



# 房地产行业 2021 年第 40-41 周地产周报：土地市场热度继续下降 华夏幸福公布债务重组方案



## 核心观点

本周市场回顾。第 41 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数和创业板指数。

房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-1.6%。沪深 300 指数报收 4929.94，周度涨幅为 1.3%；创业板指数报收 3243.20，周度涨幅 0.0%；房地产板块指数报收 3384.21，周度涨幅为-0.3%。

本周行业要闻。发改委印发全国特色小镇规范健康发展导则，明确指出特定项目规划面积上下限。海口禁止地产中介在代理买卖过程中得以学区名义挂牌二手房；深圳加强对房企购地融资监管，并禁止违反要求之房企参与土拍竞买一年；张家口限定新取得预售许可的项目销售价格不得低于备案价格的 85%。大湾区竞拍冷清程度超过预期，多宗地块流拍，底价成交成主旋律，央企，国企成竞拍主力军；此外，上海因故终止 7 宗涉宅地块出让。

本周新房、二手房销售减少。第 40-41 周 29 大城市新房销售为 5.6 万套，较第 39 周增加 114.3%；11 大城市二手房销售 0.8 万套，较第 39 周增加 50.3%；一线城市新房、二手房交易较第 39 周的增速分别为 105.3%，72.5%；二线城市新房、二手房交易较第 39 周的增速分别为 102.0%，31.3%。库存量、库销比较上周增加。截至第 41 周 15 大城市库存为 116.1 万套，较第 39 周增加 1.0 万套；库销比为 11.9 个月，较第 39 周增加 0.2 个月。本周土地市场出让热度较上周上升。第 40-41 周 26 大城市合计成

交土地 54 块，较第 39 周增加 47 块。土地出让金额增加。26 大城市土地出让金为 1089.6 亿元，较第 39 周增加 1056.3 亿元。平均溢价率上升。

26 大城市土地成交平均溢价率为 5.9%，较第 39 周增加 4.7 个百分点。26 大城市土地流拍数量为 26 块。

重点公司公告。华夏幸福发布债务重组计划进展暨股票复牌的公告。金地集团，中南建设发布 9 月经营数据。

### 投资建议与投资标的

假期新房、二手房销售有所回升，第二次集中供地热度继续下行蔓延到一线城市，后市悲观情绪进一步发酵。但政策、信贷仍未观察到放松信号，市场热度恐进一步回落。我们认为，本轮销售下行持续周期或较长，短期市场将继续博弈政策面，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，看好四季度板块的估值修复行情。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）、龙湖集团（00960，买入）。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，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），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 特色小镇 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\\_27844](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27844)

