房地产行业周报：会议定调态度积极 满足合理需求促进良性循环

销售：新房、二手房持续降温

新房方面，截至上周，我们跟踪的 28 城商品住宅销售面积合计 25923 万平方米，相对 2020 年同期增长 28%，相对 2019 年同期增长 31%，样本城市销售增幅整体下降。从单城来看，北上广深四大一线城市商品住宅成交面积累计同比分别增长 35%/25%/7%/17%，样本城市中，福州、杭州、武汉成交面积累计同比分别增长 74%/38%/30%。

二手房方面，截至上周，我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 63.2 万套，相对 2020 年同期下降 9%，相对 2019 年同期下降 10%。样本城市中，北京、苏州、厦门成交套数同比增速分别为 19%/12%/6%。

融资：内债发行环比下降，外债连续四周无发行上周房企发行国内债券 95 亿元，环比+74%，海外债券连续四周无发行，合计债权融资 95 亿元，环比+74%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 6221 亿元，同比-7%，累计发行海外债券 2552 亿元，同比-37%，合计债券融资金额 8773 亿元，同比-18%。

重要事件

1、中央经济工作会议：坚持租购并举，推进保障性住房建设；2、杭州 2 年内拟开工建设 250 万平方米、约 4 万套公共租赁住房；3、厦门、成都等地完成第三批供地；4、中共中央政治局会议：支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。

https://www.yunbaogao.cn

投资建议

我们认为，当前政策积极信号更加明显，供需两端流动性有望边际宽松。

目前销售持续降温，行业基本面仍在下行，政策传导仍需时间，当前时点经营稳健、财务健康的龙头房企由于手头现金相对宽松，既能抓住土地市场机会修复利润表，又能获得金融机构认可保障融资，将充分受益。

阵痛结束后的后危机时代三条投资主线值得关注，主线一：阵痛期后的行业变革；主线二：长久期业务更加受到重视；主线三：精品房企的价值重估，随着行业摆脱异化的快周转，增速下降的同时，结构分化加剧，具备较强的产品力和品牌美誉度的精品企业，有望迎来价值重估。个股方面，我们推荐金地集团、保利发展、龙湖集团、华润置地。

风险提示

部分焦点城市城市房价延续上涨、土地市场过热引发调控政策超预期。

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_31200