



房地产周报：销售继续降温 宅地跌幅收窄



行业近况

上周共 40 城披露周度销售数据，新房销售面积同、环比分别下降 5% 和 10%，月初至今累计同比微跌 2%（6 月+11%）。上周重点城市推盘量环比增长 69%，推盘去化率边际继续上行 5ppt 至 80%，受益于三四线城市宅地成交同比增幅走阔，上周 300 城宅地成交建面同比跌幅收窄至-23%（上上周-39%）。月初至今 300 城宅地成交建面同比下降 39%，土地溢价率为 16%。

评论

7 月前三周新房销售面积同比微跌。上周新房销售面积环比下降 10%，同比下降 5%（上上周+5%），其中超高/高能级和中低能级城市分别同比微增 1%和下降 28%。月初至今新房销售面积同比微跌 2%（6 月+11%6）。

上周重点城市推盘量和去化率边际上行。上周 10 个重点城市推出 50 个项目，合计新推房源 11630 套，环比增长 69%，推盘去化率边际上行 5ppt 至 80%，一、二线城市推盘去化率分别为 95%和 74%，月初至今推盘量同比增长 34%（6 月-16%），推盘去化率为 75%（6 月 77%）。上周 300 城宅地成交量同比跌幅收窄。上周 300 城宅地成交建面同比跌幅收窄至-23%（上上周-39%），主要得益于三四线城市宅地成交建面同比增幅走阔至+39%（上上周+11%），平均土地溢价率为 19%（上上周+9%6）。

月初至今 300 城宅地成交建面同比下降 39%，一二线和三四线城市分

别同比下降 68%和 3%，平均土地溢价率为 16%。

估值与建议

7 月以来新房销售边际下行，政策收紧风险有所缓释。板块层面，虽然房企半年报表现受利润率下行影响短期可能偏弱，进而对股价造成扰动，但考虑到板块当前估值及仓位均处于历史底部，中长期维度我们仍看好财务、土储、周转“均好型”房企：A 股推荐金地、万科、保利，H 股推荐华润、龙湖、中海、旭辉、宝龙。在物管板块，中长期维度我们推荐碧桂园服务、华润万象生活、融创服务、永升生活服务、金科服务、绿城服务；短期维度，考虑性价比，我们认为金科服务和宝龙商业的风险收益可能更优。

风险

流动性与预期不符；疫情超预期升级；房企竣工结转进度不及预期。

关键词：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_32949

