



房地产行业周报：多地第二批供地延期 销售景气度持续下行



房住不炒基调不变,长效机制持续完善,维持行业看好评级我们认为,地产仍是当前财政和投资的重要托底工具,政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下,但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好,土地新政下新增资产价值有所改善,房企盈利反转确定性强。

目前房地产板块估值仍处于历史低位。我们建议 2021 年 3 季度继续关注地产板块机会,维持行业看好评级。

多地重新发布第二批集中供地公告,地方仍持续收紧调控 (1) 多地重新发布第二批集中供地出让公告,溢价率控制在 15%以内,竞品质、限马甲、摇号等政策频现。周内,南京、杭州、成都等城市陆续重新发布第二批集中供地出让公告。南京针对 16 宗地块采取“不接受联合竞买、不得合作开发”

政策。杭州在此前出让基础上进一步调低溢价率,并设置竞买准入条件,明确竞买人必须具备一年以上房地产开发资质。整体而言,“竞品质”趋势日趋明朗,与“摇号”拼运气相比,“竞品质”模式比拼房企综合实力。此外,通过完善准入规则与竞价规则,避免大型房企依仗资金优势高溢价拿地,稳地价从而稳房价,搭配监管促进地产行业健康发展。(2) 地方政策层面。多地收紧调控,加强限售限价。银川 12 部门联合发布通知,收紧商品住房限购、限售政策,二套房首付比例提高至不低于 50%。海口发布通知,新建商品房申报价格不超过一年内同地段、同类型项目网签价。

二手房调控方面，合肥扩大二手限购范围，并建立热点学区二手房指导价机制。温州建立二手住房参考价格机制，重点监测热点住宅小区。住房平台监管方面，厦门住房局约谈部分网站平台，要求平台严禁炒作学区房、小产权房。北京通州面向 9 家短租住房平台进行了规范经营管理的政策宣贯，要求不合规房源在 7 日内完成下架。租赁住房方面，北京发布首部地方版住房租赁条例，建立租金监测和发布机制。成都印发通知，鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房。此外，北京新学期起将“大面积”、“大比例”推进干部教师轮岗，学区房进一步降温。

一二手房单周成交持续回落

(1) 新房：2021 年第 35 周，全国 32 城成交面积 347 万平米，同比下降 34%，环比下降 9%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 17781 万平米，累计同比增加 29%。(2) 二手房：2021 年第 35 周，全国 9 城成交面积为 85 万平米，同比增速-42%，前值-38%；年初至今累计成交面积 4176 万平米，同比增速 5%，较前值下降 2 个百分点。

资金：信用债规模、利率均有所下降

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_34683

