



房地产行业周报：房企继续积极回购 上海上调房贷利率



房地产行业数据：上周（21/07/17-21/07/23）主流 45 城一手房成交 607 万平，环比-13%；其中，一二线环比-13%、三四线环比-13%；7 月截至上周末累计一手房月成交同比+2%，较上月+3pct；其中一二线同比+7%、三四线同比-14%，分别较上月+4pct 和-4pct。上周 14 个重点城市二手房成交 125 万平米，环比-8%；7 月截至上周累计成交同比-25%，较上月下降 13pct。基数走高下，新房及二手房成交面积同比增速有所回落。库存方面，上周 15 城推盘 263 万平米，环比-26%；对应周成交/推盘比 0.62 倍，低于 4-6 月的 0.96 倍、1.29 倍、1.07 倍。截至上周末，15 城可售面积为 9,071 万平米，环比+1.1%；3 个月移动平均去化月数为 8.3 个月，环比+0.3 个月，目前行业处于加库存阶段、但依然处于低库存阶段、并本轮加库存过程料将较为纠结。

主要政策新闻：央行将一年期和五年期 LPR 分别维持在 3.85%和 4.65%，已连续 15 个月保持不变；央行将支持上海在人民币可自由使用方面先行先试；中央出台三孩政策的支持举措，加强税收、住房等支持；住建部称要对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责，着力稳地价稳房价稳预期；上海首套房贷利率将从 4.65%上调至 5%，二套从 5.25%上调至 5.7%；上海通过赠与方式转让住房的，5 年内仍记入赠与人拥有住房套数；央行称“三线四档”

试点房企财务指标改善，将持续完善房地产金融管理长效机制；住建部等八部门强调要持续规范房地产市场，整治房企各种违法违规行为；二

季度全国地价增速微升，一线城市宅地环比增速放缓；上半年全国新开工改造城镇老旧小区 3.64 万个，完成年度目标任务 67.5%；21H1 北京商品房销售面积 489 万平方米，同比+65%，房地产开发投资+18%；上海商品房销售面积 833 万方，同比+29%；邵阳住建局恢复恒大 2 个项目预售许可、网签备案、预售资金拨付。

公司动态跟踪：新大正 21H1 实现营收 9 亿元，同比+58%，归母净利润 7,439 万元，同比+38%；融创中国斥资 2.28 亿港元回购股份，合计回购 1010 万股；旭辉控股过去两周获大股东多次增持，共计增持超 1500 万股，金额超 8000 万港元；万科拟发行 30 亿元公司债，最高票面利率 3.49%；华侨城拟发行 20 亿中期票据，用于偿还到期债券；金融街拟发行 20 亿元公司债，利率 3.32%；华夏幸福上半年权益销售额 109 亿元，同比-69%，截至 7 月累计未偿还债务 732 亿元；泛海控股控股股东所持公司 1.18 亿股份将被拍卖；大悦城地产 21H1 销售额 122 亿，同比+79%；旭辉集团 30 亿公司债最终确定票面利率为 4.2%；中国恒大于 7 月 20 日安排资金提前汇入债券还款账户，用于支付四笔美元债券利息合共约 3.52 亿美元。

一周板块回顾：板块表现方面，SW 房地产指数下跌 2.3%，沪深 300 指数下跌 0.11%，相对收益为-2.2%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 20 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：

中润资源、万业企业、深国商、西藏城投、天津松江，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为陆家嘴、浦东金桥、外高桥、金融街、鲁商置业。

投资建议：我们持续看好房地产行业发展潜力，三条红线、贷款集中度管理和集中供地新规综合推动行业加速迈入运营驱动时代，料将推动行业门槛提升、并减少内耗，利于行业集中度提升、盈利能力改善，而由杠杆主导过渡至运营主导，也料将减少周期波动、助力行业健康持续发展。目前房地产处于估值和仓位的历史双底部，优质房企价值重估空间巨大。我们重申房地产板块“推荐”

评级、重申物管板块“推荐”评级，推荐：1) 住宅开发：A 股：金地集团、金科股份、万科 A、保利地产、中南建设、阳光城；H 股：世茂集团、旭辉控股、融创中国、龙光集团、美的置业、中国奥园、中国金茂；2) 物业管理：

碧桂园服务、招商积余、永升生活服务、新城悦服务、新大正、保利物业、绿城服务；3) 商业地产：新城控股、龙湖集团、宝龙地产、大悦城，

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_32741

