



房地产行业 7 月月报：调控 成效逐步体现 销售及房价 增速趋缓



投资要点:

调控及基数效益叠加，6月销售增速回落。2020年二季度开始楼市销售恢复明显，基数有所提升，导致2021年二季度以来销售增速持续回落，但整体仍维持高增长。从绝对值来看，上半年累计销售金额及销售面积均处于近年同期高位，显示楼市景气度相对理想。而下半年行业整体销售增速将仍持续收窄，而全年销售维持正增长，销售绝对值创维持历史高位预期较高。行业基本面韧性仍充足，有利于提振市场信心。

待售面积持续下降，存销比维持低水平。过去几年房地产销售整体保持理想，销售金额及面积均屡创新高，行业库存去化理想，可售面积维持低位。2021年销售回升明显，行业待售面积持续下降，存销比维持近年低位。预计21年楼市整体销售能保持平稳，而开发商在房地产调控带来融资规管加强，开发进度难以大幅提升，补充可售资源速度或相对放缓，叠加较低库存，将对楼价有一定支撑。行业系统性风险预期也将降低。

银行房地产贷款收紧，政策效应显现。个人住房贷款余额、住房开发贷款余额及房地产开发贷款余额增速均持续下降，显示银行房地产融资持续收紧。21年房地产金融审慎管理将持续，监管保持严谨；监管层也继续积极引导企业去杠杆。后续行业资金面边际变化情况需持续关注。

行业研判与投资建议。近日住房和城乡建设部等8部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，加大房地产市场秩序整治力度，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。我们认为，2020年

三季度提出的房企“三道红线”，多个一线及热点城市相继出台新的楼市调控政策，并在 2021 年持续推进；银行房地产贷款集中度管理制度；土地供应集中度管理等措施持续落实执行，叠加房地产市场秩序整治，将能有效抑制房地产市场短期的过度炽热及有助中长期稳定健康发展。

有利于行业竞争格局优化及行业估值的修复。

行业整体基本面韧性充足，地产板块 2020 年以来整体走势疲弱，2021 年板块仍维持跑输大盘状态。当前行业整体估值水平跌至历史底部区间，具备较高安全边际。另外当前行业估值已充分反映板块政策调控持续、利润率下降及增速回落的现状，而调控带来行业中长期更持续健康发展的同时，也促发行业竞争格局优化，有利于行业头部企业进一步提升市场占有率。建议关注负债率水平可控，在行业降杠杆背景下仍能维持较强的运营能力，同时融资成本具备竞争优势，区域布局良好，行业排位稳固的一二线龙头个股，如万科 A (000002)、保利地产 (600048)、金地集团 (600383)、华发股份 (600325)、金融街 (000402) 等。

风险提示:楼市销售回落；政策出现超预期调控；资金面大幅收紧

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_32670

