

中国平安 PINGAN

专业·价值

专业 让生活更简单

证券研究报告

跟踪收储落地进展，关注新房品质提升影响

地产行业周报

行业评级：地产 强于大市（维持）

平安证券研究所地产团队

2024年8月4日

请务必阅读正文后免责条款

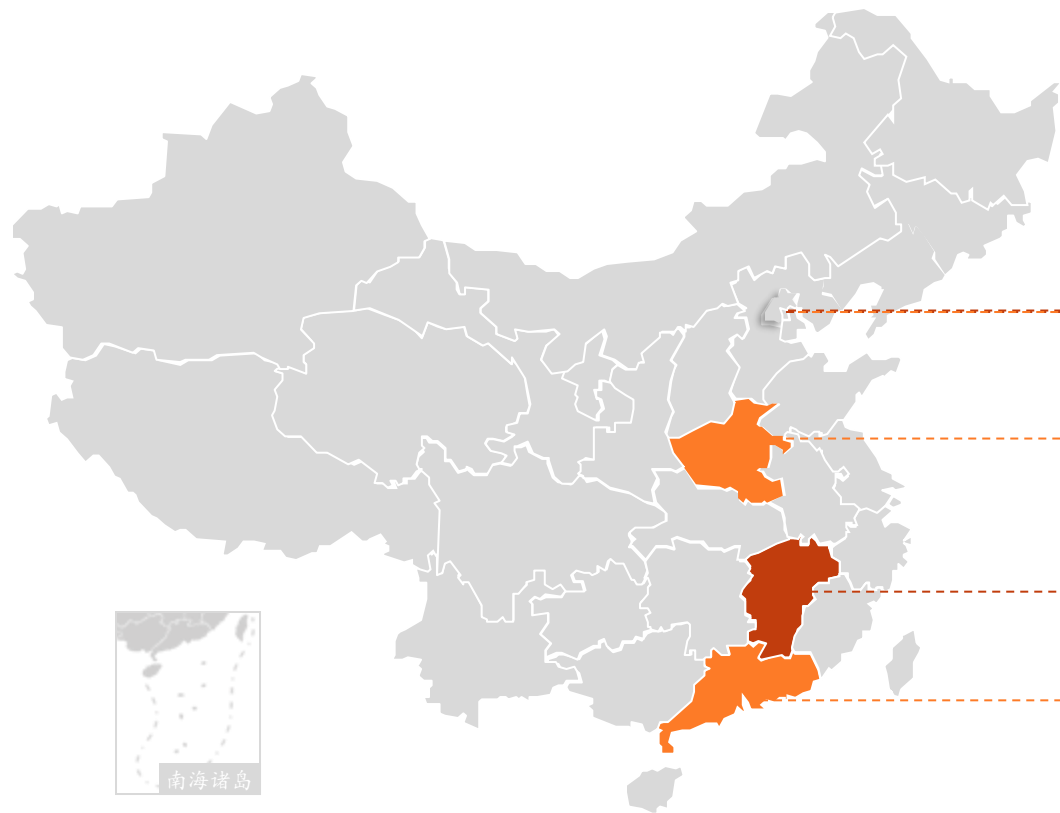
平安证券

核心摘要

- **周度观点：**本周重点50城新房成交套数环比升30%，7月日均成交同比降1.3%，但百强房企7月销售额同比仍降21%，再次强调若居民购房低于预期，政府收储为去库存唯一出路，政治局会议强调积极支持收购存量商品房用作保障性住房，后续收储落地若超预期，或成短期行情催化；郑州推出首批配售型保障房，其中中建·澜溪苑项目为郑州城发安居以需定购，收购作为配售型保障性住房，项目配售价（5750元/平）约为市场成交价（7244元/平）的79%。中期趋势性行情仍在量价企稳，上周观点我们提到新入市项目品质提升，将对存量新房去化产生压力，而当前市场库存多为品质偏弱历史项目，若未来存量弱品质住宅多数转化为无效库存（即降价客户也不愿意买），加上拿地开工下滑带来新增供应下降、降首付降利率叠加房价下跌带来置业门槛下降，供需改善有望带动楼市更早企稳；若存量新房降价持续影响市场预期及新入市品质楼盘去化，则楼市企稳或相对更晚。投资建议方面，考虑板块低涨幅、低持仓，短期收储加速有望形成行情催化，中期潜在政策空间仍存、供需两端积极信号持续累积，关注新入市项目品质提升可能带来的新房市场演变影响。维持短期适度乐观观点，关注历史包袱较轻、库存结构优化房企，如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产、滨江集团等，同时建议关注经纪（贝壳）、代建（绿城管理控股）、物管（保利物业、中海物业、招商积余）等细分领域龙头。
- **政策环境监测：**政治局会议积极支持收购存量商品房用作保障性住房，郑州推出首批配售型保障房。
- **市场运行监测：**1) **新房成交环比回升，二手房成交环比下降。**本周(7.27-8.2)50城新房成交2.4万套，环比升30%；20城二手房成交1.8万套，环比降7.4%。7月新房日均成交同比降1.3%，降幅较6月收窄10.2个百分点；二手房日均成交同比升33.7%，增幅较6月扩大17.9个百分点。2) **库存环比下降，去化周期19个月。**16城取证库存9951万平，环比降0.4%，去化周期19个月。3) **土地成交回升、溢价率回落，一线占比提高。**上周百城土地供应建面3145.9万平、成交建面2591.5万平，环比升29.8%、升38%；成交溢价率3.8%，环比降4.9pct；其中一、二、三线成交建面分别占比5.8%、33%、61.2%，环比分别升5.6pct、降1.4pct、降4.2pct。
- **资本市场监测：**1) **地产债：**本周境内地产债发行32亿元，海外债发行1亿美元。2) **地产股：**本周房地产板块涨1.32%，跑赢沪深300（-0.73%）；当前地产板块PE（TTM）16.21倍，估值处于近五年95.64%分位。
- **风险提示：**1) 楼市修复不及预期风险；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

2024年7月29日 郑州

印发配售型保障房管理办法，推出首批配售型保障房1999套

2024年7月30日 政治局会议

持续防范化解重点领域风险，坚持消化存量和优化增量相结合，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式

2024年7月31日 国务院

印发深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划，未来五年常住人口城镇化率提升至接近70%

2024年7月31日 南昌

印发进一步推动房地产市场平稳健康发展若干措施意见，开展“以旧换新”活动

2024年8月2日 广州

印发广州市公共租赁住房管理办法

2024年8月2日 央行

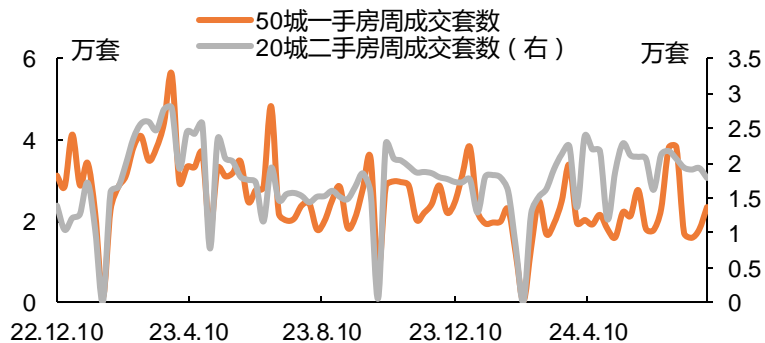
防范化解房地产金融风险，落实好3000亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度

市场运行监测

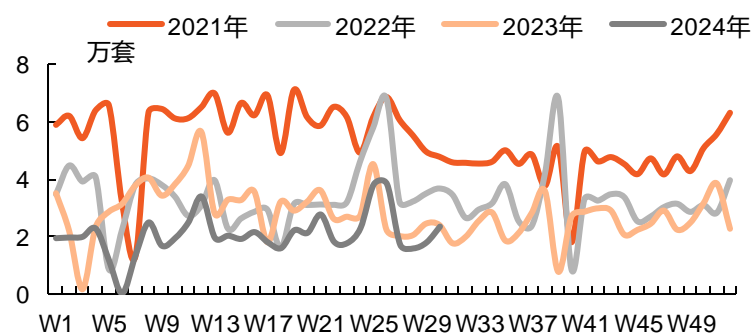
成交：新房环比回升，二手房环比下降

点评：本周(7.27-8.2)50城新房成交2.4万套，环比升30%；20城二手房成交1.8万套，环比降7.4%。7月新房日均成交同比降1.3%，降幅较6月收窄10.2个百分点；二手房日均成交同比升33.7%，增幅较6月扩大17.9个百分点。

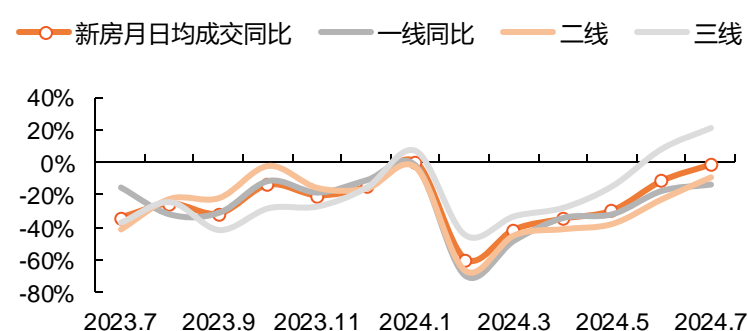
重点城市一二手房周成交变化



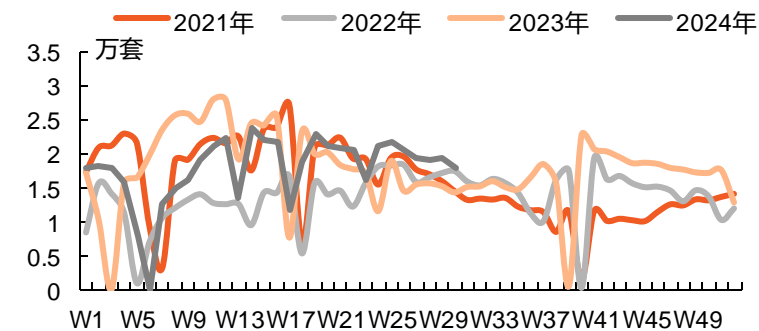
重点50城一手周成交走势对比



重点50城新房月日均成交变化



重点20城二手周成交走势对比



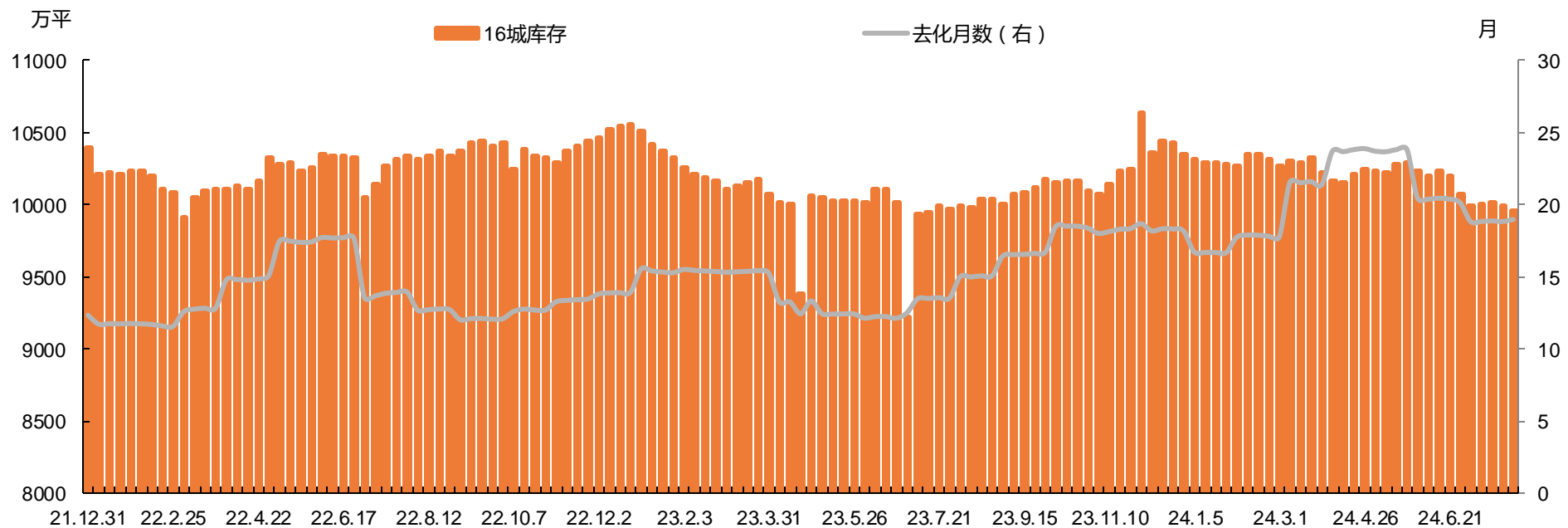
资料来源：中指院，克而瑞，Wind，平安证券研究所；注：除月度数据外，横轴日期代表单周起始日期，下同

市场运行监测

库存：环比下降，去化周期19个月

点评：16城取证库存9951万平，环比降0.4%，去化周期19个月。

◆ 16城商品房取证库存及去化月数

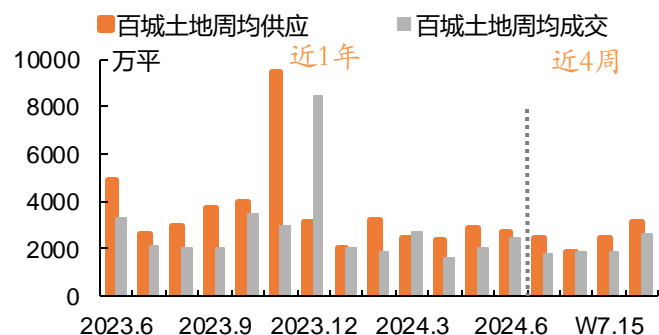


市场运行监测

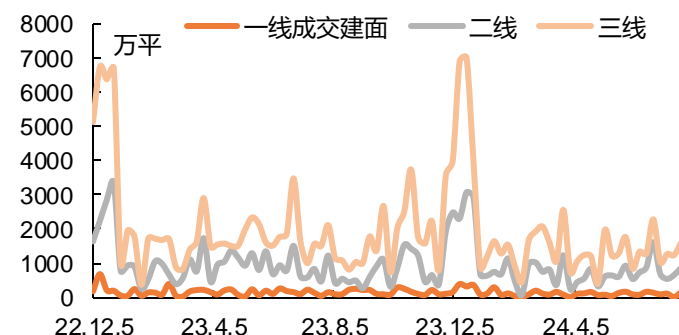
土地：成交回升、溢价率回落，一线占比提高

点评：上周百城土地供应建面3145.9万平、成交建面2591.5万平，环比升29.8%、升38%；成交溢价率3.8%，环比降4.9pct；其中一、二、三线成交建面分别占比5.8%、33%、61.2%，环比分别升5.6pct、降1.4pct、降4.2pct。

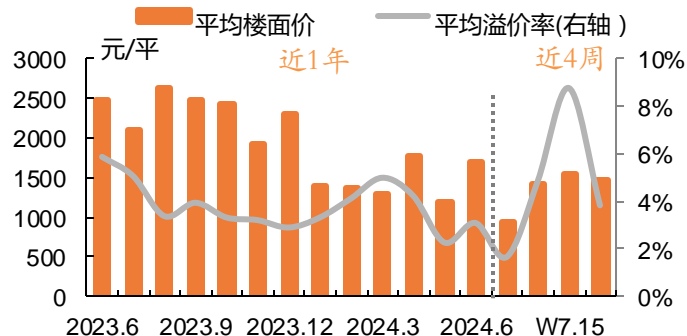
百城土地周均供应与成交情况



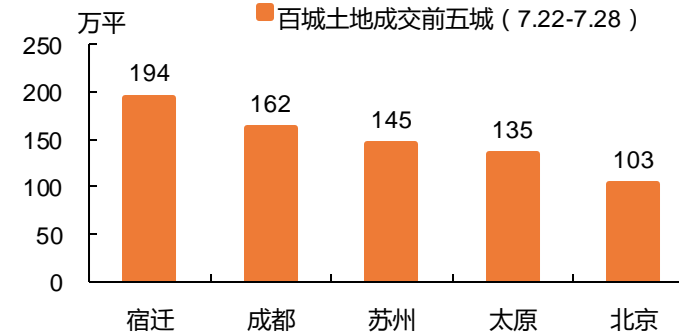
百城中各线城市土地周成交情况



百城土地成交平均楼面价与溢价率



百城土地成交前五城

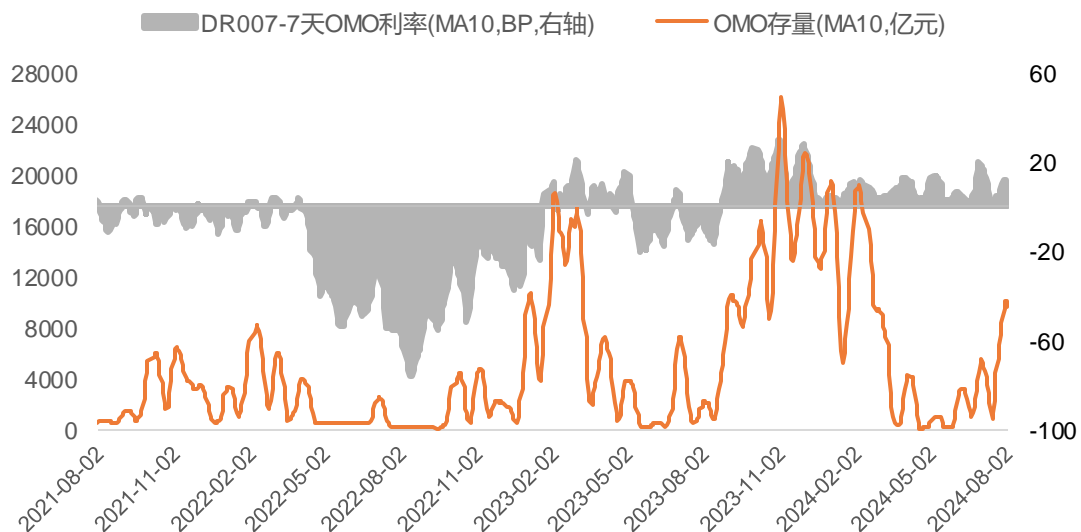


资本市场监测——流动性环境

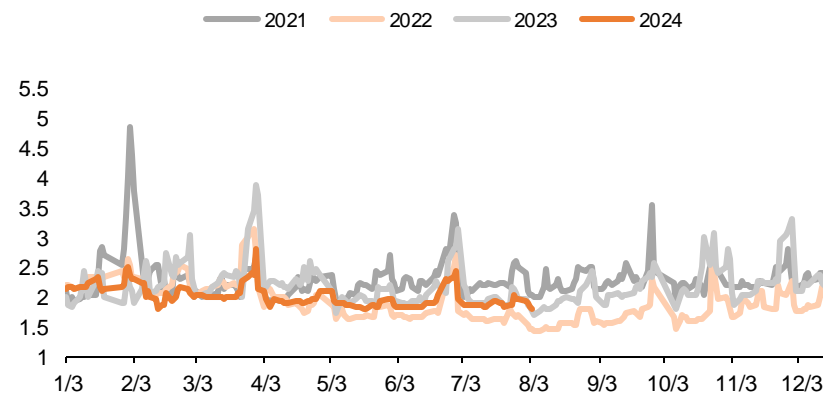
流动性环境：资金价格均下行

资金价格均下行。R001下行11.43BP至1.65%，R007下行17.10BP至1.80%。截至8月2日，OMO存量（MA10）余额为9672.6亿元，较7月26日增加1351亿元。OMO存量衡量某一时点留存于银行体系中的流动性，2021年以来OMO存量规模与资金利率中枢呈正相关关系。

OMO存量（MA10）环比上行



R007环比下行17.10BP (%)



资金价格均下行 (%)

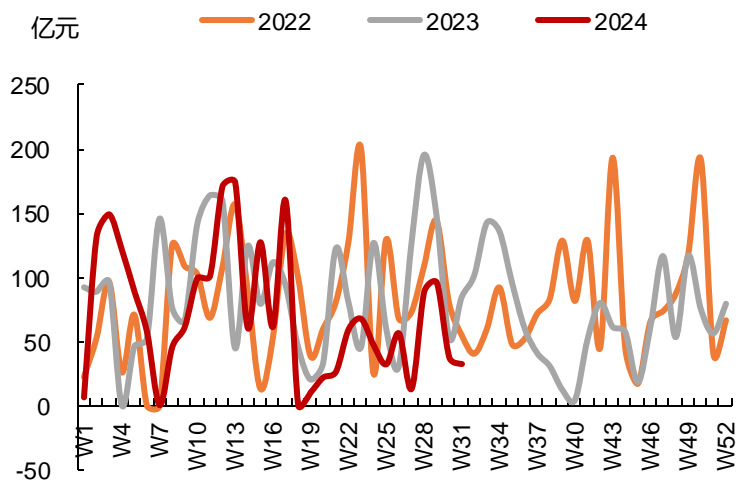
		2024/7/26	2024/8/2	涨跌幅 (BP)
R	1D	1.76	1.65	-11.43
	7D	1.98	1.80	-17.10
	14D	1.91	1.83	-7.53
	1M	1.91	1.84	-6.39
DR	1D	1.70	1.56	-13.51
	7D	1.92	1.69	-22.75
	14D	1.88	1.74	-14.50
	ON	1.69	1.57	-11.60
SHIBOR	1W	1.91	1.70	-21.30
	1M	1.85	1.83	-2.30
	3M	1.88	1.85	-2.40

资本市场监测——境内债

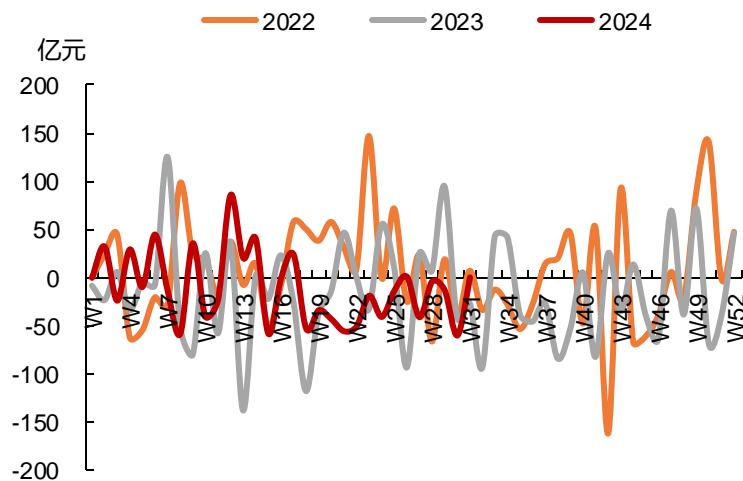
境内房地产债发行：发行量环比下降、净融资环比上升

本周境内地产债发行量环比下降、同比下降，净融资额环比上升、同比上升。其中总发行量为32亿元，总偿还量为32.64亿元，净融资额为-0.64亿元。到期压力方面，24年全年到期和提前兑付规模总共2425.57亿元，同比23年约增加4.15%；向后看，25年3月为债务到期压力最大月份，月到期规模约287.47亿元。

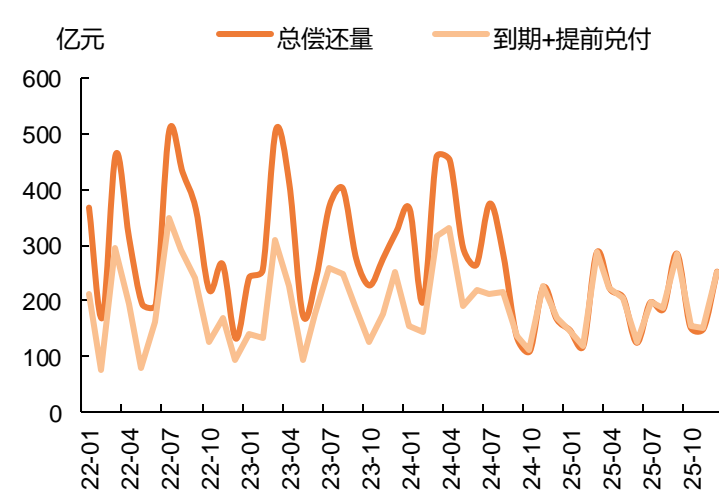
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



◆ 非城投地产债总偿还量

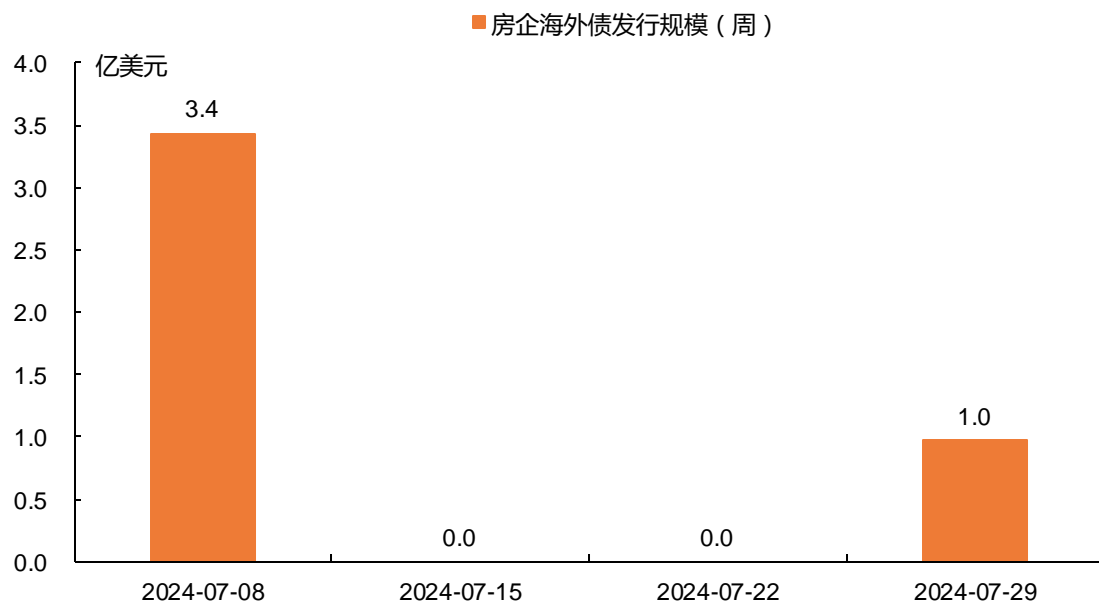


资本市场监测——海外债

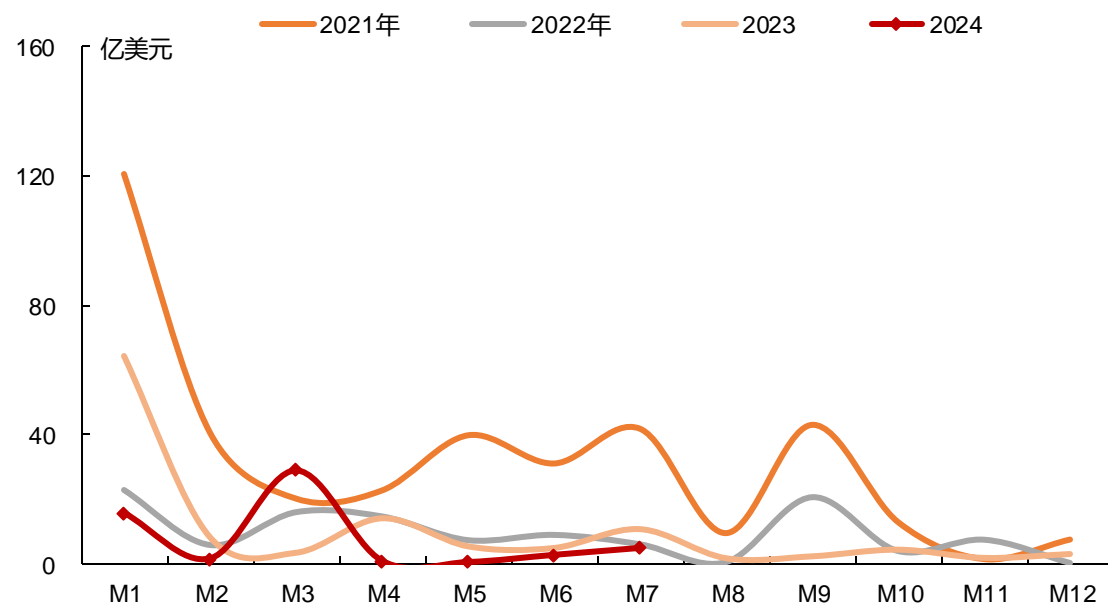
房企海外债发行

本周房企海外债发行1亿美元，上周无发行。2024年7月海外债发行4.8亿美元。

地产海外债周发行量



地产海外债月发行量

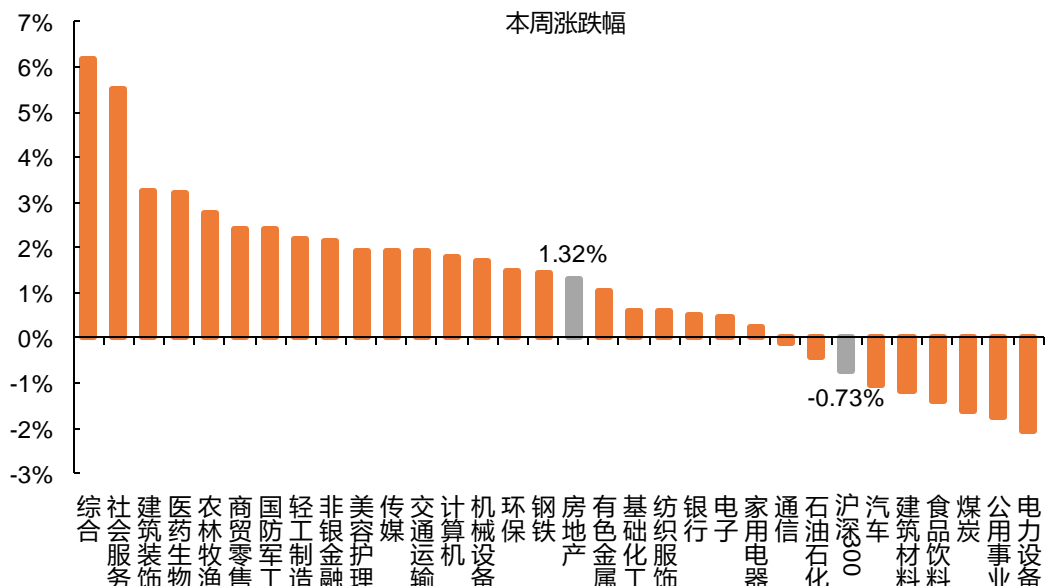


资本市场监测——地产股

板块涨跌排序

本周房地产板块涨1.32%，跑赢沪深300（-0.73%）；当前地产板块PE（TTM）16.21倍，高于沪深300的11.57倍，估值处于近五年95.64%分位。

行业涨跌情况



房地产PE（TTM）走势图

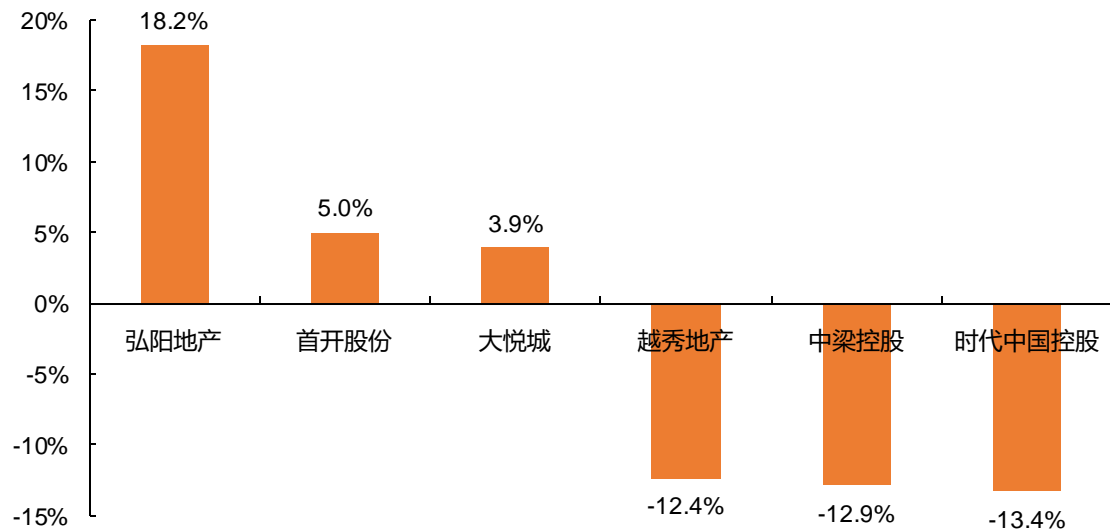


资本市场监测——地产股

个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为弘阳地产、首开股份、大悦城，排名后三为越秀地产、中梁控股、时代中国控股。

上市50强周涨跌幅排名前三及后三房企



房企关注事项

企业	事项
九龙仓置业	预计上半年录得不少于9亿港元亏损
绿城中国	27.16亿元摘得杭州滨江区首宗取消新房限价宅地
恒隆地产	上半年总收入61.14亿港元，同比增长17%，股东应占基本纯利17.35亿港元，同比下降22%
保利发展	泰康人寿、泰康资产合计持股比例由7.3450%降至4.9999%

风险提示

- 1) 楼市修复不及预期风险；
- 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
王懂扬	WANGDONGYANG339@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060522070003

平安证券综合研究所投资评级：

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。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。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。

免责声明：

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2024版权所有。保留一切权利。