



房地产行业周报：多城二次供地延期 或全面改变土拍规则



销售：新房销售趋稳、二手房销售降温

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅销售面积合计 16921 万平方米，相对 2020 年同期增长 41%，相对 2019 年同期增长 35%，样本城市销售整体延续较为景气的表现。从单城来看，北上广深四大一线城市商品住宅成交面积累计同比分别增长 81%/51%/58%/31%。样本城市中，福州、武汉、南京成交面积累计同比分别增长 162%/98%/54%。

二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 48.7 万套，相对 2020 年同期增长 9%，相对 2019 年同期增长 6%。样本城市中，北京、厦门、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为 52%/40%/30%。

融资：内债发行环比下降、外债发行环比上升上周房企发行国内债券 81 亿元，环比-22%，发行海外债券 31 亿元，环比+20%，合计债权融资 112 亿元，环比-14%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 4631 亿元，同比+6%，累计发行海外债券 2176 亿元，同比-28%，合计债券融资金额 6807 亿元，同比-8%。

重要事件

1、惠州、义乌等地相继加码楼市调控；2、住建部就城市更新条例征求意见；3、商务部就城市商圈建设征求意见；4、天津、青岛、杭州、福州、深圳、上海等地延期第二次集中供地。

投资建议

从行业景气度来看，新房、二手房销售的高增速均在收窄，在一系列因城施策的重压之后，政策大幅收紧的必要性正在迅速减弱。此外，通过直接减弱竞争的方式改变土拍规则，来降低地价水平，预计将会有效的控制土地热度。随着销售景气度及土地热度边际下行，行业整体利润率系统性改善可期，后续集中土拍结果是板块行情持续演绎的关键条件。

伴随房企信用事件接近尾声，市场担忧缓解，行业低估值有望逐渐修复，具备优秀管理能力的房企将脱颖而出。个股方面，我们看好货值充沛的房企，以及持有型资源较多的房企，二者的补库压力相对较小，同时亦能充分分享资产升值的收益。建议关注融创中国、保利地产、金地集团、龙湖集团、华润置地。

风险提示

部分焦点城市城市房价延续上涨、土地市场过热引发调控政策超预期。

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_34350

