



房地产行业第 35 周周报：8 月 房企销售持续承压 龙头房企 中报业绩平稳增长



本周新房成交量相比上周有所上升、二手房成交量有所下降，本周52个城市新房成交套数为4.9万条，环比上升5.7%，网比下降17.4%；21个大中城市新房成交套数为3.1万套，环比上升11.3%，同比下降14.9%；一、二、三线城市新房成交环比分别变化-14.6%，+26.1%，+20.5%，同比分别变的9.5%、-7.7%，40.0%。18个城市二手房成交套数为12万套，环比下降7.2%，同比1下降38.0%；13大中城市二手房成交套数为1.0万套，环比下降6.2%，月比下降39.3%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为0.0%，5.0%，-224%，网比增速分别为-36.9%、34.2%-57.9%。

断磨库存量相比上周有所下降，去化周期较上周有所上升。16个城市新房库存套数为100.

万套，环比下降02%，去化周期为10.5个月，环比上升0.3个月；9个大中城市新房库存套数为54.3万套，环比下降1.2%，去化周期为7.9个月，环比上升0.1个月；一线城市新房库存量22.8万套，环比下降0.2万套，去化周期6.5个月，环比排平，二线城市新房库存量193万套，环比下降0.7万套，去化周期为8.5个月，环比上升02个月。三线城市新房库存套数为12.2万套，环比持平，去化周期10.8个月，环比上升0.3个月。

整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所下降。百城成交企业类型土地数量为89宗，环比下降33.6%，同比下降65.5%；成交土地

规划建筑面积为 584 万平方米，环比下降 31.9%，网比下降 75.8%；成交土地总价为 80 亿元，环比下降 39.1%，网比下降 91.3%；为 1376 元/平方米，环比下降 10.5%，同比下降 63.9%；百城成交土地溢价率为 2.90%，环比下降 70.1%，网比下降 82.9%

从百强房企销售数据来看，8 月单月房企销售持续承压，各梯队金口经增速均放缓。百强房企单月实现权益口径销售额 6454 亿元，网比-17.2%，较上月降幅明显扩大 7 个百分点；1-8 月累计实现权益口径销售额 6.31 万亿元，同比+18.8%（前值：+25.9%），增速自二季度以来也持续放缓趋势，我们认为随着 9 月份传统销售旺季到来，房企将加大供货力度，但在热点城市调控持续下，成交整体的回升幅度将明显受限。

从房企中报情况来看，行业整体利润率+负债率双降，龙头房企表现显著优于行业整体。2021H1 房地产板块整体毛利率和归母净利润率分别为 21.6%和 5.5%，网比分别下降 7.0 和 3.2pct，因为此前后市最热时期房企高价拿地项目进入站算期，利润空间受到挤压。三项费用率同比下降 0.5pct 至 9.4%，一方面是因为行业进入管理红利时代，尤其在毛利率下降的背景下，销售费用的控制已经成为把握利润空间的有效途径；另一方面，因为有息负债规模下降，财务费用明显下降，行业有息负债规模有所下降（同比-0.5%）；房企积极降杠杆，从整体来看两项指标达标，剔除预收账款后的资产负债率、净负债率和现金短债比分别为 71.8%，76.0%和 123x。TOP30 房企 2021H1 实现归母净利润同比增长 11.0%，同期行业增

述为-19.2%；毛利单和归母净利润率分别为 21.9%与 8.8%，均高于行业整体，整体而言，龙头房企的中报，表现明显优于行业整体。

我们认为，集中供地政策的优化调整令市场悲观情绪有所缓解，9 月需紧密关注多城市即特开始的二批次集中土拍，行业利润率有望迎来底部向上的拐点，加之目前估值仍然较低(截至 9 月 4 日，地产板块 PE7.64X)，地产股的估值有持续修复的可能，持续看好板块。后续集中土地出让对于房企的审核更严格，竞价、定品的方式也对房企的产品力提出了更高的要求，我们认为选股可以更加关注资金、市场研判、运营管理、产品力、营销能力等综合实力强劲，同时业绩表现较好的头部房企，当前阶段估值向上的修复空间会比较显著。

我们建议关注：1) 开发板块：金地集团、万科 A，保利地产、龙湖集团、佳兆业集团。2) 物业板块：碧桂园服务、永升生活服务、华羽万象生活、融创服务，新城悦服务、宝龙商业、星盛商业。

风险提示

房地产行业调控持续升级，继续承压下行，盈利持续承压

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_34986

