



房地产行业周报：行业销售 动能减弱 龙头房企业绩增 长趋缓



市场回顾

重点城市一手房周度成交同比下行、环比下行，二手房环比上行。

7月10日至7月16日，重点城市一手成交面积同比-14.1%，环比-14.0%，环比下行；其中一线城市环比-25.9%，同比+5.7%，二线城市环比-3.6%，同比7.2%，三线城市环比-28.6%，同比-52.9%。本周重点城市二手成交面积环比1.3%，环比上行。

百城新增供地面积66.39万平，整体库存有所下降，7月推盘环比下行。本周一线城市、二线城市均无新增土地供应，三线城市新增土地供应66.39万平，均价1837元/平。整体库存有所下降；根据我们统计的28城动态数据，截至7月16日，本月推盘总量167个，同比-66%，环比-70%，其中一线环比-44%，二线环比-71%，三线环比-74%。

行业要闻：国家统计局：1-6月份，商品房销售面积8.86亿平方米，同比增长27.7%；商品房销售金额为9.29万亿元，增长38.9%；保利地产发布2021年半年度业绩快报，公司营收同比增长22.3%，归母净利润同比增长1.7%。

行业观点：本周中信房地产指数下跌1.1%，同期同期沪深300上涨0.5%，板块跑输大盘。本周国家统计局公布了上半年全国房地产数据，6月单月销售金额和销售面积的两年复合增速分别为8.8%和4.8%，分别较5月下滑了6.0和4.6个百分点，动能明显回落。我们认为未来一段时间，

具备实力的规模房企将在承受利润率下滑同时积极拓展自身能力圈，以巩固自身开发业务并寻找利润的第二增长点；对于实力较弱的中小民营房企，则面临缺地的困境，谋求转型成为其新的发展方向。目前资产管理能力圈拓展（零售商业地产运营、物业管理服务）、转型医美、发力代建已经成为三个较为清晰的方向。因此，地产开发板块我们主推经营稳健、杠杆率低或改善明显的龙头房和商业运营能力突出的房企。此外，多元化转型卓有成效的开发商也值得关注。A 股：万科 A、保利地产、金地集团、苏宁环球、万业企业；港股：龙湖集团、华润置地、旭辉控股集团、中国海外发展。物业管理推荐包括 A 股：招商积余、新大正；港股：碧桂园服务、融创服务、金科服务、永升生活服务、宝龙商业、华润万象生活。代建行业主要推荐绿城管理控股。

风险提示：房地产行业调控政策升级；销售及结转不及预期；疫情出现反复；物管公司竞争烈度升级，外拓受阻等。

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_32986

