



房地产

2021-08-17

行业点评报告

中性/维持

房地产

资金面紧张叠加高基数，此消彼长使得数字特别难看

报告摘要

7月当月商品房销售额、销售面积、定金及预收款的同比增速均为年内首次转负，分别下降7.1%、8.5%、9.2%。当然这里面有一定的基数原因。去年同期刚刚从疫情中走出来，销售恢复性大幅走高，而今年7月则受到了洪水和疫情的双重打击，此消彼长导致数据特别难看。不过即使跟2019年同期相比，销售额和销售面积分别增长了8.3%和0.1%，增幅也是在显著下降的（前值分别为18.3%和9.8%），特别是销售面积基本跟2019年7月持平了。按揭贷款较为紧张（到位资金中“个人按揭贷款”项7月单月同比下降13.3%）和房企推盘较弱（前面几个月新开工持续疲软）也是重要原因，我们预计下半年新房市场将是供需双降的紧平衡。

7月新开工特别差，单月同比下降21.5%，累计值也是首度转负（-0.9%），即使拿今年7月跟2019年7月单月比也下降了12.6%。我们认为主要有以下几方面原因：（1）洪水叠加疫情，导致施工受阻（2）上半年房企拿地不足（300城土地成交面积同比下降6%，其中住宅同比下降11%，主要是二线和三线城市下降较为明显）（3）第一批集中供地中房企拿到的地普遍不赚钱，叠加新房市场有变冷迹象，房企开工意愿不足（4）7月份本来是集中供地大月，很多房企调集资金去竞拍保证金（不过事后看很多城市都推迟了），导致开工资金不足（5）开发贷也较为紧张，资金来源中“国内贷款”项单月同比下降17.2%

受多城集中供地推迟影响，7月单月拿地依然较差，300城土地成交面积环比下降25%，同比下降38%。其中住宅类用地环比下降54%，同比下降52%。300城土地出让金环比下降62%，同比下降54%。其中住宅用地环比下降67%，同比下降58%。一二线降幅较为惨烈，三四线降幅小一些。

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190519080001

表：2021年7月不同城市土地市场情况

城市类别	指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	出让金 (亿元)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
一线城市	绝对量	300	145	86	2043	1%
	环比	-30%	-68%	-90%	-79%	下降3个百分点
	同比	-31%	-56%	-90%	-80%	下降15个百分点
二线城市	绝对量	3266	2385	654	1565	12%
	环比	-31%	-46%	-83%	-63%	上升1个百分点
	同比	-30%	-42%	-76%	-56%	上升0.03个百分点
三四线城市	绝对量	6110	4807	1899	2242	12%
	环比	-13%	-3%	-16%	-10%	下降4个百分点
	同比	-23%	-34%	-10%	37%	下降7个百分点

数据来源：CREIS中指数据

7月单月房地产投资同比增速仅为1.4%（前值5.9%），除疫情期间外上一次这么差还是在16年7月。实际上这跟去年同期基数非常高有一定关系（去年7月同比增长11.7%）。如果是同19年比的话今年增长13.2%（前值15.0%），增幅下降其实并没有特别夸张。但由于今年民营房企融资环境不断恶化，资金面持续紧张（7月到位资金单月同比年内首度转负-7.0%），无论是开工还是拿地都受到制约。后续若销售进一步下滑，叠加去年下半年投资基数不断走高，不排除出现单月投资增速转负的可能性。

风险提示：政策收紧超预期，销售下滑超预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于市场整体水平5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于市场整体水平5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间。

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售总监	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华北销售	韦珂嘉	13701050353	weikj@tpyzq.com
华北销售	刘莹	15152283256	liuyinga@tpyzq.com
华北销售	董英杰	15232179795	dongyj@tpyzq.com
华东销售总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
华东销售副总监	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
华东销售副总监	秦娟娟	18717767929	qinjj@tpyzq.com
华东销售总助	杨晶	18616086730	yangjinga@tpyzq.com
华东销售	王玉琪	17321189545	wangyq@tpyzq.com

华东销售	慈晓聪	18621268712	cixc@tpyzq.com
华东销售	郭瑜	18758280661	guoyu@tpyzq.com
华东销售	徐丽闵	17305260759	xulm@tpyzq.com
华南销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
华南销售副总监	查方龙	18565481133	zhaf1@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	张靖雯	18589058561	zhangjingwen@tpyzq.com
华南销售	何艺雯	13527560506	heyw@tpyzq.com
华南销售	李艳文	13728975701	liyw@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

电话： (8610)88321761

传真： (8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。