



# 房地产行业：基本面仍在下行 整体融资环境依然严峻



统计局公布 2021 年 10 月房地产市场运行情况。房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积分别为 12709 万平米/12390 亿元/12366 亿元/13792 万平米，同比增速分别为-21.7%/-22.6%/-5.4%/-33.1%，前值-13.2%/-15.8%/-3.5%/-13.5%，相比 2019 年同期增速分别为-9.7%/-4.1%/+6.6%/-30.8%，前值-6.9%/-2.3%/+8.1%/-15.2%。

### 核心观点

销售增速继续下滑，预计年内难扭转颓势。销售下滑趋势延续，10 月销售面积和销售金额同比均为负增长，销售均价为 9749 元/平方米，同比下降 1.3%，环比下降 0.1%。我预计年内难扭转颓势，原因如下：2020 年疫情影响，下半年销售基数较上半年高；政策不断加码，房贷利率稳中有升，按揭额度紧张，特别是房地产税的出台对购房信心有明显的冲击，买房需求逐渐退潮；加之集中供地导致供应有所推迟，供需两端均不旺盛。

新开工大幅走弱，或延续至明年一季度。10 月房地产新开工面积同比下降 33.1%，累计新开工 16.7 亿方，同比下滑 7.7%，超季节性下行。新开工走弱原因如下：2020 年全年的土地出让面积总体小幅下滑 1.1%，影响后续新开工；受集中供地及土地流拍的影响，1-10 月累计土地出让下滑 11.0%；保竣工对新开工的挤出效应。尽管因为供地节奏不排除新开工短期有所反弹，但市场低迷叠加房企融资环境紧张，新开工走弱的趋势预计将延续。

10 月房地产投资增速继续下行至-5.4%，成为经济的拖累项。下半年

以来，随着销售和拿地热度双降，整体而言土地投资较难实现大幅增长。同时，由于新开工走弱以及开发商资金面紧张，建安投资亦不容乐观。我们预期房地产投资对经济的拖累要持续到明年上半年。

房企资金面略有改善，整体融资环境依然严峻。从资金面看，10月份房地产企业到位资金 15111 亿，同比增速-9.5%，前值为-11.2%。其中国内贷款融资 1378 亿，同比增速-27.2%，定金及预收款 5351 亿元，同比增速-12.2%，下滑幅度仍在扩大。尽管 10 月央行等部门针对房企融资密集发声，政策底显现，计后续开发贷乃至按揭贷款或有所缓和，但传递到房企具体经营上仍需时日，房企整体融资环境依然严峻。

### 投资建议与投资标的

本月房地产行业各项统计指标仍在继续下滑，尽管近期央行等部门对市场做出积极表态，政策底显现，但考虑到目前行业的信用环境以及房地产销售恶化的局面，市场下行惯性仍在，目前的缓和动作不足以扭转消费者的信心，亦不足以恢复民营房企的信用水平，预期在基本面继续下滑后或酝酿更大力度的政策利好。在市场销售和信用环境的双重压力下，行业出清可能加速，并购重组或更加频繁，继续看好财务安全的房企的估值修复。我们看好业绩稳健的一线龙头，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和商管行业，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)、招商积余 (001914, 增持)、新大正 (002968, 买入)、融创服务 (01516, 买入)、星盛商业 (06668, 买入)、宝龙商业 (09909, 买入)。

### 风险提示

销售大幅低于预期。政策调控力度超过预期。融资环境存在不确定性。

关键词: 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\\_29625](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29625)

