



房地产行业周报：主流房企 销售增速回落 物管公司密 集赴港上市



房地产行业数据：上周（21/06/26-21/07/02）主流 45 城一手房成交 836 万平，环比+9%；其中，一二线环比+16%、三四线环比-17%；6 月截至上周末累计一手房月成交同比-2%，较上月-14pct；其中一二线同比+2%、三四线同比-14%，分别较上月-10pct 和-26pct。上周 14 个重点城市二手房成交 155 万平米，环比-2%；6 月截至上周累计成交同比-13%，较上月下降 7pct。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 182 万平米，环比-43%；对应周成交/推盘比 1.51 倍，高于 3-6 月的 1.35 倍、0.96 倍、1.29 倍、1.07 倍。截至上周末，15 城可售面积为 9,035 万平米，环比-1.0%；3 个月移动平均去化月数为 8.0 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：央行二季度例会称要保持宏观杠杆率基本稳定，货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配；国务院提出要加快发展保障性租赁住房，进一步完善土地支持；发改委称要进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金试点；住建部要求 7 月 1 日起停止房企三、四级资质审批；南京如果开具购房证明作假，将在 1-2 年内不受理本人和家庭成员的购房证明申请；长株潭住房公积金一体化正式落地；武汉首批集中供地成交金额 788 亿，总体溢价率 17%；深圳推进无障碍城市立法，公共住房、商品房项目配置无障碍住房；青岛西海岸新区全面放开落户限制；杭州主流银行二套房贷利率首次站上 6%；杭州第二批集中供地出让活动推迟至 7 月；无锡第二批集中供地挂牌 23 宗，预计 8 月 2 日出让；6

月主流 50 家房企销售额同比-5%、基数走高下销售增速回落。

公司动态跟踪：招商蛇口预计 21H1 实现归母净利润 37-47 亿元，同比增长 305%-415%；中南建设 1-6 月销售额 1090 亿，同比+34%；中国奥园 1-6 月销售额 625.8 亿元，同比+33%；佳兆业 1-6 月销售额 638.5 亿，同比+77%；华润置地拟发行 35 亿元中期票据，用于置换旧债；龙光拟发行 3 亿美元绿色优先票据，利率 4.7%；领悦服务预期发售价每股 3.75-4.55 港元，7 月 12 日开始挂牌；康桥悦生活全球发售 1.75 亿股，预期发售价 2.78-3.88 港元；德信服务 IPO 发售价 2.66-3.44 港元，预计 7 月 15 日港交所上市；融信服务全球发售 1.25 亿股，预计发售价 4.68-5.63 港元；碧桂园服务与五投集团签订战略合作，涉各类城市服务项目；鲁商生活服务于港交所递交招股书；金科 10 亿元公司债 6 月 30 日上市，票面利率 6.3%；融信拟发行 21.41 亿公司债，利率询价区间 6.0%-7.5%；合景悠活 4.98 亿收购上海申勤物业 80% 股权；蓝光发展 2.35 亿股无限售流通股再被冻结，累计被冻结 3.9 亿股。

一周板块回顾：板块表现方面，SW 房地产指数下跌 1.83%，沪深 300 指数下跌 3.03%，相对收益为 1.2%，板块表现强于大盘，在 28 个板块排名中排第 11 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：

华联控股、苏宁环球、合肥城建、*ST 新梅、深深房 A，上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为长春经开、浙江广厦、泛海控股、哈高科、

格力地产。

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：金科股份、金地集团、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：

华润置地、A)、物管地产、ESD、青山控股

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_33486

