



# 房地产行业 2021 年 7 月 投资策略：有信心 更要有 耐心



行业：销售、土拍保持高景气

2021 年前五月新房销售保持高景气，30 大中城市新房销售累计同比增长 61%；其中一、二、三线城市分别累计同比增长 84%、70%、35%。

土拍成交热度依旧，5 月百城土地成交面积/供应面积为 93%，较 2021 年 4 月上升 45 个百分点，单月溢价率有所下降，一、二线、三线城市成交土地溢价率分别为 8.9%、18.8%、20.2%，较前一个月分别下降 1.7、11.9、13.7 个百分点。

公司：头部房企销售保持高速增长

头部房企前五个月销售保持高速增长。2021 年 1-5 月，TOP3、TOP5、TOP10、TOP20 房企累计销售额分别为 9282 亿元、14032 亿元、20693 亿元、30367 亿元，分别同比上升 14.5%、27.1%、33.1%、40.8%；在 TOP20 的优势房企中，绿城中国、旭辉集团等房企销售额累计同比增速均超过 100%。

板块：估值仍处历史最低水平

自上期策略（2021 年 4 月 30 日）发布至今，房地产板块跌 7.1%，跑输沪深 300 指数 8.4 个百分点，在 28 个行业中排第 26 名。根据 Wind 一致预期，按最新收盘日计，板块 2021 年动态 PE 为 5.3 倍，比 2019 年 1 月 3 日的底部估值水平（6.1 倍动态 PE）低 12.9%，仍处历史最低水平。

投资建议：有信心，更要有耐心

中短期来看，销售端的高景气可能继续驱动土地端的高热度，“高景气+低库存”的行业格局依旧，地产开发拿地利润率短期难见拐点。同时，具有持续经营属性的商业地产逐渐得到市场认可，物管高确定和高成长的双重优势打开高估值空间。建议关注货值充沛、拓展手段多样的开发企业，商业地产开发商及运营商，具备品牌优势的优质物管公司。7月组合推荐碧桂园服务、龙湖集团、华润置地。

### 风险提示

基本面下行超出市场预期，政策基调再现收紧。

**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\\_33620](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33620)

