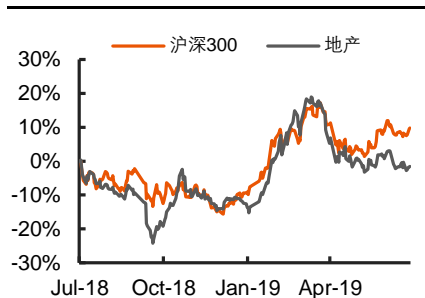


地产行业周报

成交延续回落，苏州调控再升级

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

- 《行业周报*地产*多地获住房租赁财政支持试点》 2019-07-21
- 《行业动态跟踪报告*地产*投资、开工呈现韧性，销售延续负增长》 2019-07-15
- 《行业周报*地产*成交延续回落，融资持续收紧》 2019-07-14
- 《行业周报*地产*成交环比回落，融资边际收紧》 2019-07-07
- 《行业周报*地产*成交环比上行，政策微调不断》 2019-06-30

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
0755-22621493
YANGKAN034@PINGAN.COM.CN

研究助理

郑茜文 一般从业资格编号
S1060118080013
ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容。

- 本周观点：**本周苏州楼市调控再升级，包括升级限购、限售扩围至苏州全市、调升土地竞买保证金及控制银行新增房地产贷款占比等，未来不排除更多热点城市根据区域情况进行政策微调。板块投资方面，短期在市场波动加剧、风险偏好下降背景下，主流房企低估值、高股息率、业绩增长确定的优势逐步显现，已公布预告的保利、绿地等中报业绩均呈现高增，配置价值持续凸显。建议关注：1) 资金状况佳、业绩确定性强、一二线货值占比高的低估值龙头及高股息率个股，如万科、保利、金地、招商等；2) 布局核心城市群及周边、销售及业绩维持高增的二线龙头如中南、阳光城、荣盛等。
- 行业动态：**1) 苏州楼市调控再加码：限购升级，限售扩围；2) 国务办：完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。
- 楼市动态：**1) **成交延续下行，市场将趋于稳定。**本周新房成交环比降5%，二手房环比降2%，延续下行。随着政治局、住建部接连发声重申“房住不炒”以及郭主席提出须正视地方房地产金融化问题等，市场后续预计趋于稳定。2) **库存环比回升，中期或仍将上行。**16城取证库存7908万平，环比升0.3%。楼市在经历3、4月小阳春后，5月起已有所降温，且草根调研了解到多地后续潜在供应规模较大，预计中期库存仍将缓慢上行。3) **推盘放量，去化率上行。**上周重点城市新推房源1.2万套，环比大幅上升91.9%；开盘去化率70%，环比升4个百分点。考虑到政治局及住建部接连发声重申“房住不炒”、苏州西安等地调控收紧、潜在供应规模较大，去化率后续仍将面临下行压力。4) **挂牌整体上行，市场情绪较为谨慎。**19城二手房挂牌104.5万套，环比升1.3%。楼市降温情形下挂牌量持续上升，市场对后市仍较为谨慎。5) **土地成交回落、溢价率回升，整体趋于平稳。**上周百城土地成交1663万平方米，环比降2.1%；溢价率12.4%，环比升1.7个百分点。5月以来土拍市场已有所降温，考虑多地土拍政策及资金端边际收紧，预计核心城市土地市场亦将趋于平稳。
- 投融资动态：**根据Wind统计，本周(7.22-7.26)房企境内发债88.8亿元、境外发债32.3亿美元，环比分别下降44%、上升15.4%。境内外发行利率位于3.62%-12%区间，其中景瑞控股、万达、旭辉发行利率较前次有所上行，佳兆业、京开投、信达地产均较前次下行。2019年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。
- 风险提示：**1) 尽管当前楼市整体回温，但三四线受制于供应充足、需求萎缩，加上此前未有明显调整，预计后续量价均将面临较大压力，未来或存在三四线楼市超预期调整带来房企大规模减值及中小房企资金链断裂风险；2) 受楼市火爆影响2016年起地价持续上升，而后续各城市限价政策陆续出台，板块未来面临毛利率下滑风险；3) 近期行业资金面持续收紧，而多地亦相继政策微调以降低市场热度，后续楼市回归平稳过程中若超预期降温，部分偿债压力较大房企或面临资金链断裂风险。

一、每周行业动态

苏州楼市调控再加码：限购升级，限售扩围

事件描述：苏州从土地、住房、金融等方面继续升级房地产调控政策。包括非本市户籍居民家庭购买首套住宅，纳税证明或社保由累计缴纳1年及以上升级为连续缴纳2年及以上；限售范围由园区等部分区域扩围至苏州全市；住宅用地竞买保证金调整为30%-50%；控制银行新增房地产贷款占比等。

点评：自5月住建部对苏州房价预警提示以来，苏州密集出台多项调控措施为楼市降温，包括升级限购限售政策、调整土地出让规则、完善住房学位政策、人才购房政策等。此次调控从个人和房企两方面进一步给市场降温，一方面，升级限购限售可在一定程度上缩减购房需求规模、抑制投资投机需求，降温楼市；另一方面，加大对购地资金的审核管理、控制银行新增房地产贷款占比，给土地市场降温。未来预计部分房价、地价上涨压力较大的城市或将进一步升级房地产调控政策，以实现稳地价稳房价稳预期的目标。

国务院：完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

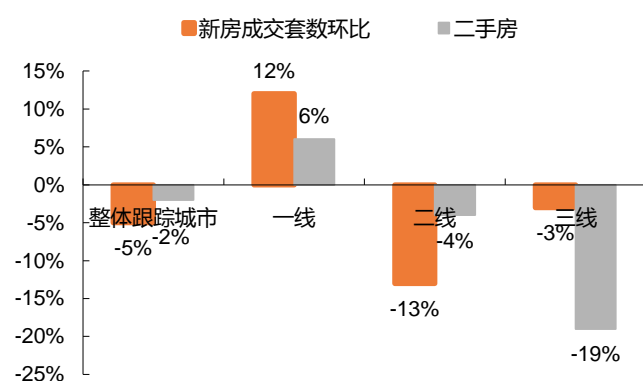
事件描述：国务院出台完善建设用地二级市场指导意见，从完善交易规则、创新运行模式、健全服务体系等方面完善使用权转让、出租、抵押二级市场。

点评：此次意见出台的背景主要与当前我国土地二级市场存在交易规则不健全、交易信息不对称、交易平台不规范、政府服务及监管不完善等问题有关。意见落地后，将显著提高企业获取土地二级市场信息的效率与准确度，可有效缓解部分房企需投入大量人力、财力、物力进行二级土地拓展的问题，盘活土地二级市场。同时《意见》提出，已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照本意见执行。为农村集体经营性建设用地在土地二级市场交易提供了政策依据与保障，开发商获取土地更加多元化、信息更加明晰。

二、每周楼市动态

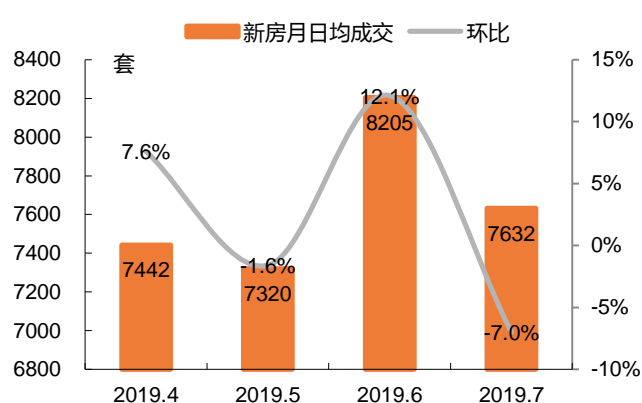
成交延续下行，市场将趋于稳定：本周新房成交环比降5%，二手房环比降2%，延续下行。楼市在经历3、4月小阳春后，5月起逐步回归平稳，随着政治局、住建部接连发声重申“房住不炒”以及郭主席提出须正视地方房地产金融化问题等，市场后续预计趋于稳定。

图表1 新房成交环比下行



资料来源:Wind, 平安证券研究所

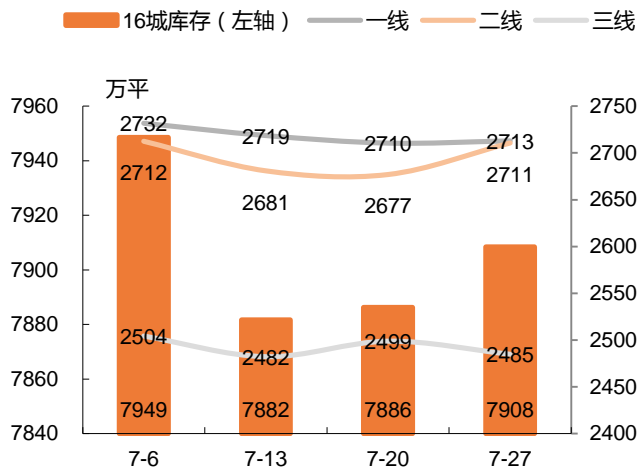
图表2 新房月日均成交环比下降



资料来源:Wind, 平安证券研究所

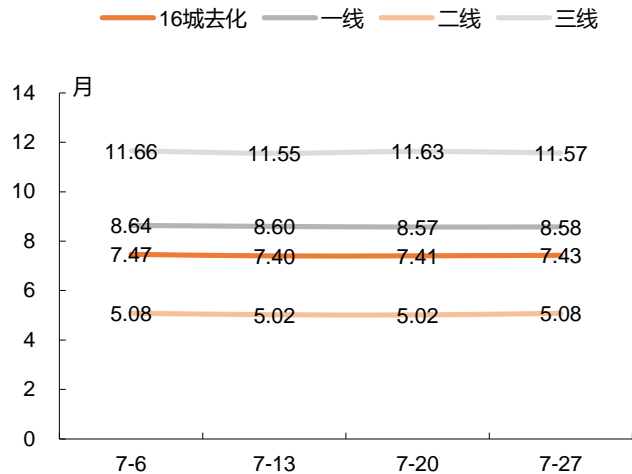
库存环比回升，中期或仍将上行：16城取证库存7908万平，环比升0.3%。楼市在经历3、4月小阳春后，5月起已有所降温，且草根调研了解到多地后续潜在供应规模较大，预计中期库存仍将缓慢上行。

图表3 整体库存环比回升



资料来源:Wind, 平安证券研究所

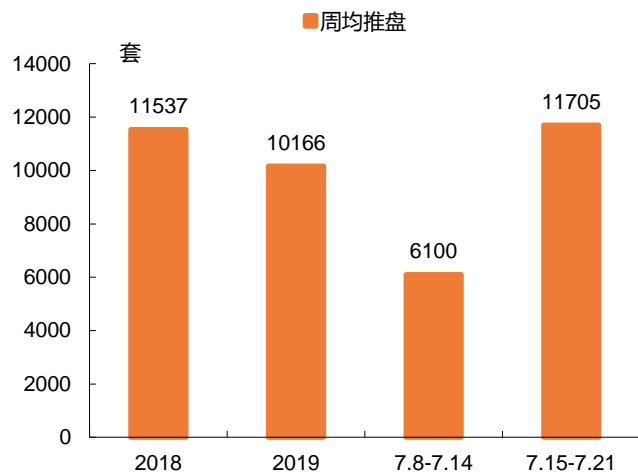
图表4 去化周期拉长



资料来源:Wind, 平安证券研究所

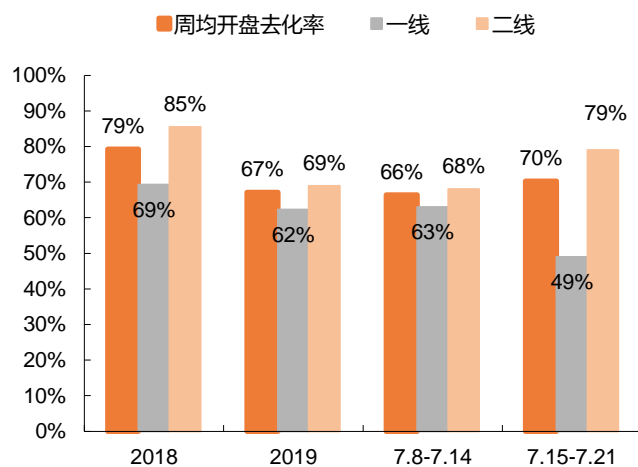
- **推盘放量, 去化率上行:** 上周重点城市新推房源 1.2 万套, 环比大幅上升 91.9%; 开盘去化率 70%, 环比升 4 个百分点。考虑到政治局及住建部接连发声重申“房住不炒”、苏州西安等地调控收紧、潜在供应规模较大, 去化率后续仍将面临下行压力。

图表5 上周 (7.15-7.21) 推盘量回升



资料来源:中指院, 平安证券研究所

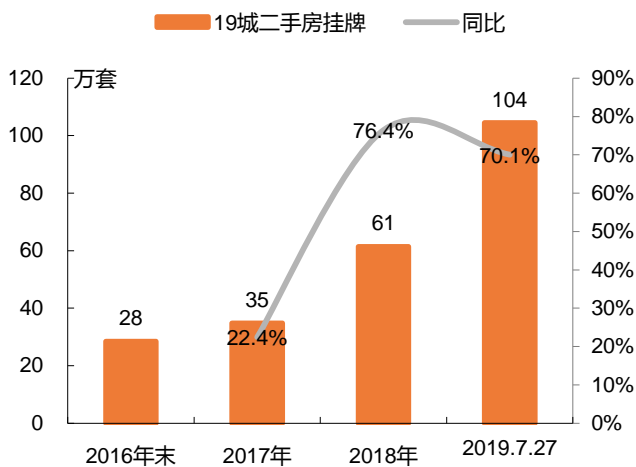
图表6 上周 (7.8-7.14) 开盘去化率上行



资料来源:中指院, 平安证券研究所

- **挂牌整体上行, 市场情绪较为谨慎:** 19 城二手房挂牌 104.5 万套, 环比升 1.3%。楼市降温情形下挂牌量持续上升, 市场对后市仍较为谨慎。

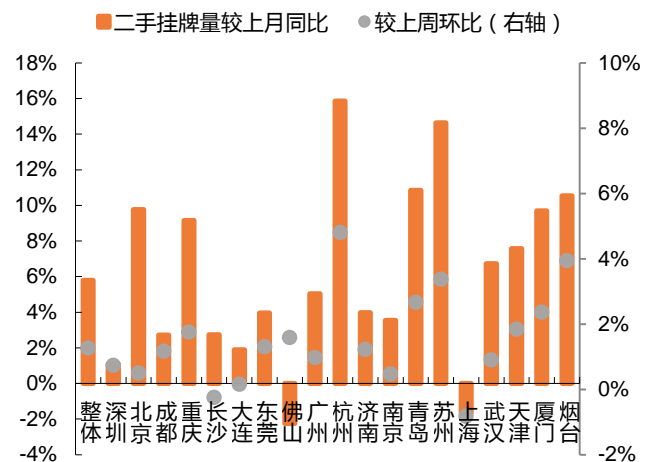
图表7 二手房挂牌量持续上行



资料来源:链家, 平安证券研究所

注: 2019年为同比2018年末

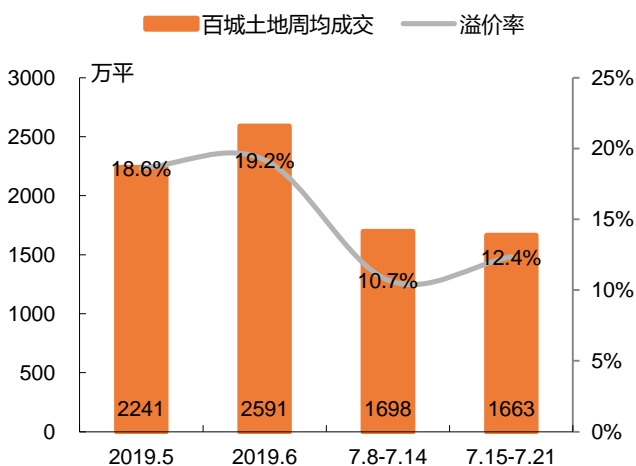
图表8 本周各城市二手房挂牌量涨跌不一



资料来源:链家, 平安证券研究所

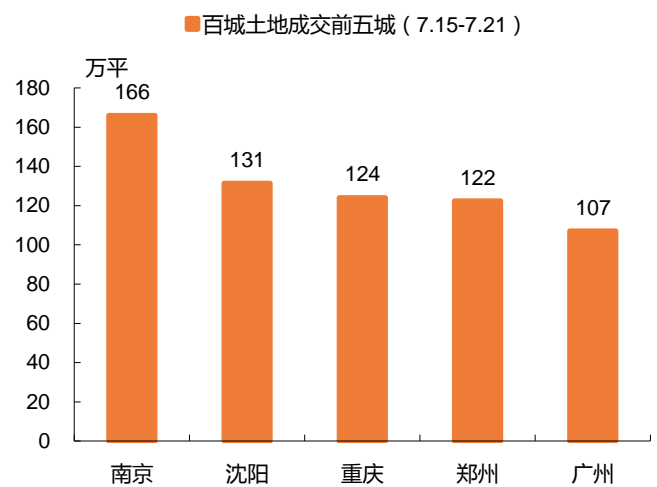
➤ **土地成交回落、溢价率回升，整体趋于平稳：**上周百城土地成交 1663 万平米，环比降 2.1%；溢价率 12.4%，环比升 1.7 个百分点；其中南京成交靠前。5 月以来土拍市场已有所降温，考虑多地土拍政策及资金端边际收紧，预计核心城市土地市场亦将趋于平稳。

图表9 百城土地成交面积环比回落



资料来源:Wind, 平安证券研究所

图表10 百城土地成交前五城



资料来源:Wind, 平安证券研究所

三、每周投融资动态

根据 Wind 统计，本周（7.22-7.26）房企境内发债 88.8 亿元、境外发债 32.3 亿美元，环比分别下降 44%、上升 15.4%。境内外发行利率位于 3.62%-12% 区间，其中景瑞控股、万达、旭辉发行利率较前次有所上行，佳兆业、京开投、信达地产均较前次下行。2019 年为房企偿债高峰期，楼市逐步回归平稳情形下，预计房企融资态度将保持积极。

图表11 部分房企债券发行情况（7.22-7.26）

	房企	发行利率	利率变化	发行金额（亿元）	币种	期限（年）	类型
境内发行	京开投	5%	↓0.6pct	4	RMB	3	定向工具
	信达地产	4.9%	↓0.08pct	7	RMB	3	私募债
境外发行	景瑞控股	12%	↑1.12pct	2.6	USD	3	企业债
	万达	7.5%	↑1.25pct	4	USD	3	企业债
	旭辉	6.7%	↑0.15pct	16	USD	2.8	企业债
	佳兆业	10.88%	↓0.63pct	3	USD	4	企业债

资料来源:Wind, 平安证券研究所

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，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 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替行使独立判断。

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 2019 版权所有。保留一切权利。



平安证券
PING AN SECURITIES

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 62 楼
邮编：518033

上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 25 楼
邮编：200120
传真：(021) 33830395

北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层
邮编：100033