



房地产行业 2021 年第 37 周 地产周报：第二批集中供地热度下降 深圳前海珠海横琴新政落地



核心观点

本周市场回顾。第 37 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，强于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-3.1%。沪深 300 指数报收 5013.52，周度涨幅为 3.5%；创业板指数报收 3232.01，周度涨幅 4.2%；房地产板块指数报收 3397.29，周度涨幅为 0.4%。

本周行业要闻。8 月份 CPI 环比上涨 0.1%，PPI 同比上涨 9.5%。住建部规定城区常住人口 300 万人口以下城市严格限制新建 150 米以上超高层建筑；海南允许符合条件的非居民在海南自由贸易港内购房；东莞土拍新政规定地产开发企业出资比例不低于 50%。北京将通过 5 年左右打造 2 至 3 个千亿级规模世界级商圈；深圳前海合作区扩容至 120 平方公里，另涉营商、金融等改革；珠海横琴粤澳深度合作区建设总方案公布，总面积约 106 平方公里。此外，第二次集中供地已在多个重点城市开展。

本周新房、二手房销售减少。第 37 周 29 大城市新房销售为 3.9 万套，较第 36 周减少 6.2%；11 大城市二手房销售 0.7 万套，较第 36 周减少 11.7%；一线城市新房、二手房交易较第 36 周的增速分别为-23.3%，-19.0%；二线城市新房、二手房交易较第 36 周的增速分别为-6.5%，-5.8%。库存量、库销比较上周增加。截至第 37 周 15 大城市库存为 113.0 万套，较第 36 周增加 0.9 万套；库销比为 10.8 个月，较第 36 周增加 0.4 个月。本周土地市场出让热度较上周下降。第 37 周 26 大城市合计成交土地 6 块，较第 36 周减少 5 块。土地出让金额减少。26 大城市土地出让金为 56.9 亿元，

较第 36 周减少 57.5 亿元。平均溢价率上涨。26 大城市土地成交平均溢价率为 15.5%，较第 36 周增长 7.8 个百分点。26 大城市土地流拍数量为 0 块。

重点公司公告。金科股份，招商蛇口等 5 家公司发布 2021 年 8 月经营情况。苏州高新，金融街竞得长三角地块。

投资建议与投资标的

本周新房、二手房销售再度走弱，重点城市第二次集中供地溢价率有所下降，流拍率明显增加，政策取得一定效果。我们认为，下半年销售下行不可避免，政策可能阶段性宽松但中长期看政策调控为中性，应当关注销售利润率企稳后龙头潜在的增速水平和估值水平的匹配程度以及行业出清的节奏和行业整合对头部企业带来的业绩增厚情况。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，从已经披露的中报来看，当前业绩和估值水平匹配程度高，已经进入价值投资区间，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)、招商积余(001914，增持)，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_26861

