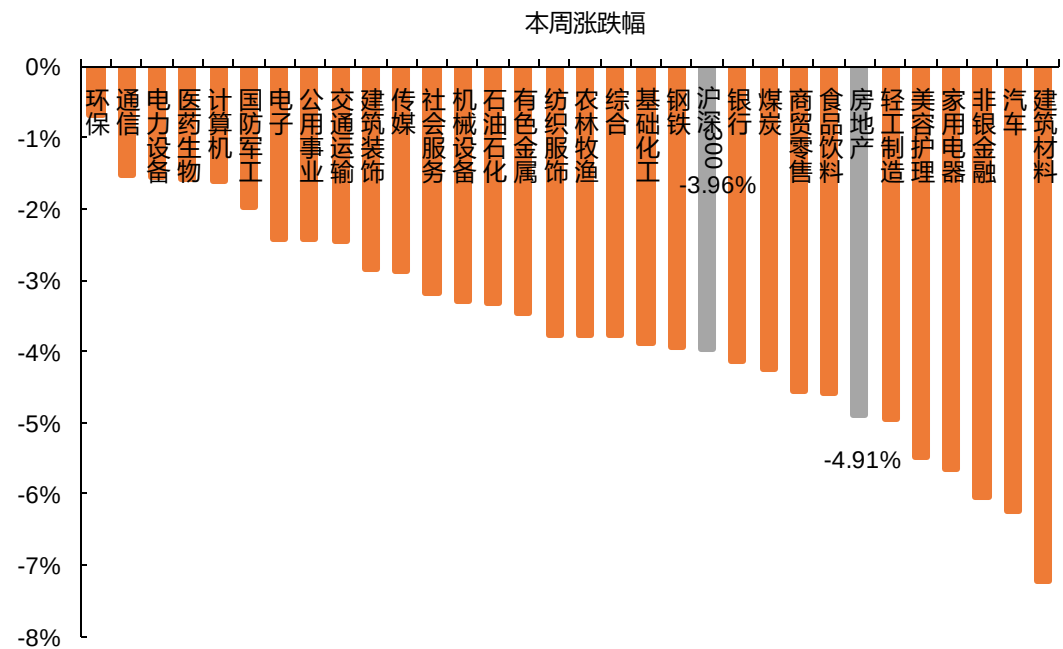
	更新日期	项目名称	计划发行额(亿元)
已受理	2023-03-07	北京北辰实业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券	11.00
	2023-03-07	光明房地产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	15.00
	2023-03-06	金融街控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	175.00
已反馈	2023-03-10	安徽省高速地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	32.00
	2023-03-08	格力地产股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券	30.20
	2023-03-07	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券	15.00
	2023-03-06	格力地产股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券	30.20

资本市场监测——地产股

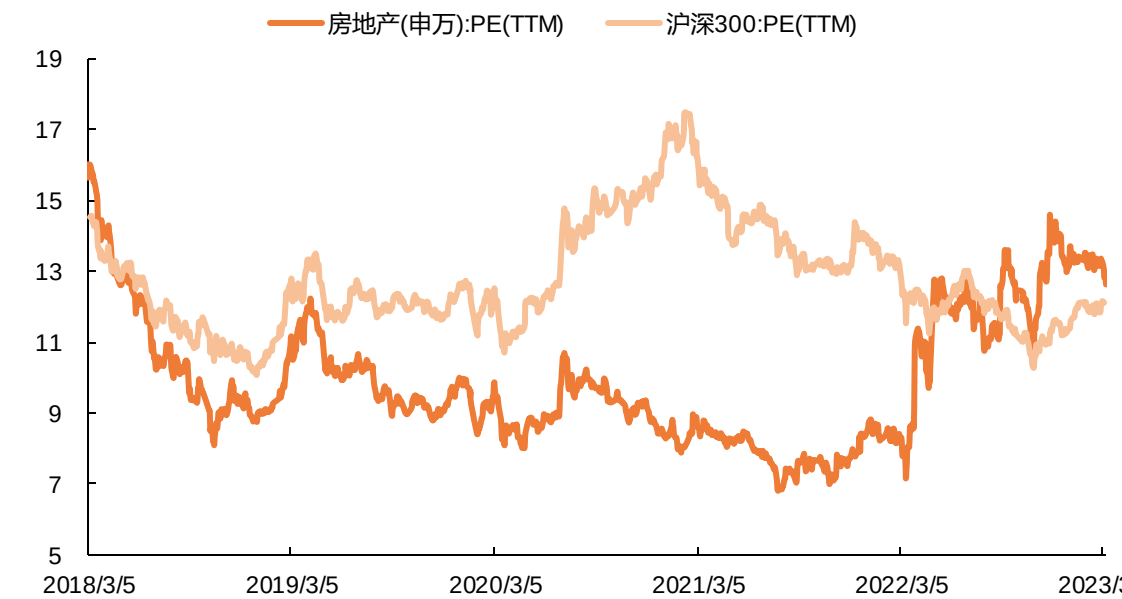
板块涨跌：单周跌4.91%，估值处于近五年88%分位

本周房地产板块跌4.91%，跑输沪深300（-3.96%）；当前地产板块PE（TTM）12.64倍，高于沪深300的11.75倍，估值处近五年87.83%分位。

行业涨跌情况



房地产PE（TTM）处于近五年88%分位



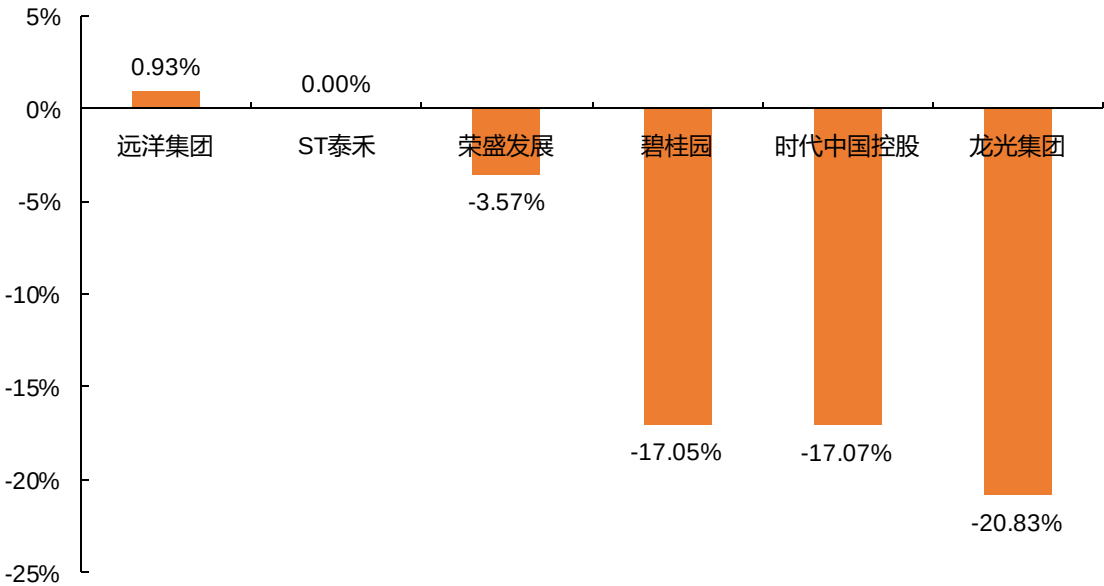
资料来源：Wind，平安证券研究所

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远洋集团、ST泰禾、荣盛发展，排名后三为碧桂园、时代中国控股、龙光集团。

上市50强周涨跌幅排名前三及后三房企



房企关注事项

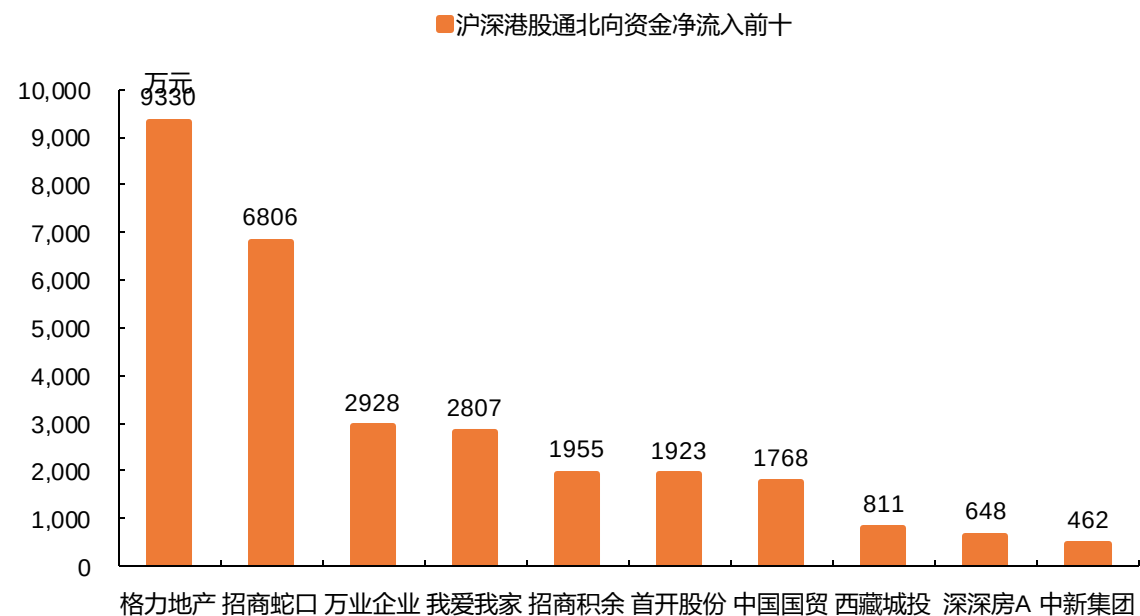
企业	事项
龙湖集团	1-2月累计实现总合同销售金额282.4亿元
华润置地	子公司润朝地产挂牌增资，对应持股比例20%
红星美凯龙	已向厦门建发质押2.39亿股A股股份
保利发展	1-2月签约金额638.29亿元，同比增加22%
北京城建	为青岛、北京两项目公司提供总额29亿元连带责任担保
恒大地产	再被强制执行2.8亿，被执行总金额已超319亿元
花样年	打造的首个“彩子家”空间于南京正式开业
福星股份	定增申请获得深交所受理，募资不超过13.4亿元

资本市场监测——地产股

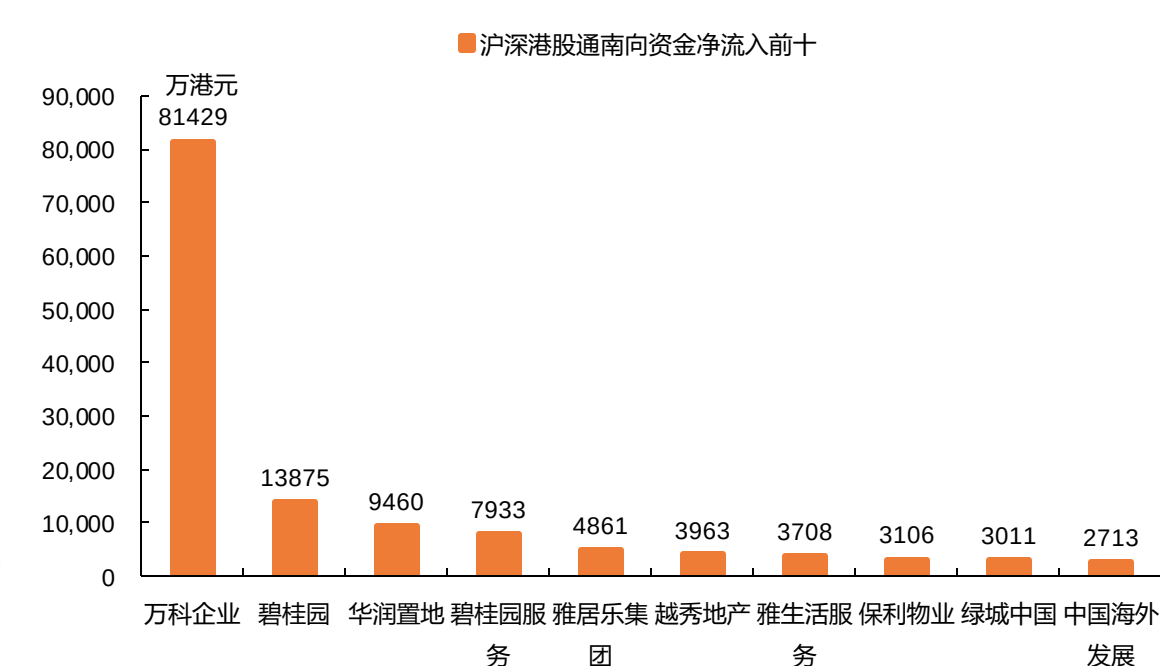
个股表现

本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为格力地产、招商蛇口、万业企业；南向资金净流入前三房企为万科企业、碧桂园、华润置地。

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



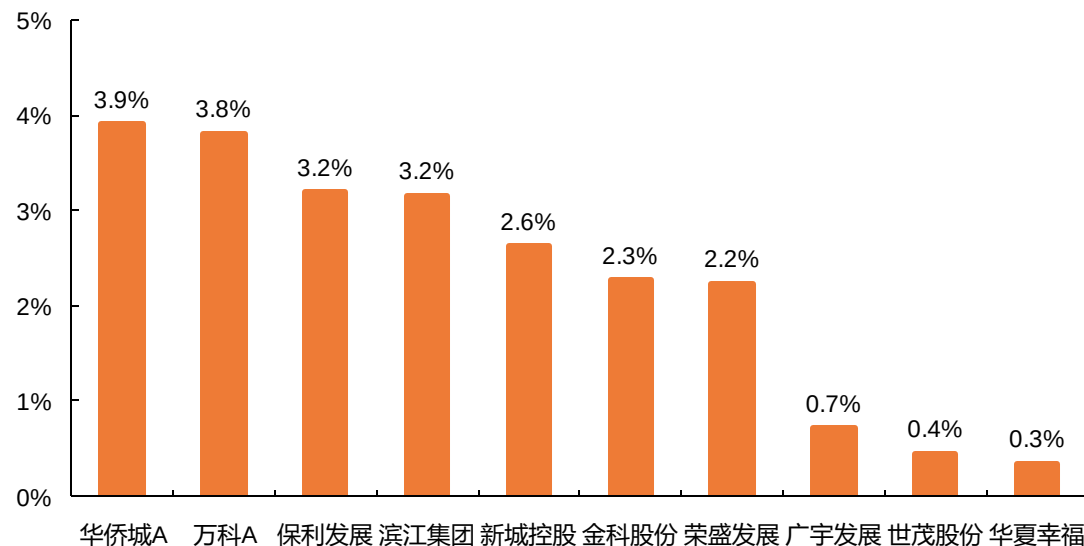
资本市场监测——地产股

个股表现

本周陆股通持股占流通股前三房企为华侨城A、万科A、保利发展；港股通占比前三房企为保利物业、北京北辰实业股份、旭辉控股集团。

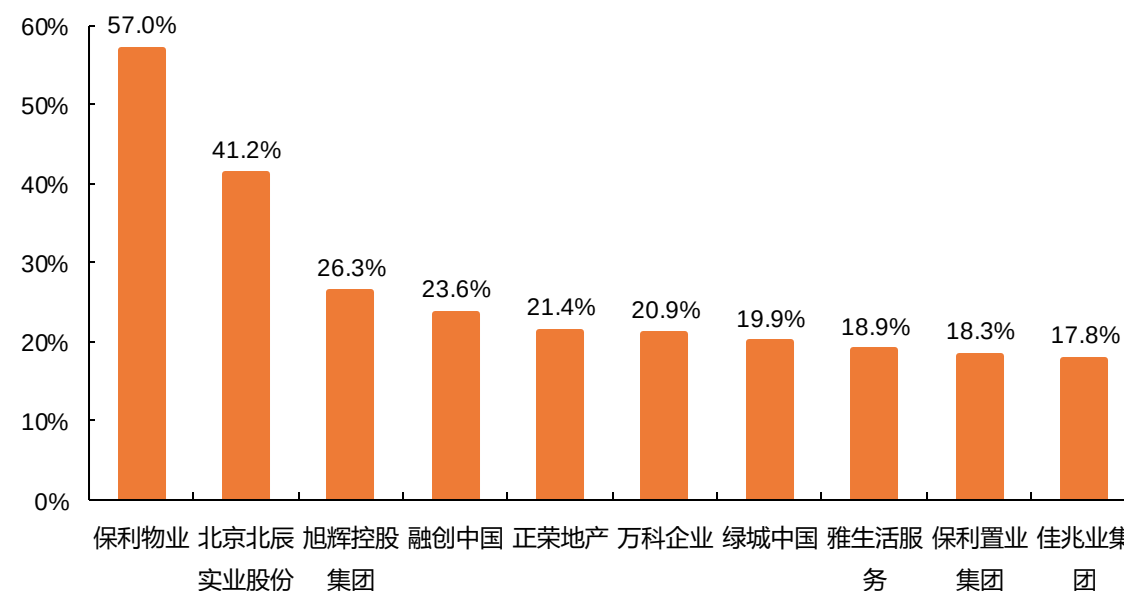
沪深陆股通持股占比前十

陆股通持股占流通股前十（截至2023年3月10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2023年3月10日）



风险提示

- 1) 楼市复苏持续性不及预期风险；
- 2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，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：若地市延续分化，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	ZHENGNANHONG873@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060521120001
王懂扬	WANGDONGYANG339@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060522070003
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
郑子辰	ZHENGZICHEN160@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060521090001

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2023版权所有。保留一切权利。