



地产行业周报：中央发文支持保障房建设 商票纳入三道红线监管



本周观点：本周国办印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，从土地、资金、金融、税收支持等方面支持发展保障性租赁住房；发改委同日发布的“958 号文”亦将保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点，为实现租赁重资产“减重”打开退出通道，后续保障性住房市场有望加速发展。另据财联社报道，央行已将商票纳入“三道红线”监管范围，后续房企商票发行、承兑等或更加标准化、规范化，有助于提高房企债务风险透明度，避免部分房企利用商票转移风险，加速行业去杠杆进程。板块投资方面，由于拿地毛利率未见企稳，短期开发类房企估值或仍将承压，后续关注二、三批次集中供地降温带来的开发类房企估值修复，建议关注万科 A、保利地产、新城控股、龙光集团等；相比开发类房企，我们更看好行业空间广阔、短期中报业绩有望高增的物管板块，建议关注具备规模及资金优势、在增值服务各细分领域率先发力的物管龙头，如碧桂园服务、新城悦服务、融创服务、金科服务等。

政策环境监测：1) 国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》；2) 央行将商票纳入“三道红线”监管范围；3) 无锡出台《商品房预售资金监管办法操作规程》。

市场运行监测：1) 新房成交环比增加，短期或将下滑。本周(6.26-7.2)新房成交 6.8 万套，环比升 10.3%；二手房成交 1.9 万套，环比降 0.5%。6 月新房日均成交同比降 6.1%，较 5 月降 18.3 个百分点。随着房企冲击年中销售完成，短期新房成交或将下滑。2) 改善型需求占比上升。5 月 32

城商品住宅成交中，90 平以上成交套数占比环比升 0.8pct 至 81.9%。3) 推盘规模回升，后续或将回落。6.21-6.27 重点城市新推房源 1.3 万套，环比升 24%；去化率 77.3%，环比升 1.5pct。随着房企年中冲击销售任务完成，短期推盘规模或将回落。4) 库存环比下降，中期面临上行压力。16 城取证库存 9186 万平，环比降 0.7%，较 2019 年末、2020 年末分别升 2.8%、降 14.3%。取证推盘加快下，中期库存面临上行压力。5) 土地成交升、溢价率降，二线占比提高。上周百城土地供应建面 1457.7 万平、成交建面 2217.1 万平，环比升 35.4%、升 215%；成交溢价率 7.6%，环比降 1pct。其中一、二、三线成交建面分别占比 1.9%、52.5%、45.5%，环比分别降 1.2pct、升 29.6pct、降 28.4pct。随着各城市首批集中土拍陆续完成，土地成交已出现回调，后续大概率呈现稳定。

资本市场监测：1) 地产债：本周房企境内发债 118.2 亿元、海外发债 8 亿美元，环比增加 59.6 亿元、4 亿美元；本周境内外债券发行利率处于 3%-13%区间，可比发行利率较前次有升有降、以降为主。2) 信托：本周集合信托发行 166.4 亿元，环比减少 14.6 亿元。3) 地产股：本周申万地产板块跌 1.8%，跑赢沪深 300 (-3.0%)；当前地产板块 PE (TTM) 7.78 倍，处于近五年 0.16%分位；本周沪深港股通北向资金净流入前三房企为招商蛇口、陆家嘴、上海临港；南向资金净流入前三房企为碧桂园服务、恒大物业、华润万象生活。

风险提示：1) 毛利率下行风险；2) 房企大规模减值风险；3) 行业

金融监管力度超预期风险。

关键词: 恒大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33472

