



房地产行业周报：百强销售市场景气度下行 西安限购升级



房住不炒基调不变,长效机制持续完善,维持行业看好评级我们认为,地产仍是当前财政和投资的重要托底工具,政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下,但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好,土地新政下新增资产价值有所改善,房企盈利反转确定性强。

目前房地产板块估值仍处于历史低位。我们建议 2021 年 3 季度继续关注地产板块机会,维持行业看好评级。

百强销售市场景气度下行,西安限购升级

(1) 中央层面,8月31日国务院新闻办公室举办“努力实现全体人民住有所居”

新闻发布会。住建部强调始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位;落实城市主体责任;建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制,因城施策,因地制宜,坚持从实际出发,不搞“一刀切”。(2) 地方层面。房地产市场调控方面,西安限购升级,限购区域加码、首次限制二套房购买时间、首次限制夫妻离异购房,并在土拍端禁马甲,首次提出查开发商购地资金来源;长春发布通知,2021年第3次集中供地原则上不再供应宅地,以棚改为主,延缓存量消化压力;徐州发布楼市新政,市区范围“双限”地以及热销商品住房项目所有房源需公证摇号销售,严厉打击捂盘销售、哄抬房价、捆绑销售等行为。集中供地方面,北京、深圳等地发布第二批集中供地公告,“控溢价”、“竞品质”、“限马甲”、“摇号”

等政策频现。二手房治理方面，嘉兴一套房源一个编码“真房源”系统将上线；广州市住房和城乡建设局发布通知，公布首批热点区域住宅小区二手住房交易参考价。(3)CRIC 发布 2021 年 8 月百强房企销售排行榜。2021 年 1-8 月，TOP10/30/50/100 销售额分别为 3.3、5.9、7.4、8.9 万亿元，累计增速分别为 14%、19%、21%、22%；8 月单月销售额增速分别为-20%、-15%、-15%、-20%。当前政策基调虽然未变，但继续收紧加码空间较窄，经济下行依然承压，调控政策已到阶段底部。从土地供应两集中的趋势看，房企拿地毛利率有望筑底，板块存在盈利反转预期。

一二手单周成交持续回落

(1) 新房：2021 年第 36 周，全国 32 城成交面积 375 万平米，同比下降 31%，环比下降 5%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 18205 万平米，累计同比增加 27%。(2) 二手房：2021 年第 36 周，全国 9 城成交面积为 78 万平米，同比增速-41%，前值-39%；年初至今累计成交面积 4260 万平米，同比增速 4%，较前值下降 2 个百分点。

资金：信用债规模有所下滑、利率有所上升

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_34873

