



房地产行业 2021 年第 51 周地 产周报：销售反弹行业弱复苏 但市场下行惯性仍在



核心观点

本周市场回顾。第 51 周房地产板块指数强于沪深 300 指数和创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为+1.3%。沪深 300 指数报收 4954.76, 周度涨幅为-2.0%; 创业板指数报收 3434.34, 周度涨幅-0.9%; 房地产板块指数报收 3309.06, 周度涨幅为-0.7%。

本周行业要闻。11 月末个人住房贷款余额 38.1 万亿。重庆、青岛第三次集中供地结束。许家印所持 2.22 亿股中国恒大股份解除质押。国内首家元宇宙主题乐园将落地深圳光明小镇。聚焦主业深耕商业地产, 世茂股份将物业管理业务转让。

本周新房销售量较上周增加, 二手房销售较上周减少。第 51 周 29 大城市新房销售为 3.6 万套, 较第 50 周增加 26.9%; 11 大城市二手房销售 0.7 万套, 较第 50 周减少 8.5%; 一线城市新房、二手房交易较第 50 周的增速分别为 44.1%, -1.7%; 二线城市新房、二手房交易较第 50 周的增速分别为 21.7%, -14.4%。库存量较上周增加, 库销比增加。截至第 51 周 15 大城市库存为 124.0 万套, 较第 50 周增加 0.4 万套; 库销比为 12.8 个月, 较第 50 周增加 0.2 个月。本周土地市场出让热度较上周下降。第 51 周 26 大城市合计成交土地 4 块, 较第 50 周减少 12 块。土地出让金额减少。土地出让金为 19.9 亿元, 较第 50 周减少 89.0 亿元。平均溢价率下滑。土地成交平均溢价率为 5.8%, 较第 50 周下滑 21.2 个百分点。土地流拍数量为 0 块。

重点公司公告。绿地控股境外全资子公司完成 3.5 亿美元债券发行。金融街控股拟发行 15 亿元债券。绿地控股新增 2 个房地产项目。世茂股份、天房发展、奥园美谷、浦东金桥、陆家嘴发生人事变动。

投资建议与投资标的

本周新房销售有所反弹，结合之前披露的房地产统计数据来看，行业开始呈现弱复苏的状态，主要是近期政策有所放宽，特别是信贷放松对行业进行了适度托底。但考虑到目前行业的信用环境以及房地产销售严重下滑的局面，市场下行惯性仍在，房企个体风险仍未消退，行业基本面可能在明年一季度二次探底，预期在基本面继续下滑后可能酝酿更大力度的政策利好。在市场销售和信用环境的双重压力下，行业出清可能加速，并购重组或更加频繁，继续看好财务安全的房企的估值修复。我们看好业绩稳健的一线龙头，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和商管行业，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)、招商积余(001914，增持)、新大正(002968，买入)、融创服务(01516，买入)、星盛商业(06668，买入)、宝龙商业(09909，买入)。

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 恒大 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_31627

