



房地产行业周报：房住不炒 仍是主基调 下半年销售预 计走弱



行业点评

2021 年 8 月 31 日，国新办举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会。

发布会上住建部部长王蒙徽表示要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现“稳房价，稳地价，稳预期”，促进房地产市场平稳健康发展。住建部副部长黄艳表示，今年计划新开工改造的老旧小区 5.3 万个，截至 7 月底，已开工建设 4.22 万个，已完成年度目标的 78%。我们认为“房住不炒”仍是当前地产政策的主基调，边际或难大幅放松。而对旧改的大力推动将有助于优质物管公司获得增量项目来源。

房企 2021 年中期业绩整体表现不佳。截至本周二，房企已全部公布 2021 年中期业绩。根据国金地产对 2020 销售百强中的上市房企的业绩统计，房企 2021 中期利润较去年实现增长，但增幅不及收入，主要因为毛利率下滑明显。①样本房企 1H21 收入合计 3.0 万亿元，同比+27%；归母净利润合计 2221 亿元，同比+14%。②第一、二、三梯队房企的 1H21 收入同比增速为 25%、28%和 33%；1H21 归母净利润同比增速为 13%、7%和 42%。进一步来看，第一、二、三梯队的 1H21 归母净利润相较 1H19 分别+2.6%；-1.8%、-23.0%。排名靠前的房企相对更能守住利润。③1H21 房企整体净利润增幅不及收入，主要因为 2018 年的低毛利率项目于 2021 年上半年结转，行业毛利率整体下滑明显。

中报发出毛利率见底信号，预计未来将逐步回升。①样本房企 1H21

毛利润率中位值 21.8%，相较去年同期下滑 4.4pcts。②A 股上市房企中超三成 2Q21 毛利率相较 1Q21 已有所回升。我们预计房企毛利率已经见底。③随着二次集中供地对土地溢价率的限制，新推地块毛利率有所修复。我们认为房企毛利率未来 1-2 年将逐步回升。具体分析详见我们的外发报告《房地产行业 2021 年中报综述：毛利率见底回升，销售下行亟待政策修复》。

8 月销售数据下滑。克而瑞数据显示，8 月百强房企单月销售金额同比下滑 19.6%。主要因为：①去年同期有因疫情影响而延后的购房需求，基数相对较大；②信贷收缩购房需求有所遏制。房企目前现金流多处于紧张状态，我们认为销售下滑或将进一步带动后续拿地、开工、竣工的放缓。

投资建议

房企中报表现不佳，叠加 8 月销售数据下滑，释放政策亟待调整重要信号。

我们认为“房住不炒”总基调未来不会改变，政策难以大幅放松。预计下半年销售市场竞争将十分激烈，因为融资紧张，叠加偿债高峰，房企现金流压力大，对销售回款的依赖程度较以往更重。此外，由于银行房贷额度紧张，放贷周期拉长，我们预计房企下半年销售回款压力较大。我们看好在一二线城市已做了较好布局，且产品力好、营销能力强的房企，我们认为该类房企后续抗风险能力更强。推荐建发国际；建议关注绿城中国。

风险提示

房地产调控超预期收紧；销售毛利率恢复低于预期

关键词：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_34877

