



# 地产行业周报：深圳第二批集中供地重启 上海四批次房源将集中入市



## 报告摘要:

市场表现: 上周申万房地产板块收于 3218.71 点, 累计下跌 2.04%, 同期上证综指累计上涨 2.77%, 深证成指累计上涨 1.29%, 沪深 300 累计上涨 1.21%; 横向对比, 板块表现位于下游。

公司动态: 万科 A: 21 年半年度报告: (a) 营收 1671.11 亿元 (同比+14.19%); (b) 归属净利润 110.47 亿元 (同比-11.68%)。

行业新闻: 8 月 22 日, 上海市房地产交易中心发布最新公告, 上海市第四批次集中供应 12441 套房源即将上市销售。第四批次将集中推出 42 个项目, 总面积约 135.8 万平方米, 42 个项目中, 超过八成项目供应房源为刚需型, 有 26 个楼盘的房价低于 5 万元/平方米。

土地市场: 8 月 16 日-8 月 22 日, 全国百城合计成交土地建面 828 万方, 环比+18.6%, 同比-70.8%; 楼面价 1588 元/平, 环比-25.6%, 同比-35.8%; 溢价率为 9.7%, 环比上周走阔 1.0%, 同比收窄 3.1%。

成交市场: 8 月 20 日-8 月 26 日, 新房成交面积 293 万方, 环比+10.3%, 同比-23.5%, 年初至今累计成交面积 12620 万方, 同比+15.7%, 其中一线城市上周成交面积 100 万方, 环比+14.9%, 同比+1.0%。

推盘去化: 8 月 20 日-8 月 26 日, 15 城商品房推盘面积为 134 万方, 环比-56.3%, 同比-67.4%; 去化周期为 17.2 月, 相比上周+0.1; 批售比 (移动平均 3 月) 为 1.06, 相比上周+0.01, 相比去年-0.12。

重点事件点评：深圳二批次集中供地中止地块再度挂牌，涉及的出让地块不变，土拍制度调整来看，地块溢价率上限统一由 45% 调整为 15%，达到溢价率上限后即摇号；同时，新房销售限价在原限价基础上下调 3%-9.2% 不等，进一步稳定市场购房预期。此次政策对于房企的土地限购出台了更为细致的内容：第一，联合拿地方面，政策明确联地拿地方都应该具备房地产开发资质的要求。这也限制了一些金融机构参与联合拿地的动作；第二，对于此次拿地的房企，最多只能竞得 3 宗地。整体来看，本次调控保障了房企的合理利润空间，但下调新房售价或将引导房企投资趋于审慎。

投资建议：上周，中报数据显示多数房企盈利能力如期回落，扩大结转规模成为利润增长的主要抓手；土拍制度改革预示房企拿地利润率提升，行业估值修复预期较强。由此，我们建议，关注投融资端具备优势的头部绿档房企，推荐万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、中国海外发展；建议关注长期现金流稳健，且具备领先商业运营能力的房企龙湖集团、华润置地、新城控股、旭辉控股集团

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\\_34817](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34817)

