



房地产周报：“金九”遇冷、 政策有望边际调整



节后 1 个交易日消费类板块表现亮眼，地产小幅下跌 0.3%：本周仅 1 个交易日，大盘上涨 1.31%，28 个行业中农林牧渔、休闲服务及纺织服装涨幅超 3%排名前三，消费类板块表现亮眼，房地产板块小幅下跌 0.3%位列第 21 位。板块估值方面，本周板块 PE 及 PB 估值回落至 9.87X 及 0.97X，近几周 PE 估值维持在略高于 1 年中枢水平，PE 及 PB 估值相对全部 A 股折价幅度均为 49%，若剔除银行股折价分别为 64%及 63%，随着近期板块持续跑赢大盘，相对估值有所回升，但整体仍处于历史底部区域。个股方面，1 个交易日板块涨幅前五为中体产业、华夏幸福、莱茵体育等，涉及体育概念的中体产业及莱茵体育表现靠前，华夏幸福上周停牌，本周公告债务清偿方案复牌一字涨停；跌幅前五包括 ST 基础、国创高新、西藏城投等，西藏城投受锂电板块调整影响。本周主要公司表现继续分化，除华夏幸福外，世联行、泰禾等前期受负面新闻影响跌幅较大的表现靠前，而港股中国恒大、新城悦服务、碧桂园跌幅靠前。

主要房企 9 月销售继续转弱、上海终止出让 7 宗郊区地块、恒大系及合生创展同时停牌、传部分地区房贷利率下调或松动等：1) 中指院发布销售排行榜，1-9 月 TOP100 房企销售额增长率均值为 19.9%，增速呈放缓趋势，三季度和 9 月同比增速均有所下降。三季度 TOP100 房企销售额同比增长率均值为-12.4%；9 月为-25.1%，较 8 月和 7 月分别下降 0.7%和 7.4%；2) 10 月 8 日上海第二批集中供地 7 宗宅地未开始竞价拍卖，便直接终止出让，占比此次集中供地 27 幅土地的 25.9%，终止出让的理由为“因需对地块规划建设条件作进一步调整优化等原因”；3) 恒大物业停牌

称有待公司刊发一份根据香港公司收购及合并守则而作出及构成内幕消息及可能全面要约本公司股份的公告，合生创展同样停牌，传将收购恒大物业；4) 根据记者了解，工行、建行、中行等几家国有大行尚未调整其在广东各地区的房贷利率。同时也有广州地区的房产中介向记者表示，目前已有消息传出银行方面将下调广州的房贷利率，但“暂时没有实施，具体调整要到节后才能确定”。不过，多位中介人士向记者透露，他们得到了确切的消息，下半年房贷放款速度会加快。

维持“强于大市”评级：近期地产板块表现出现反弹，我们认为主要有两方面原因，一方面政策积极信号逐步出现，市场对政策博弈情绪加强。基本上，与以往楼市“金九”表现不同，今年9月以来重点城市及房企成交表现继续转弱，我们跟踪的27城成交同比持续下降，且跌幅不断扩大。

另一方面，多地二轮土拍开始，流拍率明显上升，溢价率明显下降，土地市场同样转冷。公司层面华夏幸福、恒大之外，花样年、新力等都接连出现负面新闻。总体而言对民生、就业、经济造成一定压力。在此背景下，央行货币政策委员三季度例会上罕见提及房地产市场，表述为“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，随后各地政策出现一些分化，东莞、厦门等地继续出台进一步调控政策，而昆明、唐山、江阴等地出台限跌令，大湾区四城加大二手房转让个税优惠力度等，另外媒体报道部分城市贷款利率有所放松，贷款时间有加快的现象，公司层面，华夏幸福公告在政府协调下推出债务重组计划，节后开盘一字涨停，此外

恒大不断出售项目及子公司股权回笼资金，资金面均出现一些转机。因此综合考虑积极信号的逐步出现，市场对政策博弈情绪加强。另一方面，过去几年地产板块表现持续低迷，估值屡创历史新低，运营及财务较为稳健的龙头房企、国企及央企估值同样位于历史低位，有错杀嫌疑。考虑到目前龙头估值水平依然处于历史低位，我们认为对优质个股仍可适当积极一些，我们推荐两条主线 1) 地产开发组合，万科及保利，2) 物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。

风险提示：疫情发展超出预期、调控及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售回暖不及预期。

关键词: ST 恒大 房产中介 涨停 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_27743

