



房地产行业周报：央行全面降准 多地加强二手房价监管



房地产行业数据：上周（21/07/03-21/07/09）主流 45 城一手房成交 745 万平，环比-20%；其中，一二线环比-19%、三四线环比-21%；7 月截至上周末累计一手房月成交同比+6%，较上月+6pct；其中一二线同比+12%、三四线同比-15%，分别较上月+10pct 和-5pct。上周 14 个重点城市二手房成交 143 万平米，环比-11%；7 月截至上周累计成交同比-18%，较上月下降 5pct。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 200 万平米，环比-9%；对应周成交/推盘比 1.24 倍，高于 4、6 月的 0.96 倍、1.07 倍，低于 5 月的 1.29 倍。截至上周末，15 城可售面积为 8,995 万平米，环比-0.5%；3 个月移动平均去化月数为 7.9 个月，环比-0.1 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：国务院常务会议称要保持货币政策稳定性，适时运用降准等工具；央行决定于 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点；央行上半年住户贷款增加 4.58 万亿元，其中短期贷款增加 1.15 万亿，中长期贷款增加 3.43 万亿；统计局 6 月居民居住价格同比上涨 0.9%；北京西城区强调严禁炒作学区房；深圳 21 年计划供应 6 万套新房及 4 万套公共房；嘉兴桐乡商品住房认购后不得擅自变更购房人；西安建立二手住房成交参考价格发布机制；上海市房管局发文未通过价格核验二手房源不得对外发布；住房保障司称非存量住房改建保障性租赁住房获政策支持；北京住建委发文规范新房销售行为，样板间要按预售方案设置；深圳第二批集中供地公示，出让 22 宗宅地面积超 83 公顷；财政部对房地产纳税凭

证、纳税信息和退税做出明确规定；东莞新房参考周边价格，无偿配建设施成本不再计入房价成本。

公司动态跟踪：1-6月，万科实现销售额 3544 亿，同比+11%；融创中国销售额 3208 亿，同比+64%，其中权益占比 63%；碧桂园权益销售 3031 亿，同比+14%；招商蛇口签约销售额 1770 亿元，同比+60%；绿城集团实现合同销售额 1717 亿元，同比+88%；金地集团签约额 1628 亿，同比+60%；世茂集团销售额 1528 亿，同比+38%；龙湖集团实现合同销售 1426 亿，同比+28%；旭辉控股销售额 1362 亿元同比+69%；中国金茂销售额 1302 亿，同比+21%；新城控股合同销售额 1177 亿，同比+21%；中梁控股销售额 950 亿元，同比+40%；美的置业销售额 826 亿，同比+71%；荣盛发展销售额 599 亿，同比+24%；首创置业获首创集团溢价私有化，H 股每股支付 2.8 港元；贝壳找房 80 亿元全资收购圣都家装，预计 22 年上半年完成交割；万科 11.75 亿购房尾款 ABS 债券已获深交所通过；阳光城拟发行 15 亿元公司债，票面利率 7.3%；滨江集团拟发行 6 亿公司债，利率 3.96%；中海拟发行 40 亿公司债，最高票面利率 3.25%。

一周板块回顾：板块表现方面，SW 房地产指数下跌 0.53%，沪深 300 指数下跌 0.23%，相对收益为-0.3%，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：

西藏城投、中房股份、华夏幸福、世联行、国兴地产，上周涨跌幅排

名后 5 位的房地产个股分别为实达集团、鲁商置业、苏宁环球、嘉凯城、金科股份。

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，建议关注：

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_33276

