



房地产行业周观点：央行 宣布全面降准 商品房销 售回落



周度观点:

央行全面降准 0.5 个百分点: 中国人民银行 7 月 9 日宣布, 决定于 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点 (不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构)。

下调后, 加权平均存款准备金率为 8.9%, 释放长期资金约 1 万亿元。释放的一部分资金将被金融机构用于归还到期的中期借贷便利, 另一部分被金融机构用于弥补 7 月中下旬税期高峰带来的流动性缺口, 增加金融机构的长期资金占比。

由于此次降准主要是为了优化金融机构的资金结构, 提升金融服务能力, 更好地支持实体经济, 且房地产调控侧无明显松动信号, 因此认为降准对房地产企业降低融资难度的利好有限。然而对于优质的、财务良好的综合性房地产龙头企业而言, 降准会带来融资成本的下行, 间接受益于降准。

上海未通过价格核验二手房源不得对外发布: 上海市房管局于 7 月 9 日上午召开上海市规范二手住房房源挂牌管理会议, 坚持“房住不炒”, 落实“沪计条”“沪七条”

关于规范二手住房价格等信息发布行为要求。

在已实施房源挂牌核验的基础上, 上海增加价格信息的核验, 房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据, 对每套房源进行核验。没有通过价格核验的房源不得对外发布。当前上海房地产市场新房二手房价格在核

心区域存在显著的倒挂现象，二手房价格挂牌核验流程的介入将改善市场预期，引导二手房价格回归理性。

当前房地产行业整体估值水平较低，对于财务状况、经营状况良好的大型房企来说，降准会在一定程度上降低公司的融资难度，房企将强者愈强。推荐 A 股成长性房企新城控股，行业龙头万科 A、融创中国，同时推荐浦东政策利好下的园区开发公司浦东金桥，关注陆家嘴及张江高科。

行业跟踪

销售回顾 (7.03-7.09)：重点监测 33 城累计成交面积 564.1 万 m^2 ，环比上周下降 15.0%；2021 年累计成交 14123.1 万 m^2 ，累计同比增长 47.6%。其中，一线城市成交 98.4 万 m^2 ，环比上周下降 5.9%，2021 年累计成交 2340.2 万 m^2 ，累计同比增长 68.7%；二线城市成交 298.7 万 m^2 ，环比上周下降 13.0%，2021 年累计成交 6587.

8 万 m^2 ，累计同比增长 47.6%；三线城市成交 167.0 万 m^2 ，环比下降 22.5%，2021 年累计成交 5195.0 万 m^2 ，累计同比增长 39.8%。

土地供应 (6.28-7.04)：百城土地宅地供应规划建筑面积 713 万 m^2 ，2021 年累计供应规划建面 31531 万 m^2 ，累计同比下降 18.5%，供求比 1.08。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 2418 元/ m^2 ，近四周平均挂牌均价 4252 元/ m^2 ，环比下降 10.0%，同比下降 17.7%。

土地成交 (6.28-7.04)：百城土地住宅用地成交规划建筑面积 904 万

方，2021 年累计成交 29068 万 m^2 ，累计同比下降 15.0%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 7173 元/ m^2 ，环比增长 37.4%，同比增长 6.7%，整体溢价率为 26.5%，2021 年平均楼面价 7033 元/ m^2 ，同比增长 22.4%，溢价率 16.5%，较去年同期溢价率增长 0.9 个百分点。

风险提示事件：融资环境超预期收紧；调控政策超预期收紧。

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_33238

