



# 房地产行业 6 月观察：警惕 失速风险 逆向思维再起



本报告导读：

6 月地产各项数据继续回落，仅新开工增速降幅收窄，整体数据回落速度较快，考虑到上半年整体供地量大幅度下滑、而房价大幅度上行，行业数据存在失速风险。

摘要：

房地产市场整体运行加速，新开工脉冲式反弹，但依然同比负增长，考虑存在不可售面积住宅开工仍低于住宅销售，进而影响未来潜在供给，楼市在总量数据上有失速风险。地产投资 6 月单月回落至 5.9%，较上月回落 3.9 个百分点，销售金额/面积增速分别为 8.6%/7.5%，较上月回落 8.9/1.7 个百分点，回落速度在加快，我们认为，主要原因来自于供给不足带来的后续可施工量和可销售量的不足。从新开工数据来看，6 月增速为 -3.8%，其中住宅为 -3.4%，均较上月有回升，但在《5 月观察》中已经提到，由于集中供地将会导致新开工的脉冲式反弹，但从实际力度来看，依然低于我们预期。按照绝对供需，住宅新开工面积为 2.0 亿平方米，销售面积为 1.9 亿平方米，考虑租赁和自持部分，潜在供给仍然偏少。若按照目前的市场环境继续运营，房地产运行数据有失速风险。

房价继续上行，按统计局数据，70 大中城市房价环比增速依然较高，侧面反映销售增速放缓主要是供给不足，若政策仍然采取“默许”少供地、并从效果有限的按揭贷款入手，将进入越调控越涨的循环。70 大中城市，一线城市房价环比上涨 0.7%，和上月持平，年化涨幅 8.7%，二线和三线

城市分别环比上涨 0.5%和 0.3%，较上月回落 0.1 个百分点，年化涨幅 6.2%和 3.7%。若从同比来看，一线城市则处于增速上行中，且无论从上涨城市数量、还是从绝对涨幅，都处于快速上涨过程当中。结合总量数据来看，一方面是总量数据快速回落且新开工增速为负，另一方面是房价仍保持快速上涨，侧面印证供给不足的核心背景。若继续减少供给，预计将会进入总量数据持续回落、房价居高不下的循环。

既然存在总量失速、价格上行的风险，且在地方政府供地完成半年度计划之后，当前背景下，逆向思维再起，为了防止失速和价格上行，纠偏政策预计将出台。当前的中央金融调控政策和地方政府供地政策，叠加房企低土储，共同带来了目前的“畸形”市场，且若没有改善，2022 年楼市将变得更加极致，也即总量下行、价格上行。我们认为，2021 年总量数据在下半年下行的趋势已经难以改变，政策作为对冲，将逐渐演绎逆向思维，预计将对房企带来改善弹性。推荐港股中的中国金茂、融创中国、旭辉控股集团，A 股标的推荐中南建设、万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口等；地产中介方面，受益我爱我家；同时推荐物业板块，包括招商积余、中海物业、碧桂园服务、宝龙商业

**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\\_33199](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33199)

