房地产开发行业周报：住建部等8部门发文持续整治房地产市场秩序 上海、佛山上调房贷利率

行情回顾：跌幅位列中段，落后大盘 2.15 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.3%，落后大盘 2.15 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 22 名。本周上涨个股共 40 支，较上周减少 0 支，下跌股数为 95 支。(若无特别说明,本周报告中本周指 2021/7/17-2021/7/23)。

新房成交情况：本周 48 个城市新房成交面积为 573.6 万平方米，环比下降 18.2%，同比下降 15.3%.其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 79.7、327.3、166.7 万平方米,环比变动分别为-14.7%、-17.1%、-21.6%。

从 4 周累计环比来看，本周一线城市中除北京（16.2%）外，上海（-12.5%)、广州（-16.8%)、深圳（-3.1%）环比均有下降。二三线城市中，武汉（81.6%)、娄底（66.1%)、常州（55.8%）等共计 12 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，泉州（-79.9%)、吉安（-62.6%)、厦门（-43.6%）等共计 32 个城市环比出现下降。

二手房成交情况：本周 11 城二手房总成交面积为 106.0 万方，环比下降 6.9%。本周 11 城总成交套数为 10700 套，环比下降 6.9%，同比下降 31.9%；总成交面积为 106.0 万方，环比下降 6.2%，同比下降 29.9%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-6.1%、-6.7%、-5.5%。

去化情况：本周我们跟踪的 13 座样本城市平均去化周期为 13.2 月，环比增长 13.6%。一线城市去化周期为 12.5 月，环比增长 12.8%；样本二线城市去化周期为 13.5 月，环比增长 15.8%；三线城市去化周期为 14.6

https://www.yunbaogao.cn

月，环比增长 5.2%。

政策追踪：住建部等 8 部门发文持续整治房地产市场秩序；LPR 连续 15 个月保持不变；上海、佛山上调房贷利率；天津市第二批集中供地公开挂牌出让。中央政策方面：央行公布贷款市场报价利率（LPR），连续 15 个月保持不变。住建部表示，未来将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。此外，住建部等 8 部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

地方政策方面：上海首套房贷利率从 4.65%调整至 5%，二套房贷利率从 5.25%上调至 5.7%。佛山农行宣布对组合贷加息，上调了 85bp，首套组合贷利率已达 7.35%……北京住建委规范共有产权住房出租管理工作，明确购房人需通过统一平台填报出租意向，核验后方可发布；租金采用资金托管。

深圳发布地下空间开发利用管理办法，鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目。天津第二批集中出让 61 宗地块，出让面积约 327 万㎡，将在 8 月 20 日正式出让，其中 18 宗地块需配建自持租赁住房。

融资情况：发行规模共计 155.35 亿元，净融资额环比减少 59.56 亿元。

本周（7.19-7.25）共发行房企信用债 16 只，环比增加 4 只；发行规模共计 155.35 亿元，环比减少 17.71 亿元，总偿还量 160.64 亿元，环比增加 41.85 亿元，净融资额为-5.29 亿元，环比减少 59.56 亿元。

投资建议：1.现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产：华润置地、龙湖集团、新城控股；2.集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；3.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；4.经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企，如金地集团、保利地产、万科 A；5.代建行业龙头企业：绿城管理控股。

风险提示：疫情影响超预期，销售超预期下行。

关键词：物流 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_32707