

中国平安 PINGAN

专业·价值

专业 让生活更简单

证券研究报告

深圳发布收储通告，关注各地落地进展

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11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降35.9%，低基数下8月（截至9日）日均成交同比降25%，政策效应减弱叠加市场淡季，成交有所降温。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，“7.30”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；本周深圳发布收储通告，收储提速预期升温，我们认为是否有充足合适房源或为影响实际落地规模关键之一，从深圳等城市收储方案来看，大多要求整栋或整单元未售、可封闭管理的现房；但考虑国内预售制度，即使近年楼市降温，项目到竣工或多或少部分已售，是否存在充足未售整栋/整单元现房值得关注。目前市场整体对收储执行及实际效果预期仍偏低，我们认为收储不会一蹴而就，随着各地收储细则发布到实际收购落地，均会对收储行情形成催化；退一步讲，即使收储最终效果不及预期，但短期随着各地收储落地，叠加板块当前低估值、低仓位，资本市场也会有表现，关注历史包袱较轻、库存结构优化的房企，如中国海外发展、建发国际集团、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：**深圳安居集团发布征集通告，收购商品房用作保障房。
- **市场运行监测：**1) 季节性因素叠加政策效力趋缓，成交环比下降。本周(8.3-8.9)50城新房成交1.5万套，环比降35.9%；20城二手房成交1.7万套，环比降4.3%。8月（截至9日）新房日均成交同比降25%，降幅较7月扩大23.7个百分点；二手房日均成交同比升14.3%，增幅较7月收窄19.4个百分点。2) 库存环比下降，去化周期18.8个月。16城取证库存9870万平，环比降0.8%，去化周期18.8个月。3) 土地成交回落、溢价率回升，一线占比提高。上周百城土地供应建面3035.7万平、成交建面2203.2万平，环比降3.5%、降15.6%；成交溢价率4.3%，环比升0.6pct；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131亿元，无海外债发行。2) 地产股：本周房地产板块涨3.26%，跑赢沪深300（-1.56%）；当前地产板块PE（TTM）16.68倍，估值处于近五年96.79%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8月7日 广州

拟推出配售型保障房，90平米以下封闭管理，特定人才享优待

2024年8月9日 深圳

深圳安居收购商品房用作保障房，主力户型65平方米以下，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目



政策环境监测-各地收储政策梳理

城市	征集原则	征集主体	征集对象	征集用途	征集范围	房源条件	价格要求
广东深圳	市场化、法治化	深圳安居集团	商品房性质的住宅、公寓、宿舍等	保障性住房	深圳市（不含深汕特别合作区）范围内	1. 位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势。2. 户型面积合适。原则上项目（房源）主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积（65平方米以下）要求。3. 生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件。4. 手续齐全。拟收购项目须四证齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。	——
广东广州	市场化		商品房	安置房源	增城区新塘镇	房源已取得预售许可证、满足签约条件和项目安置需求量，总建筑面积不低于2.07万平方米，户型面积段必须能组合出72个280平方米、2个270平方米的安置指标	房源交易单价以成本法的评估方式确定，原则上为“土地成本+建安成本”
河南郑州	——	郑州城发	商品房（含公寓）	保障性住房		1. 在郑州市四环线范围内；2. 布局合理，达到职住平衡合理状态；3. 交通便利、配套完善；4. 整栋未售，可实现封闭管理，整院优先；5. 四证齐全，满足金融机构贷款要求；6. 优先考虑收购知名房企开发高质量项目，确保拟收购项目房屋品质	——
云南昆明	市场化、法治化	市属国有企业	已建成未出售商品住房	保障性住房	昆明市五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区	1. 房源所属项目已取得竣工验收备案证明。2. 房源为单套建筑面积120平方米及以下的商品住房。3. 房源权属清晰且可交易。4. 房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。5. 优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院。	——
云南临沧	法制化、市场化	国有企业（条件暂定）	商品房	保障性住房	临沧市各县（区）城市及孟定镇	1. 收购房源原则为单套建筑面积120平方米及以下的已建成未出售商品房；2. 收购房源优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院；3. 收购房源产权清晰可交易；4. 收购房源后需简约装修、配备简单家具，实现“拎包入住”，只能出租，不能销售；5. 房源所属项目周边交通便利、人流和配套设施基本成熟，满足一定车位比。	——



政策环境监测-各地收储政策梳理（续）

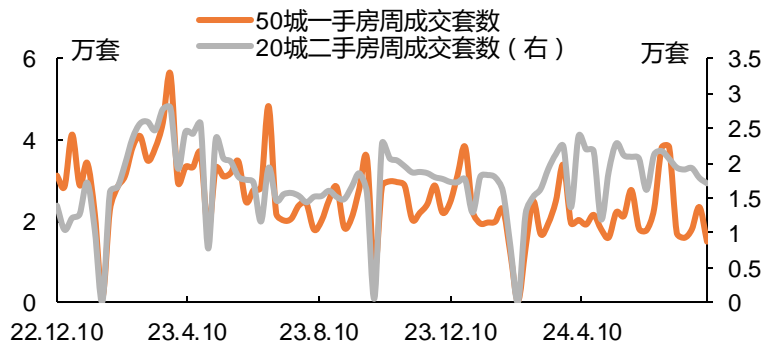
城市	征集原则	征集主体	征集对象	征集用途	征集范围	房源条件	价格要求
云南大理	市场化、法治化	州内国有企业	已建成未出售商品住房	保障性住房	大理市（含大理经开区）、祥云县	1. 所属项目已取得竣工验收备案证明；2. 单套建筑面积 144平方米 及以下的商品住房；3. 权属清晰且可交易；4. 优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理 的楼栋或整院。	双方协商价款及合作方式（ 全资或合作运营 ）
广东惠州	市场化、法治化	政府选定的专业化国有企业	已建成未出售的商品房	保障性住房	惠州市域内7个县（区）中心区域	一是资产负债和法律关系清晰。二是已取得竣工验收备案证明。三是面积在 120平方米 以下。四是房源权属清晰可交易。五是房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。六是优先选取 整栋或整单元未售、可实现封闭管理 的楼栋项目。	合理价格收购（以 同地段保障性住房重置价格 为参考上限）
广东江门	市场化、法治化	县两级国有企业	已建成未出售的商品房	保障性住房		1. 房源所属项目资产负债和法律关系清晰；2. 房源所属项目已取得竣工验收备案证明；3. 房源单套建筑面积在 120平方米 及以下；4. 房源权属清晰可交易；5. 房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比；6. 优先选取 整栋或整单元未售、可实现封闭管理 的楼栋项目。	合理价格收购（以 同地段保障性住房重置价格 为参考上限）
山东烟台			存量商品住房	保障性住房	芝罘区、莱山区	房源原则上以 整幢 作为基本收购单位，房源单套建筑面积应符合以下条件： 1. 转为保障性租赁住房的，建筑面积在70平方米以内；2. 转为配售型保障性住房的，建筑面积以90平方米为主，最大为120平方米。 存量商品住房应为已建成项目，有齐备的开发建设、竣工手续，并搭配适量比例的待售车位。房源应具备交通便利、配套设施较齐全等条件。	收购价格以 同地段保障性住房重置价格 为参考上限
河南新乡		市属国有企业	已建成存量商品房（含公寓）	保障性住房	新乡市城市总体规划建设用地范围环线内	原则上以 楼栋 为基本单位， 整栋楼 收购。收购房源严格限定为房地产企业已建成未出售的存量商品房（含公寓），相关手续齐备，可以办理不动产权证书，且房源所属企业资产负债和法律关系清晰。 单套建筑面积以90（含）平方米以下为主（比例为70%），最大户型建筑面积120（含）平方米 ，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位。	收购价格以 同地段保障性住房重置价格 为参考上限，即 划拨土地成本、建安成本（含装修、智慧化建设），加不超过5%的利润

市场运行监测

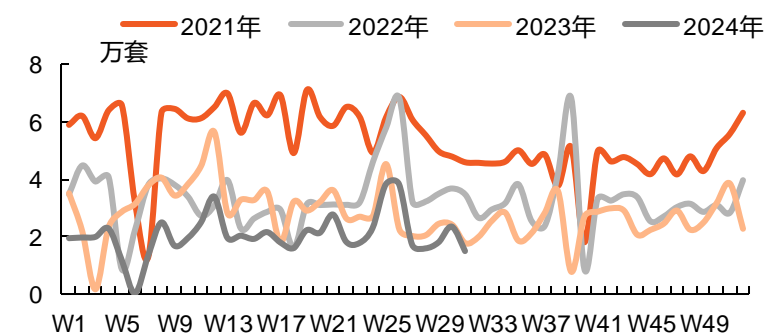
成交：季节性因素叠加政策效力趋缓，环比下降

点评：本周(8.3-8.9)50城新房成交1.5万套，环比降35.9%；20城二手房成交1.7万套，环比降4.3%。8月(截至9日)新房日均成交同比降25%，降幅较7月扩大23.7个百分点；二手房日均成交同比升14.3%，增幅较7月收窄19.4个百分点。

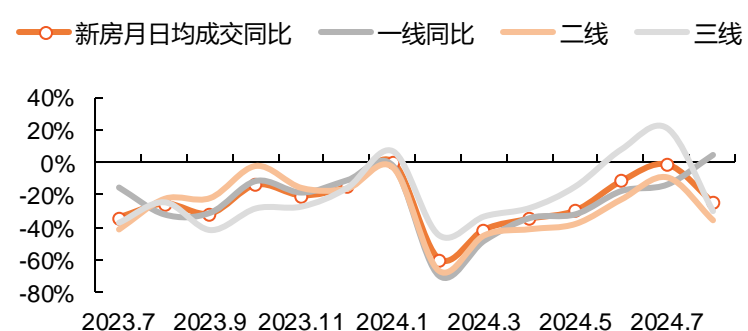
重点城市一二手房周成交变化



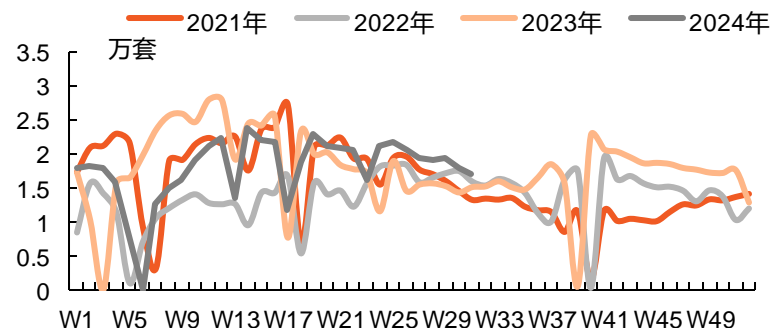
重点50城一手周成交走势对比



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



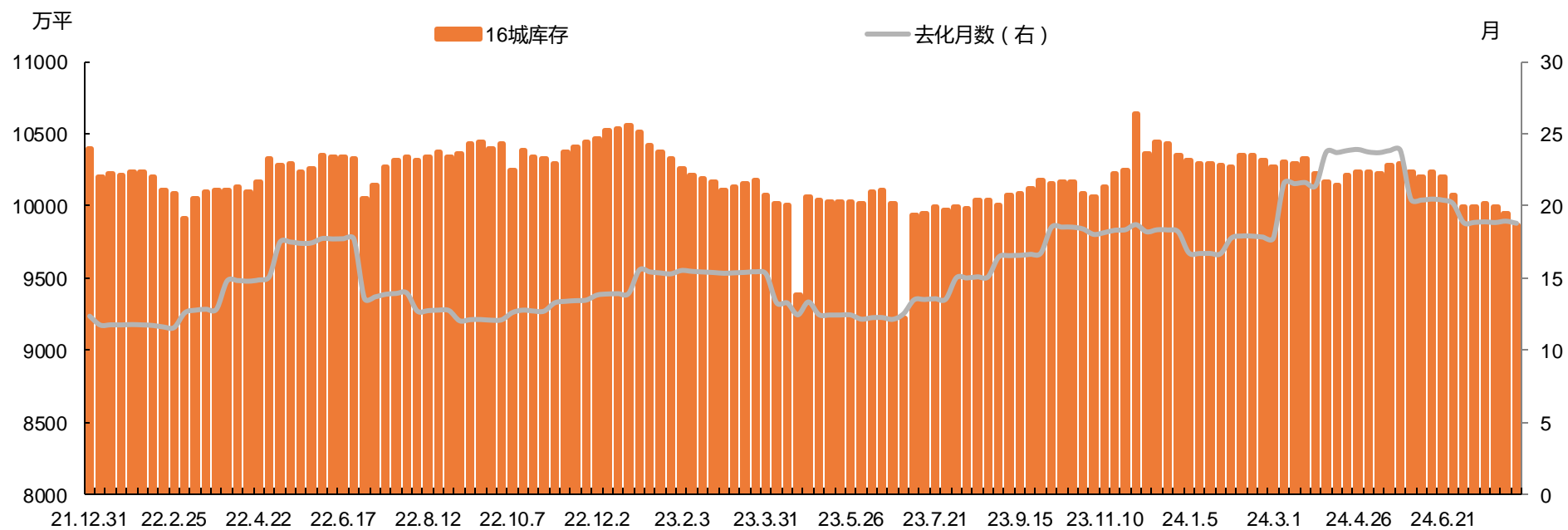
资料来源：中指院，克而瑞，Wind，平安证券研究所；注：除月度数据外，横轴日期代表单周起始日期，下同

市场运行监测

库存：环比下降，去化周期18.8个月

点评：16城取证库存9870万平，环比降0.8%，去化周期18.8个月。

16城商品房取证库存及去化月数

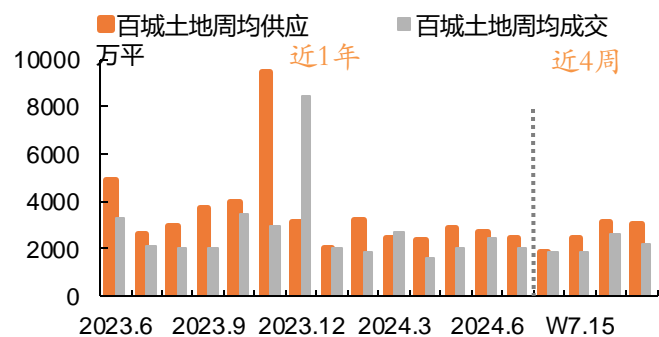


市场运行监测

土地：成交回落、溢价率回升，一线占比提高

点评：上周百城土地供应建面3035.7万平、成交建面2203.2万平，环比降3.5%、降15.6%；成交溢价率4.3%，环比升0.6pct；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。

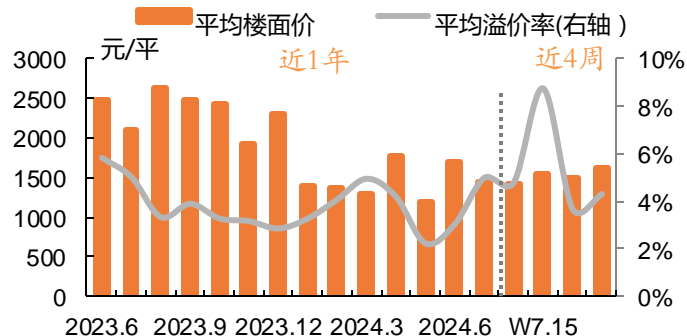
百城土地周均供应与成交情况



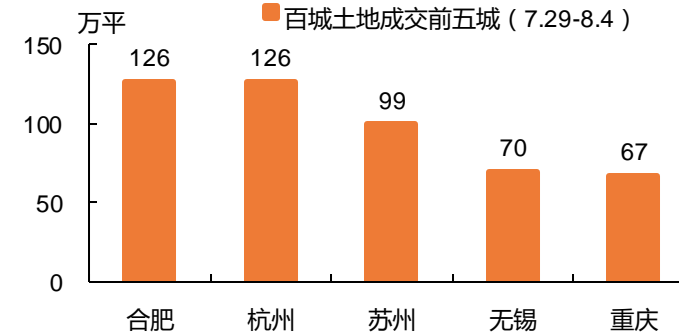
百城中各线城市土地周成交情况



百城土地成交平均楼面价与溢价率



百城土地成交前五城

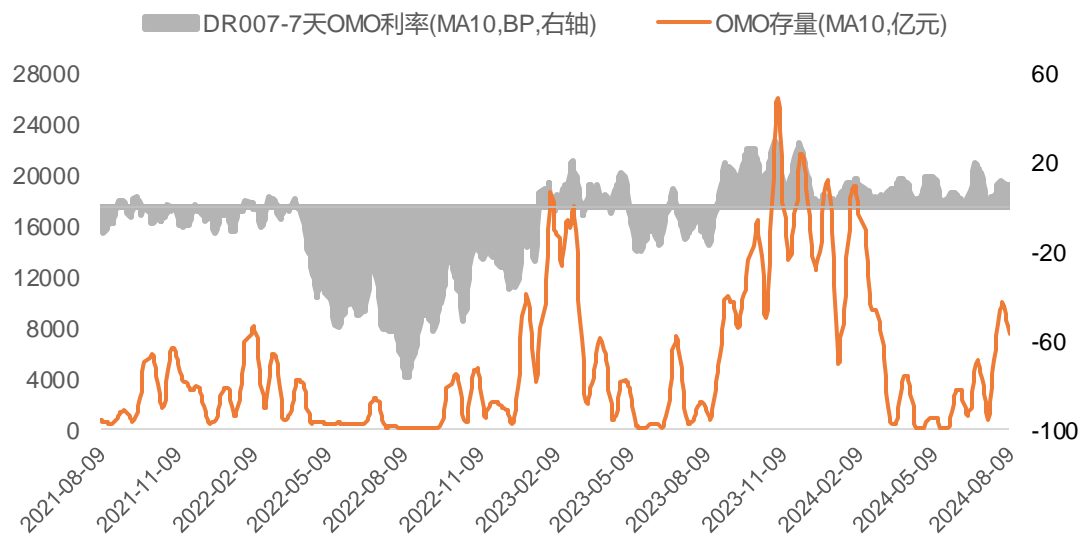


资本市场监测——流动性环境

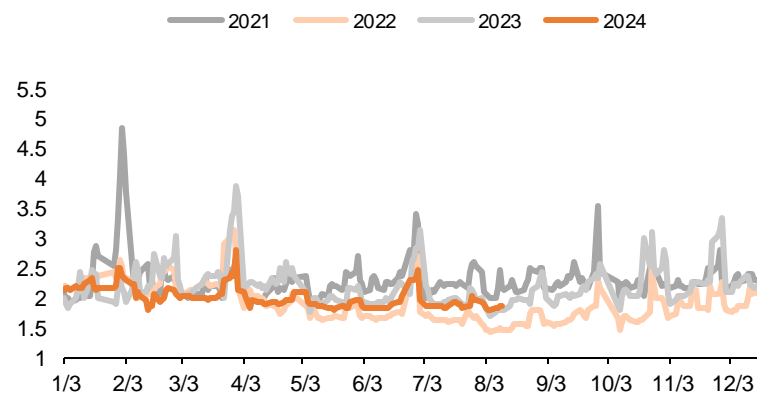
流动性环境：资金价格基本上行

资金价格基本上行。R001上行21.07BP至1.86%，R007上行7.03BP至1.87%。截至8月9日，OMO存量（MA10）余额为7447.1亿元，较8月2日减少2225.5亿元。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）环比下行



R007环比上行7.03BP (%)



资金价格基本上行 (%)

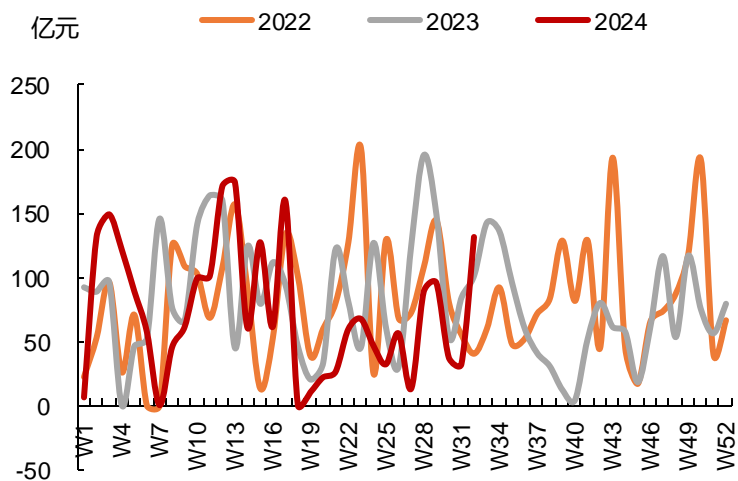
		2024/8/2	2024/8/9	涨跌幅 (BP)
R	1D	1.65	1.86	21.07
	7D	1.80	1.87	7.03
	14D	1.83	1.88	5.27
	1M	1.84	1.87	3.14
DR	1D	1.56	1.79	22.88
	7D	1.69	1.82	12.83
	14D	1.74	1.84	10.35
	ON	1.57	1.78	20.50
SHIBOR	1W	1.70	1.80	9.50
	1M	1.83	1.80	-2.20
	3M	1.85	1.83	-1.95

资本市场监测——境内债

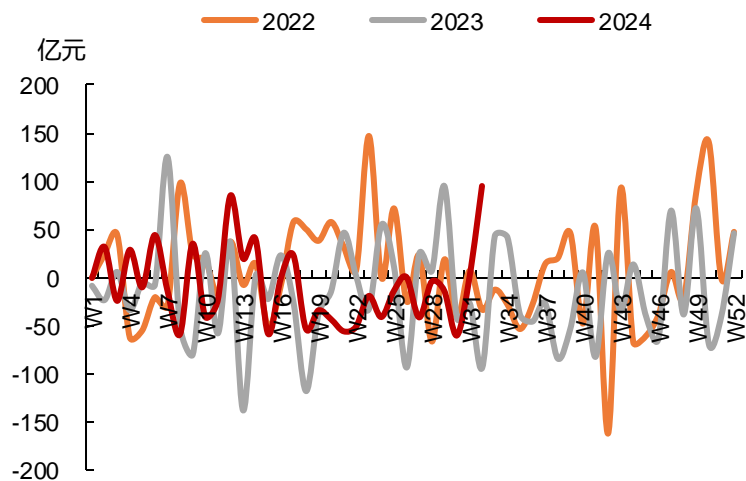
境内房地产债发行：发行量环比上升、净融资环比上升

本周境内地产债发行量环比上升，净融资额环比上升。其中总发行量为131亿元，总偿还量为35.75亿元，净融资额为95.3亿元。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。

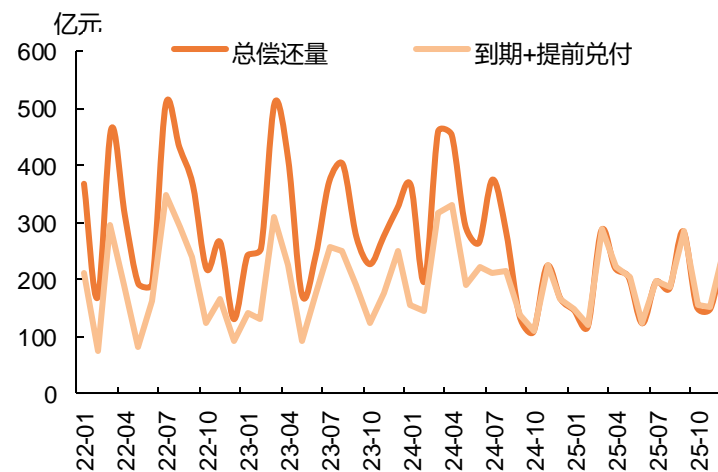
◆ 非城投地产债周发行量



◆ 非城投地产债周净融资额



◆ 非城投地产债总偿还量

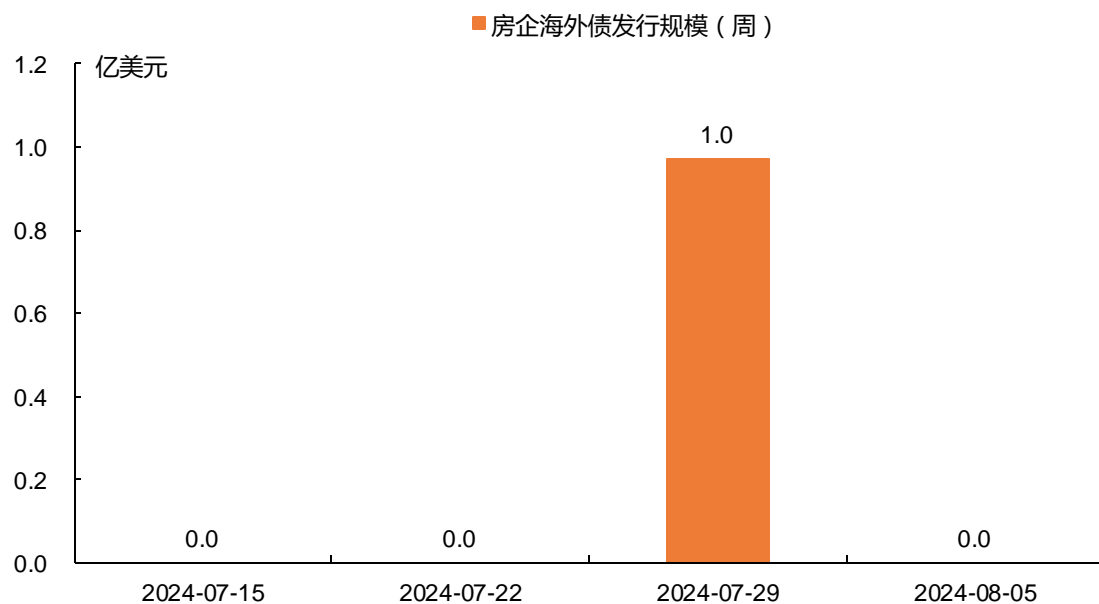


资本市场监测——海外债

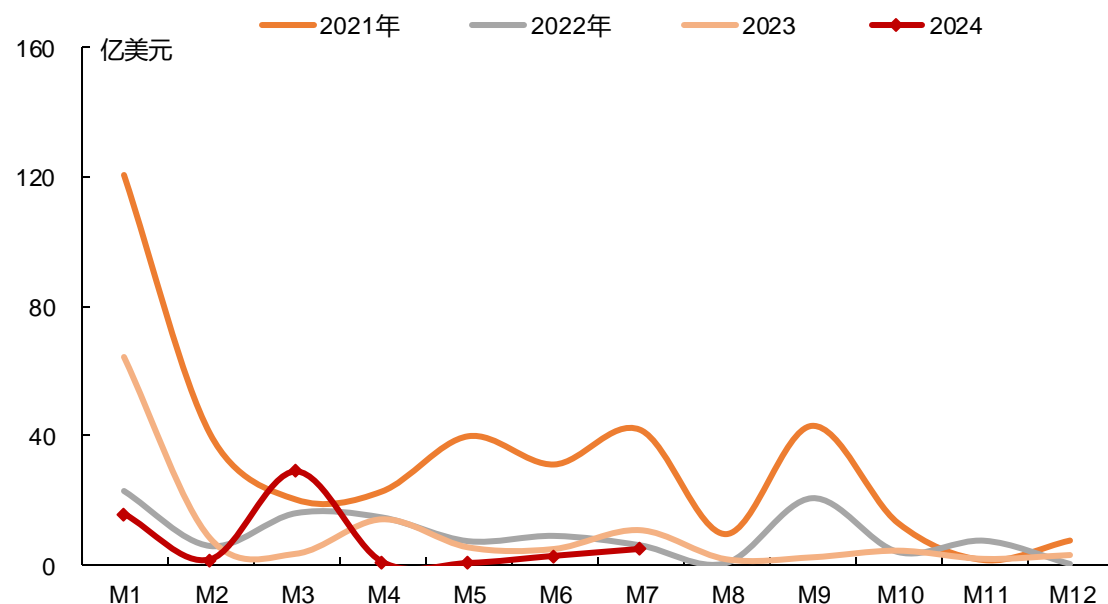
房企海外债发行

本周无房企海外债发行。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

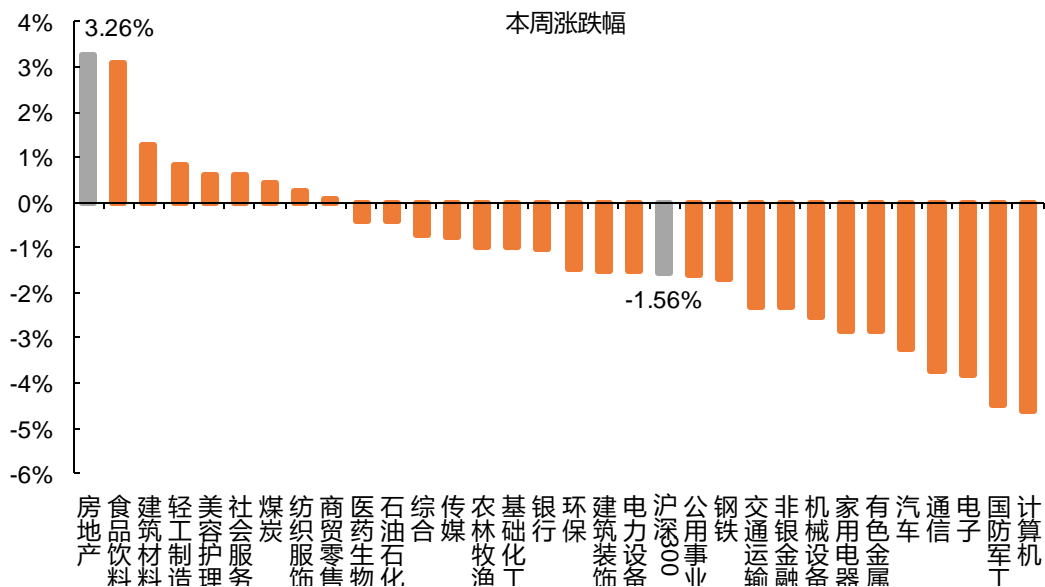


资本市场监测——地产股

板块涨跌排序

本周房地产板块涨3.26%，跑赢沪深300（-1.56%）；当前地产板块PE（TTM）16.68倍，高于沪深300的11.36倍，估值处于近五年96.79%分位。

行业涨跌情况



房地产PE（TTM）走势图

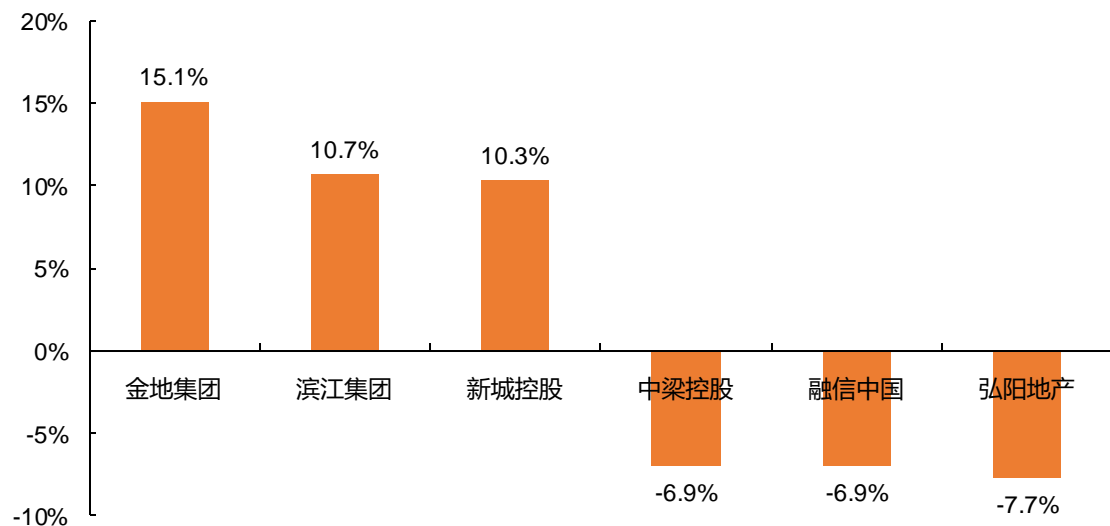


资本市场监测——地产股

个股表现

本周上市房企50强涨跌幅排名前三为金地集团、滨江集团、新城控股，排名后三为中梁控股、融信中国、弘阳地产。

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
绿城中国	48亿摇中徐汇地块，楼面价13.1万/m ² 斩获新地王
保利发展	7月份斥110.22亿元揽7城新项目；1-7月累计签约金额为1986.54亿元，同比减少25.83%。
金地集团	1-7月累计签约金额422.1亿元，同比下降56%
太古地产	中期股东应占溢利17.96亿港元，同比减少19%

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。