



房地产行业周报：深圳规范住房 公积金缴存提取 上海实施 二手房源价格核验



市场表现：上周中万房地产板块收于 3471.66 点，累计下跌 0.53%，同期上证综指累计上涨 0.15%，深证成指累计上涨 1.18%，沪深 300 累计下跌 0.23%；横向对比，板块表现位于中下游。

公司动态：万科 A：6 月，公司合约销售额 676.3 亿元（同比+2.65%），合约销售面积 396 万方（同比+1.45%）。

行业新闻：财政部发布《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》，贯彻实施契税法若干事项执行口径，自 9 月 1 日起施行。

土地市场：6 月 28 日-7 月 4 日，全国百城合计成交土地建面 2048 万方，环比-7.6%，同比-51.2%；楼面价 3593 元/平，环比 4.2%，同比+13.4%；溢价率为 23.8%，环比上周走阔 16.1%，同比走阔 6.0%成交市场：7 月 2 日-7 月 8 日，新房成交面积 443 万方，环比-11.7%，同比+9.9%，年初至今累计成交面积 10355 万方，同比+26.7%，其中一线城市上周成交面积 103 万方，环比-12.8%，同比+67.2%。

推盘去化：7 月 2 日-7 月 8 日，15 城商品房推盘面积为 296 万方，环比-16.8%，同比-10.8%；去化周期为 17.2 月，相比上周-0.0；批售比（移动平均 3 月）为 1.02，相比上周+0.01，相比去年-0.30。

重点事件点评：7 月 9 日，上海市房管局召开上海市规范二手住房房源挂牌管理会议，会议指出：1) 上海市相关交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套二手房房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对

外发布；2) 对诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为，将会同相关部门采取暂停网签等措施予以严肃查处。自 2021 年 2 月深圳出台二手房指导价政策以来，成都、西安、东莞等城市接连出台二手房指导价政策，从各城市对子二手房指导价的政策规则来看，其落脚点主要在于“规范二手房成交参考价，并以二手房成交参考价作为按揭依据”，隐含着政府对于哄抬高价、学位房炒作等行为的纪律整顿，整体来看，核心城市二手房上涨的主要原因是新房供应具有稀缺性，政策调控主要目的是整顿二手房市场纪律，短期来看并不会对二手房价格产生显著影响，二手房市场面临的下行压力主要来源于资金端的按揭额度承压。

个股方面推荐业绩确定性强、资源卓越的一线房企：万科 A、金地集团、保利地产和招商蛇口；建议关注二线龙头房企：新城控股、阳光城、中南建设、金科股份、滨江集团和旭辉控股集团；持续看好龙头物管公司：碧桂园服务、永升生活服务、绿城服务、金科服务和华润万象生活风险提示：行业资金面超预期收紧；市场表现超预期下行

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_33281

