



房地产行业2021年第39周地 产周报：9月LPR继续保持不 变 热点城市二次土拍流拍率 大增



本周市场回顾。第 39 周房地产板块指数强于沪深 300 指数和创业板指数。

房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 3.5%。沪深 300 指数报收 4849.43, 周度涨幅为-0.1%; 创业板指数报收 3207.82, 周度涨幅 0.5%; 房地产板块指数报收 3378.77, 周度涨幅为 3.4%。

本周行业要闻。央行加强本外币政策协同, 推动境外贷款业务。2021 年 9 月 20 日 LPR 公布: 1 年期、5 年期均为 17 个月保持不变。住建部数据: 2021 年 1-8 月份全国新开工改造城镇老旧小区 4.7 万个, 占年度目标任务的 87.7%。惠州将二手房交易个税减半至 1%。重庆第二次集中供地其中 2 宗土地竞拍成交, 26 宗挂牌成交, 5 宗流拍, 另有 9 宗土地提前终止出让。

本周新房、二手房销售减少。第 39 周 29 大城市新房销售为 2.6 万套, 较第 38 周减少 26.0%; 11 大城市二手房销售 0.5 万套, 较第 38 周减少 25.1%; 一线城市新房、二手房交易较第 38 周的增速分别为-15.7%, -22.0%; 二线城市新房、二手房交易较第 37 周的增速分别为-22.2%, -26.5%。库存量、库销比较上周增加。截至第 39 周 15 大城市库存为 115.2 万套, 较第 38 周增加 1.4 万套; 库销比为 11.7 个月, 较第 38 周增加 0.8 个月。本周土地市场出让热度较上周下降。第 39 周 26 大城市合计成交土地 7 块, 较第 38 周减少 4 块。土地出让金额减少。26 大城市土地出让金为 33.3 亿元, 较第 38 周减少 166.9 亿元。平均溢价率下降。26 大城市土

地成交平均溢价率为 1.2%，较第 38 周减少 0.3 个百分点。

重点公司公告。合肥城建，大龙地产分别竞得热门地块。顺发恒业，香江控股等 4 家公司发生重大人事变动。华夏幸福因故停牌 5 日。

投资建议与投资标的

受假期影响本周新房、二手房销售大幅下降，热点城市第二次集中供地出现大量流拍，反映后市悲观情绪。政策、信贷仍未观察到放松信号，金九银十销售高峰不再，市场热度进一步回落。我们认为，下半年销售下行不可避免，政策或适当托底，但中长期看政策调控为中性，应当关注销售利润率企稳后龙头潜在的增速水平和估值水平的匹配程度。推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入); 与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，当前业绩和估值水平匹配程度高，已经进入价值投资区间，推荐旭辉永升服务(01995, 买入)、碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)、宝龙商业(09909, 买入)，建议关注华润万象生活(01209, 未评级)、星盛商业(06668, 未评级)。

风险提示

疫情影响导致销售大幅低于预期。

政策调控严厉程度高于预期。利率发生明显上升

关键词: 创业板 疫情

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_27422

