



房地产周报 2021 第 35 周：8 月基本面继续转弱、多地发布 二轮土拍新规



本周地产板块涨幅超 5%，近 1 月板块大幅跑赢大盘：本周大盘小幅上涨 0.33%，地产板块表现回暖，涨幅超 5%，28 个行业中排名第 5 位，仅次于采掘、公用事业、建筑及钢铁。近 1 月地产板块触底回升，月涨幅超 9%，大幅跑赢大盘。板块估值方面，本周板块 PE 及 PB 估值回升至 9.82X 及 0.97X，PE 及 PB 估值相对全部 A 股折价幅度均为 49%，若剔除银行股折价分别为 64%及 63%，近期板块估值有所回升但仍处于底部区域。

个股方面，本周板块涨幅前五为中天金融、京投发展等，中天金融发布公告筹划将中天城投 100%股权转让给佳源创盛，京投发展受益北京交易所概念；跌幅前五为阳光股份、万业企业等，阳光股份前期涨幅较大本周回调，万业企业大基金股东拟减持。本周主要公司表现分化，滨江、金地涨幅靠前超 10%，滨江获控股股东增持，此外保利、新城、华侨城表现同样领先，而恒大、融创、恒大物业等跌幅靠前。

8 月销售出炉、住建部发布防止大拆大建通知、多地发布二轮土拍新规等：

1) 8 月，TOP100 房企单月实现销售操盘金额 7745.7 亿元，同比下降 20.7%、环比下降 10.7%。从累计业绩表现来看，1-8 月百强房企累计销售操盘金额较 2019 年和去年同期分别增长 29.1%和 21.6%，增速自二季度以来也呈持续放缓趋势。2) 住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》提出：原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%；城市更新单元（片区）或

项目居民就地、就近安置率不宜低于 50%；城市住房租金年度涨幅不超过 5%等。3) 北京、深圳、重庆、武汉等地发布二轮土拍新规，大部分城市都限制了溢价率水平，增加了“竞品质”等环节。

重点城市新房成交同比连降 7 周，降幅有所收窄：成交上，本周重点 27 城新房成交量同比继续回落，连降 7 周，但降幅有所收窄，成交量同样连续 7 周低于周均水平，成交滚动月同比降 20.2%，相比 7 月降幅迅速扩大，累计来看年初至今累计升 29.0%，升幅持续回落。本周一线成交同比转正，周成交连续两周维持在周均水平以上，而重点二三线同比继续下降，两者均连降 7 周，周成交量持续低于周均水平。年初至今一二三线累计同比分别为 48.3%/35.8%/16.4%，累计升幅继续回落。供给上，重点 10 城新增供给同比连降两周后本周转升，滚动月同比降 18.0%，降幅相比 7 月继续扩大，年初至今累计升 10.1%，累计表现与上周末基本持平。截至本周末狭义去化周期 9.98 个月，去化周期连续扩大两周。本周重点一三线新增供给同比转升且升幅较大，而二线持续为负，年初至今累计同比分别为 18.9%/4.8%/5.8%，本周一三线均有改善。截止本周末一二三线去化周期 6.55/6.19/16.61 个月，除二线外本周一三线去化周期均有扩大，总体来看重点一二线城市去化周期均维持相对较低的水平。

维持“强于大市”评级：基本面来看，重点跟踪的 27 城交投持续偏弱，新房成交量同比继续回落，连降 7 周，成交量连续 7 周低于周均水平，滚动月同比降 20.2%，相比 7 月降幅迅速扩大。从主要房企 8 月销售数据

来看单月同比表现同样快速转弱，降幅基本都达到两位数。从政策面来看，多地出台了二批次土拍新规，大部分城市都限制了溢价率水平，增加了“竞品质”等环节。在基本面下行压力较大的背景下，政策面边际收紧的紧迫性预计将有所趋缓，但考虑到重点城市去化周期处于相对较低的位置，政策明显放松的可能性或许也不会很大，基调预计依然以三稳为主。二级市场方面，我们推荐两条主线 1) 财务相对稳健、运营能力领先的优质房企，万科及保利，2) 快速发展的物业相关公司碧桂园服务、永升生活服务、华润万象生活（未覆盖）、招商积余（未覆盖）等，对优质个股可适当积极一些。

风险提示：疫情发展超出预期、调控及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售回暖不及预期。

关键词：恒大 疫情 股权转让

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_34907

