



房地产行业周报 2021 第 49 周： 新房成交依然低迷、政策面提及 “良性循环”



本周地产板块上涨 2.29%，排名第 10 位：在休闲服务、食品饮料、家电等板块拉动下，本周大盘上涨 3.14%，地产板块在周初的降准及中央政治局会议背景下本周上涨 2.29%，尽管跑输大盘，在 28 个行业中排名第 10 位，相比上周跃升两位，近一月地产板块超额收益近 6%。板块估值方面，本周末板块 PE 及 PB 估值回升至 10.94X 及 0.95X，近期估值明显修复，PE 估值升至去年三季度水平，已处于一年及三年中枢上，而 PB 估值仍位于一年及三年中枢下；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 64%，相对估值近几周基本保持平稳。个股方面，本周板块涨幅前五为铁岭新城、中交地产、广宇发展、财信发展等，其中铁岭新城涉足新能源近期股价波动较大，广宇发展发布重大资产置换草案，退出房地产转型新能源，华夏幸福公布 14 只债券偿付方式，此外公告债务重组计划获债委会表决通过；跌幅前五包括万通发展、中天金融、万业企业等，其中万通发展控股股东累计减持超 1%，中天金融剥离地产业务收到交易所关注函，万业企业及冠城大通前期分别受益半导体及新能源汽车概念涨幅较大本周出现回调。主要公司本周表现继续分化，除华夏幸福外，涨幅前五中物业股占三席，包括碧桂园服务、招商积余及保利物业，而恒大、世茂系等跌幅靠前。

央行降准、中央政治局会议及中央经济工作会议召开等：1) 央行降准：

12 月 6 日央行发布公告决定于 2021 年 12 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5%存款准备金率的金融机构）；2)

中央政治局会议召开：12月6日召开，关于房地产部分的表述为“要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”；3) 中央经济工作会议召开：12月8日至10日在北京举行。关于房地产部分的表述为“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。

重点城市新房成交量同比连降三周，新房成交依然比较低迷：成交上，重点26城新房成交量同比连续第三周为负，且降幅再度扩大。累计来看年初至今累计升11.2%，累计升幅维持下行通道。总体来看新房成交依然比较低迷。本周重点一二三线成交同比继续全面下降，重点三线维持弱势，而一二线城市降幅均有扩大，周成交量再度回落至周均水平以下。年初至今一二三线累计同比分别为19.7%/18.2%/2.0%，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三周，年初至今累计升0.7%，累计升幅继续回落。截至本周末狭义去化周期11.79个月，去化周期连升三周。

本周一线供给同比继续大幅下降，重点二线同比再度转负，而重点三线供给出现回升，年初至今累计同比分别为3.4%/4.4%/-9.5%，本周三线降幅有所收窄。截止本周末一二三线去化周期7.80/7.84/19.20个月，近期重点二三线去化周期有所回升。

维持“强于大市”评级：短期来看，1) 因城施策背景下部分城市可能出台行业托底政策，2) 供给端及需求端资金面预计将加速放松，销售环比有望好转，但考虑到年初高基数，明年初同比仍有压力，此外房企依然面临明年及展期部分还款压力，开工及投资预计将有一定滞后，3) 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，但长期来看，公司间预计依然会继续分化，经营稳健、运营能力强的央企国企及部分优质民企才能“活得更好”。投资上，短期可以考虑二线弹性标的，长期可以关注，1) 优质龙头及部分民企万科、保利、旭辉（未覆盖）等，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：恒大 新能源 新能源汽车 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_31245

