



房地产行业 2021 年第 35 周 地产周报：销售略有反弹不改颓势 多地调整第二批次供地规则



核心观点

本周市场回顾。第 35 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数和创业板指。

房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-3.2%。沪深 300 指数报收 4827.04，周度涨幅为 1.2%；创业板指数报收 3257.07，周度涨幅 2.0%；房地产板块指数报收 3218.71，周度涨幅为-2.0%。

本周行业要闻。国务院下发通知:放开放宽除个别超大城市外的落户限制，批准在上海市、北京市、广州市、天津市、重庆市率先开展国际消费中心城市培育建设。央行立场：促进实际贷款利率下行，小微企业综合融资成本稳中有降。土地出让方面：成都，杭州，成都，合肥，南京，无锡等市出让多宗地块，其中成都土拍明确新规则：提出竞销售型一类人才公寓。北京，阜阳，河南，银川，温州等地区住建部门收紧住房政策，加强贷款管理。

非住行业要闻。北京环球度假区宣布将于 9 月 1 日正式开启试运行。

地产一周数据回顾。本周新房销售提升、二手房下降。第 35 周 29 大城市新房销售为 3.4 万套，较第 34 周增长 6.7%；11 大城市二手房销售 0.8 万套，较第 34 周减少 7.1%；一线城市新房、二手房交易较第 34 周的增速分别为+19.1%，-3.6%；二线城市新房、二手房交易较第 34 周的增速分别为 3.0%，-10.1%。库存量下降、库销比增加。截至第 35 周 15 大

城市库存为 115.4 万套，较第 34 周减少 0.7 万套；库销比为 10.6 个月，较第 34 周增加 0.2 个月。本周土地市场出让热度较上周下降。第 35 周 26 大城市合计成交土地 3 块，较第 34 周减少 3 块。土地出让金额减少。第 35 周 26 大城市土地出让金为 25.2 亿元，较第 34 周减少 55.8 亿元。平均溢价率下降。26 大城市土地成交平均溢价率为 0.1%，较第 34 周减少 12.1 个百分点。26 大城市土地流拍数量为 0 块。

重点公司公告。保利地产，绿洲控股等 58 家公司发布 2021 年上半年业绩。

投资建议与投资标的

本周新房销售有所反弹，土地市场出让热度较上周下降。8 月份房地产市场热度明显下滑，下半年市场下行不可避免。在市场和融资双重压力下，行业出清可能加速，多地调整集中供地机制，后续行业调控或有所放松，当销售利润率企稳后当前板块的估值水平相对于龙头潜在的增速水平极具性价比，看好下半年估值修复行情。推荐保利地产(600048，买入)、万科 A(000002，买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383，买入)、旭辉控股集团(00884，买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，从已经披露的中报来看，当前业绩和估值水平匹配程度高，已经进入价值投资区间，推荐旭辉永升服务(01995，买入)、碧桂园服务(06098，买入)、保利物业(06049，买入)、新大正(002968，买入)、融创服务(01516，买入)、宝龙商业(09909，买入)，建议关注华润

万象生活(01209, 未评级)、星盛商业(06668, 未评级)。

风险提示

疫情影响导致销售大幅低于预期。

政策调控严厉程度高于预期。利率发生明显上升。

关键词: 创业板 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_34808

