



# 房地产 7 月行业动态报告：7 月销售市场降温 物管板块回 调带来布局机会



7月市场销售降温。2021年7月,30城新房销售面积同比增速-5.19%,环比增速为-4.62%。销售连续两个月降温,市场销售表现逐步验证我们年初对销售的判断。分一二三线城市来看,同比方面,7月单月一、二、三线成交面积增量分别为4.84%/4.46%/-25.04%;环比方面,一、二、三线增速分别为-16.01%/-3.39%/3.38%,一线城市较6月幅度变化显著,成交面积大幅下降,二线城市成交面积处于相对稳定,相比之下,三线城市活跃度上升,但较去年同期成交面积大幅削减。

去化周期连续两个月上行。截至2021年7月,十大城市的存销比为8.53,较上月+0.39,去化周期环比+4.79%,同比-9.45%,随着市场销售降温,去化周期开始上行,但仍处于2017年以来的较低水平。分线来看,一、二线城市存销比分别为7.87、8.93,分别较上月+0.05、+0.61,一线城市去化周期显著低于二线城市,在信贷政策收缩和各城不断升级限购政策等背景下,市场后续可能出现降温趋势,存销比反弹。

两城开启第二批集中供地,土拍热度分化依旧。6月10日,厦门成为首个开启第二批土拍的城市,6月17日,长春紧随其后。两城二批次集中供地热度分化明显,厦门热度依旧,长春再次遇冷。两城比较,长春第二批集中供地溢价率仅为0.4%,厦门23.62%。

政治局政策基调偏紧,未来目标依旧是市场平稳健康发展。730中央政治局会议重申“房住不炒”定位和三稳目标,加快发展租赁住房并落实用地、税收等支持工作。7月23日八部门联发《关于持续整治规范房地产

市场秩序的通知》提出力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转，未来动态调控或成常态。

政策对物管支持的大方向未变，板块回调带来布局机会。恒生物业服务及管理 (HSPSM.HI) 指数本月跌幅为 24.68%，物业板块出现较大幅度的下跌，主要是受《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》

的政策波及，我们认为《通知》中提到的整治内容，对运营规范、品牌认可度强的物管公司不构成实质影响，政策对行业支持的大方向未变，高增长仍是未来主旋律。目前，头部物管公司 21 年对应 PE 在 16-55 倍区间，均值为 28 倍，当前估值处于合理区间，具备较高的投资价值。

投资建议：在行业供给侧改革的大环境下，对于优质住宅开发房企是风险也是机遇，行业估值处于历史最低水平，具备足够的安全边际；物业管理行业全面迎来黄金时代，万亿级市场空间助飞跃，行业进入基本面与政策面共振的阶段。目前行业正处于快速扩张阶段，科技赋能加速行业发展，高业绩指引和企业品牌力为估值提升创造想象空间。

我们建议关注优质住宅开发行业龙头股：万科 A (000002)、保利地产 (600048)、新城控股 (601155)；优质物业管理公司：碧桂园服务 (6098)、华润万象生活 (1209)、金科服务 (9666)、旭辉永升服务 (1995)、招商积余 (001914)、新大正 (002968)。

风险提示：行业面临经济及行业下行压力的风险，销售超预期下行的

风险，政策调控不确定性的风险。

关键词：供给侧改革 黄金

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\\_34118](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34118)

