



# 房地产行业 2021 年第 33 周地 产周报：销售继续下滑 部分城 市推迟第二轮集中供地



## 核心观点

本周市场回顾。第 33 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为+4.7%。沪深 300 指数报收 4945.98，周度涨幅为+0.5%；创业板指数收报 3345.13，周度涨幅-4.2%；房地产板块指数报收 3281.54，周度涨幅为+5.2%。

本周行业要闻。截至目前，已有深圳和青岛发布了第二批集中供地“中止”公告；北京、广州、重庆、沈阳、长沙、天津等城市已推迟了第二批集中供地出让时间。多地调整公积金政策，成都公积金缴存职工可在德阳等地购房，内蒙古，贵州调整二套房公积金贷款政策，河南放宽对疫情洪灾困难户的公积金政策。上海住房发展“十四五”规划：形成供应租赁住房超过 42 万套。社会融资市场稳步发展，7 月末社会融资规模存量为 302.49 万亿元，同比增长 10.7%。

央行决定试点取消非金融企业债务融资工具发行环节信用评级的要求。新《土地管理法实施条例》9 月起实施，禁止地方强制流转宅基地。

非住行业要闻。沈阳前海环球汇 GFCMall 将于明年上半年亮相。

地产一周数据回顾。本周新房和二手房销售下降。第 33 周 29 大城市新房销售为 3.3 万套，较第 32 周减少 12.2%；11 大城市二手房销售 0.8 万套，较第 32 周减少 3.6%；一线城市新房、二手房交易较第 32 周的增速分别为+10.6%，-13%；二线城市新房、二手房交易较第 32 周的增速

分别为-11.7%， +8.1%。

库存量和库销比较上周增加。截至第 33 周 15 大城市库存为 115.2 万套，较第 32 周增加 0.5 万套；库销比为 10.1 个月，较第 32 周增加 0.3 个月。本周土地市场出让热度较上周上涨。第 33 周 26 大城市合计成交土地 5 块，较第 32 周增加 2 块。土地出让金额增加。26 大城市土地出让金为 94.5 亿元，较第 32 周增加 77.4 亿元。平均溢价率下降。第 33 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 13.3%，较第 32 周减少 22.2 个百分点。26 大城市土地流拍数量为 0 块。

重点公司公告。华侨城 A，招商蛇口等 8 家公司发布 2021 年 7 月、上半年业绩，保利，城投控股等公司开展现金红利派发。

### 投资建议与投资标的

本周新房和二手房销售继续下滑，库销比略有提升。多地第二批集中供地推迟，未来地价有望下降，行业拐点已现。我们认为，下半年市场下行不可避免，而中长期房地产调控政策上整体中性，在市场和融资双重压力下，行业出清可能加速，当前板块的估值水平相对于龙头潜在的增速水平极具性价比，看好下半年估值修复行情。推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，推荐旭辉永升服务(01995, 买入)、碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、新大正(002968, 买入)、融

创服务(01516, 买入)、宝龙商业(09909, 买入), 建议关注华润万象生活(01209, 未评级)、星盛商业(06668, 未评级)。

### 风险提示

疫情影响导致销售大幅低于预期。政策调控严厉程度高于预期。

利率发生明显上升。

关键词: 创业板 前海 疫情

**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\\_34414](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34414)

