



房地产行业周报 2021 第 48 周：11 月重点房企销售继续低迷、多部门发声释放积极信号



本周地产板块上涨 1.4%，再度转升：本周大盘上涨 0.84%，地产板块上涨 1.4%，再度转升，28 个行业中排名 12 位，表现有所回暖，建筑、采掘及国防军工排名靠前。板块估值方面，本周末板块 PE 及 PB 估值回升至 10.70X 及 0.93X，近期 PE 估值明显回升，本周末相对全部 A 股 PE 及 PB 估值折价幅度分别为 46%及 51%，若剔除银行股折价分别为 63%及 65%，相对估值与上周末持平。个股方面，本周板块涨幅前五为冠城大通、ST 全新、招商积余、卧龙地产等，其中冠城大通受益新能源车概念，招商积余前期跌幅较大，近期有所反弹，卧龙地产人事发生大变动，董事长、财务总监兼董事会秘书、总经理等接连辞职，此外公司参股手游公司有游戏概念；跌幅前五包括铁岭新城、国创高新、鲁商发展等，其中铁岭新城及鲁商发展分别涉足新能源及医美前期大涨，近期出现回调。本周主要公司表现分化，除招商积余外，金地、保利、金科服务、招蛇表现靠前，但涨幅均在 10%以内，而融创服务、恒大物业、中国恒大等跌幅较大，超 10%。

李克强总理提及适时降准、广东省政府约谈恒大、一行两会及住建部就恒大问题表态、11 月重点房企销售同比继续转弱等：1) 李克强总理提及适时降准：国务院总理李克强 3 日下午视频会见国际货币基金组织总裁格奥尔基耶娃时介绍了中国经济形势，并提及适时降准；2) 广东省政府约谈恒大：中国恒大发布了无法履行担保责任的公告，广东省政府当晚立即约谈了实控人许家印先生，应公司请求，为有效化解风险，保护各方利益，维护社会稳定，广东省政府同意向公司派出工作组，督促推进企业风险处置工作，督促切实加强内控管理，维护正常经营；3) 一行两会及住建部就

恒大问题表态：央行表示短期个别房企出现风险，不会影响中长期市场的正常融资功能；银保监会指出，现阶段要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展；证监会表示将继续保持市场融资功能的有效发挥，支持房地产企业合理正常融资，促进资本市场和房地产市场平稳健康发展，媒体报道证监会将支持优质房地产企业发行债券，资金可用于出险企业项目的兼并收购；住建部相关人士表示，广东省政府向恒大派出工作组，有利于恒大风险化解，有利于恒大保交楼，有利于保护购房者合法权益。4) 11 月重点房企销售同比继续转弱：11 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 7507.8 亿元，单月业绩规模较 10 月环比明显回落 3.4%，同比也延续了自 7 月以来的下跌趋势，且降幅进一步扩大至 37.6%。逾 8 成企业单月业绩同比降低，其中超半数房企同比降幅大于 30%。

重点城市新房成交量同比连续第二周为负：成交上，重点 26 城新房成交量同比连续第二周为负，但降幅有所收窄，滚动月同比降 15.8%，相比 9 月及 10 月降幅有所收窄。累计来看年初至今累计升 12.3%，累计升幅维持在下行通道。本周重点一二三线成交同比继续全面下降，重点三线持续表现低迷，而一二线城市降幅收窄，且周成交量回升至周均水平以上。年初至今一二三线累计同比分别为 20.6%/19.5%/3.0%，累计升幅继续回落。

供给上,重点 10 城新增供给同比同样连降两周,年初至今累计升 1.6%,累计升幅再度回落。截至本周末狭义去化周期 11.65 个月,去化周期连升两周。本周重点一三线新增供给同比继续转负,二线下降一周后再度转正,年初至今累计同比分别为 6.4%/4.7%/-10.9%,本周重点二三线有所回升。

截止本周末一二三线去化周期 7.80/7.70/18.92 个月,一线去化周期连降两周。

维持“强于大市”评级:多部门表态支持房地产行业,供给端明确提到满足开发贷及并购贷、支持优质房企发行公司债,需求端提到重点满足首套房、改善性住房按揭需求,总体来看 1) 供给端及需求端资金面可能会加速放松,流动性吃紧的颈部甚至腰部房企挺过眼前的困难“活下来”可能可以达成;2) 考虑到年初高基数,一季度销售同比仍有压力,此外房企依然面临明年初及展期部分还款压力,开工投资预计将有一定滞后,“活得好”仍然并不容易;3) 经营稳健、运营能力强的央企国企及部分优质民企优势凸显。此外在宏观稳增长大背景下整体环境可能也会呈现暖意。

投资上,短期可以考虑龙头中的弹性标的保利、及二线弹性标的新城

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_30821

