



房地产行业周报：金九销售 开局不及预期 二批供地底 价成交居多



本期投资提示：

房地产行业数据：上周（21/09/04-21/09/10）45个重点城市新房合计成交534万平，环比-9%；其中，一二线环比-6%、三四线环比-18%；9月一手房月成交同比-21%，较8月-0pct；其中，一二线同比-16%、三四线同比-41%，分别较7月+3pct和-10pct。

上周14个重点城市二手房成交97万平米，环比-18%；9月截至上周累计成交-31%，较8月+5pct。库存方面，上周15城推盘292万平米，环比+123%；对应周成交/推盘比（去化率指标）为0.68倍，最近3个月（21年6-8月）分别为1.07倍、1.01倍和1.10倍。截至上周末，15城可售面积为9,061万平米，环比+1%；3个月移动平均去化月数为9.7个月，环比上升0.4个月，目前行业处于低库存阶段。

主要政策新闻：央行课题组在《中国金融》发文指出，2021Q2我国宏观杠杆率约为275%，住户部门债务过快增长得到一定遏制；8月中国CPI同比上涨0.8%；发改委、住建部联合发布加强老旧小区配套设施建设通知；银保监会召开新闻发布会，督促银行机构在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持，截至7月末，个人按揭贷款首套房占比达到92%。浙江出台住建领域“共同富裕”行动方案，到2025年，城镇住房保障受益覆盖率达到23%，常住人口城镇化率达到75%；浙江发布《关于加快发展保障性租赁住房的指导意见（征求意见稿）》，十四五浙江人口净流入的大城市未来30%新房是保障性租赁住房；三亚商品房备案均价不

得超过近期网签价格，原则上 1 年内不得上调；芜湖加强宅地供应并完善限售政策；武汉保障性租赁住房租金不高于同地段市场 85%；武汉中心城区新建商品住房按照不低于住宅面积 6%的比例配建保障性租赁住房；福建、呼和浩特开展房地产市场等专项整治；济源整治二手房市场；东莞严格宅地竞买；沈阳高层次人才可享受公积金贷款限额 1.5-4 倍贷款额度。集中供地方面，福州、青岛、天津第二批集中供地陆续开启，底价成交居多。

公司动态跟踪：房企 8 月销售情况：金科股份 124 亿元 (-35%)；招商蛇口 204 亿元 (-24%)；保利地产 469 亿元 (+7%)；首开股份 84 亿元(+16%)；龙湖集团 201 亿元(-17%)；中国海外发展 250 亿元(-13%)；宝龙地产 85 亿元 (+20%)；融创中国销售金额 451 亿元 (-30%)。万科 A 决定下调“18 万科 02”的票面利率，前 3 年票面利率为 4.18%，后 2 年将调整为 2.50%；保利地产证券简称自 9 月 14 日变更为“保利发展”；ESR 本周累计回购约 8 万股，付出总额约 184 万港元；世茂集团回购 50 万股，合计耗资 781 万港元，并注销 400 万股已回购股份；金地集团将作为有限合伙人以自有资金出资 2 亿认购苏州药明汇英一期产业投资基金合伙企业（有限合伙）份额。

一周板块回顾：板块表现方面，SW 房地产指数上涨 0.45%，沪深 300 指数上涨 3.52%，相对收益为-3.07%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 27 位。个股表现方面，SW 房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：京投发展、广宇发展、中迪投资、万业企业、*ST 中房，

上周涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为世联行、格力地产、中天金融、金融街、深大通。

投资建议：我们认为，三条红线等供给端调控将重塑行业格局，有利于推动行业更长期稳健地发展，但在供给端和需求端政策持续高压之下，目前市场投资和销售都开始显著走弱，不利于房地产市场的“三稳”目标，因而我们认为供给端政策亟需修复。此外，近期中央要求“稳地价”，集中供地迎来大范围、统一步调的优化调整，行业毛利率触底改善可期。我们维持房地产板块“看好”评级，推荐：1) 住宅开发：A 股：金地集团、新城控股、保利地产、招商蛇口、万科 A、金科股份；H 股：龙湖集团、华润置地、中海外发展、旭辉控股、融创中国、碧桂园，关注：新城发展、宝龙地产；2) 物业管理：融创服务、华润万象、碧桂园服务、旭辉永升、中海物业、宝龙商业、新城悦服务、绿城服务，关注：新大正。

风险提示：房地产调控政策超预期收紧，市场销售去化率不及预期。

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_35046

