

288城 过半新房价格上涨 玉溪居跌幅榜前三

近日,易居企业集团、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心发布《2021年7月中国城市住房价格288指数》,其监测的全国288个地级以上城市房价变动趋势“中住288指数”为1590.5点,较上月上升8.0点,环比上涨0.51%,同比涨幅为2.77%。该指数自今年2月份开始,已连续6个月保持上涨态势。

此外,同期公布的中国城市住房价格288指数二手房价格60指数为1527.0点,较上月上升6.5点,环比上涨0.43%,同比涨幅为6.48%。

报告显示,有155个城市一手房价格指数环比上涨,上涨城市数量相比上月减少10个城市。其中,鄂州涨幅最大,为4.76%。其次是淮安、泰安、长治和漯河,涨幅分别为4.54%、4.31%、4.12%和

4.11%。值得注意的是,这5个城市的涨幅均在4%以上。另有92个城市一手房价格指数环比下跌,下跌城市数量较上月增加5个城市。其中,榆林和焦作跌幅最大,均为-4.77%。其次是玉溪,跌幅为-4.51%,这3个城市位居跌幅榜前三。此外,有41个城市一手房价格指数与上月持平。

此外,就重点城市而言,太原、昆明环比有所下跌;北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、重庆、成都、武汉、南京、西安、沈阳、济南、大连、南昌、长春、苏州、青岛、郑州、厦门、福州、无锡、长沙环比有所上涨。

全国31个省级行政区域中,一手房价格指数环比上涨的区域数为22个,分别为青海省、海南省、北京市、贵州省、江苏省、广西壮族自治区、内蒙古自治区、广

东省、重庆市、湖南省、湖北省、新疆维吾尔自治区、吉林省、福建省、天津市、宁夏回族自治区、黑龙江省、上海市、山西省、四川省、浙江省、山东省;一手房价格指数环比下跌的区域数为8个,分别为安徽省、河南省、陕西省、江西省、云南省、辽宁省、河北省、甘肃省。西藏自治区一手房价格指数与上月持平。

二手房方面,在中国房地产测评中心监测的60个城市中,共有44个城市指数环比上涨,上涨城市数量相比上月减少4个。其中,重庆、北京和泰州位居涨幅榜前三,涨幅分别为1.09%、1.02%和0.97%。此外,有16个城市指数环比出现不同程度下跌,下跌城市数量比上月增加4个,齐齐哈尔、天水跌幅相对较大,分别下跌0.77%、0.73%。

35城 住房租赁价格环比涨0.26% 昆明环比与同比“双下跌”

近日,由易居企业集团、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心、华东师范大学东方房地产研究院三方共同发布的《中国城市住房租赁价格指数报告》显示,2021年7月份中国城市租赁价格指数为1037.8点,环比上涨0.26%,同比跌幅0.48%。

其监测的35个城市中,上海、杭州、广州、成都、深圳、北京、大连、青岛、南京9个城市租赁价格指数环比上涨,上涨城市数量比上月增加7个。其中,上海、杭州和广州位居涨幅榜前三,涨幅分别为1.37%、1.20%和0.98%。

报告显示,呼和浩特、西安、银川、哈尔滨、厦门、南昌、乌鲁木齐、福州、合肥、长

沙、贵阳、宁波、石家庄、海口、沈阳、长春、昆明、济南、郑州、太原、天津、南宁、兰州、武汉、重庆25个城市租赁价格指数环比下跌,下跌城市数量比上月减少8个。其中,重庆以跌幅0.95%居首,其次是武汉和兰州,分别下跌0.60%和0.50%。此外,西宁与上月涨幅持平。

同比方面,租赁价格指数上涨城市数量相较6月份有所增加。上海、杭州、西宁、北京、成都、广州、大连、青岛8个城市租赁价格指数上涨,上涨城市数量比上月增加2个。其中,上海(1.94%)、杭州(1.83%)和西宁(1.28%)位居涨幅榜前三。呼和浩特、厦门、重庆、福州、石家庄、银川、南京、西安、武汉、乌鲁木齐、长沙、

天津、长春、南昌、深圳、沈阳、昆明、哈尔滨、海口、合肥、贵阳、太原、兰州、宁波、南宁、郑州、济南等27个城市,同比均有不同程度下跌。其中,济南(-4.57%)、郑州(-4.00%)和南宁(-3.84%)为跌幅前三。

整体来看,受监测的重点城市中,环比与同比双双下跌的城市有25个,包括重庆、郑州、长沙、长春、银川、西安、武汉、乌鲁木齐、天津、太原、石家庄、沈阳、厦门、宁波、南宁、南昌、兰州、昆明、济南、呼和浩特、合肥、海口、哈尔滨、贵阳、福州,相比上月减少3个城市。此外,北京、成都、大连、广州、杭州、青岛和上海等7个城市环比和同比均呈不同程度上涨。

170家房企 总市值“缩水”约3400亿元 仅万科龙湖超过2000亿元

乐居财经研究院近日公布的数据显示,今年上半年,A、H两市170家房企中118家市值出现下跌,下跌企业占比69.4%,总市值“缩水”约3400亿元,跌幅约8.7%。

从市值来看,170家房企中总市值超过2000亿元的只有两家,分别为万科及龙湖集团。总市值在1000亿元~2000亿元之间的有7家,分别为华润置地、中国海外发展、碧桂园、保利发展、九龙仓置业、中国恒大、融创中国。

从上涨情况来看,170家房企中总市值上涨的共有50家,占比29.4%。其中,涨幅最大的是奥园美谷,涨幅189.47%。SOHO中国、合生创展分列第二、三位,涨幅均在80%左右。千亿市值房企中,仅有中国海外发展1家出现上涨。

下跌情况方面,在9家千亿市值房企

中,8家房企市值均有“缩水”,平均跌幅11.55%,其中跌幅最小的是华润置地,市值下跌不足2%。

面对行业估值被低估,部分上市房企频频增持。据中房网不完全统计,今年以来,包括万科、碧桂园、融创、龙湖、九龙仓、中南、旭辉等在内的30余家房企出现增持或者回购动作。

与地产股不同,物业股这边锣声连连。由于持续受投资者青睐,近年来物业股股价整体延续上涨趋势。据克而瑞物管监测数据显示,5月A+H股47家物企平均上涨4.50%。自2020年房企分拆上市节奏加快,截至今年5月31日,47家上市物企总市值已经突破万亿元。

另外,从目前上市物企2017年—2020年的加权平均毛利率和净利率来看,近年来物管行业的毛利率和净利率保持稳步上

升。与此同时,据CRIC监测,2020年典型上市房企的毛利率下降4.8个百分点至24.3%,净利率也已下降至10%。

据中房网不完全统计,截至今年7月2日,已成功分拆上市的物企总数达到近50家。在股市门外排队等待上市的物企总数多达22家。此外,另两家物企也新近表示有意登陆资本市场。按照业内普遍估计,年末物管上市企业有望突破70家。

但需要提醒的是,虽然说未来是存量时代,政策对物管行业支持的大方向没有变,市场对物管业务的估值也远远超过房地产开发业务,但在这样一个已开始激烈竞争的细分市场,物管企业们的压力也日益严峻,弯道超车的可能性正在湮灭,如何建立独特优势和竞争壁垒已成为其无法回避的挑战。

本报记者 阿芳