

投资高位稳定、销售持续向好

增持（维持）

2018年07月16日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

投资要点

■ **事件：**统计局发布 2018 年 1-6 月份全国房地产开发投资和销售情况：2018 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 55531 亿元，同比名义增长 9.7%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。房屋新开工面积 95817 万平方米，同比增长 11.8%，增速提高 1 个百分点。1-6 月份，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速提高 0.4 个百分点。商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。

点评：

■ **投资增速高位稳定，土地购置持续回暖。**2018 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 55531 亿元，同比名义增长 9.7%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。受土地购置费同比大幅增长影响，房地产投资增速高位稳定。同时，2018 上半年土地购置也持续回暖，1-6 月土地购置面积 11085 万平方米，累计同比增长 7.2%；其中 6 月单月土地购置面积 3343 万平方米，同比增长 21.1%，增速创半年来新高。房屋新开工面积 95817 万平方米，同比增长 11.8%，增速提高 1 个百分点，增速创 2016 年 9 月以来新高。我们认为新开工高增可能与部分企业抢开工加速周转有关。

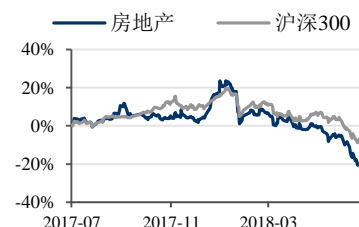
■ **销售持续向好。**2018 年 1-6 月份，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速提高 0.4 个百分点。商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。尽管 2018 年仍有较多二三线城市加强调控，但我们看到销售金额增长仍非常明显，主要受价格因素贡献。分区域看，东部、中部、西部、东北四个地区销售面积增速分别为-5.4%、12.8%、10.0%、-1.1%，销售面积增长主要依赖于中部、西部地区拉动；从销售金额看，东部、中部、西部、东北四个地区增速分别为 3.9%、27.0%、28.2%、14.1%。

■ **到位资金更加依赖销售回款。**2018 年 1-6 月，房地产企业房地产开发企业到位资金 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速下降 0.5 个百分点。其中国内贷款 12292 亿元，同比下降 7.9%；定金及预收款 26123 亿元，同比增长 12.5%；个人按揭贷款 11524 亿元，同比下降 4.0%。受行业融资收紧和整体降杠杆环境影响，按揭和国内贷款增速维持负增长状态，房企到位资金更依赖销售回款。

■ **投资建议：**预计 2018 年房地产行业销售将保持稳态，龙头房企竞争优势进一步凸显，强者恒强。在当前面对重大不确定性的环境下，我们认为地产仍是为经济托底、拉动内需的重要力量。板块目前估值处在历史底部水平，增速与估值不匹配，建议重点关注。持续推荐新城控股、保利地产、招商蛇口、金地集团、中南建设、万科 A、绿地控股，H 股推荐旭辉控股集团、金地商置、龙光地产、合景泰富、宝龙地产。

■ **风险提示：**行业销售规模大幅下滑、按揭贷款利率大幅上行、房地产政策大幅收紧、房企资金成本大幅上行。

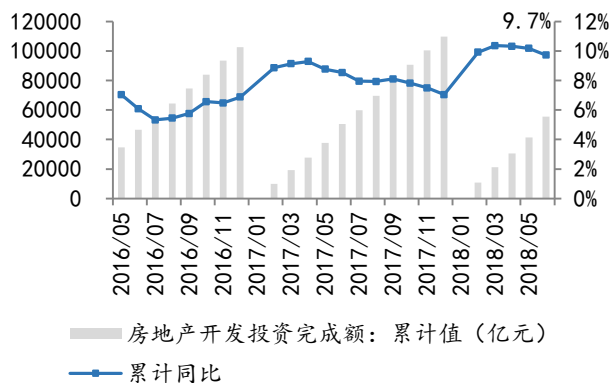
行业走势



相关研究

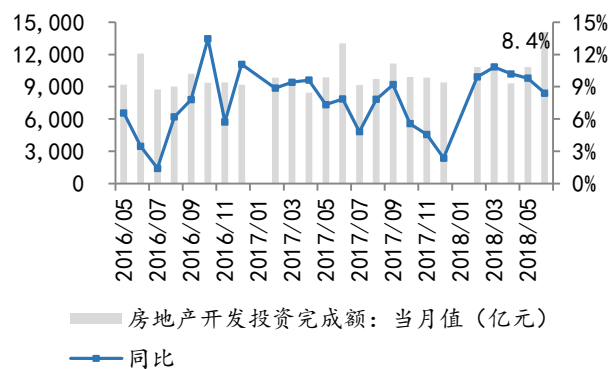
- 1、《房地产行业跟踪周报：二手房成交回暖，因地制宜推进棚改货币化安置》2018-07-15
- 2、《房地产行业 行业点评：棚改政策靴子落地，因地制宜而非全面收紧》2018-07-13
- 3、《房地产行业跟踪周报：一二手房成交环比双降，上海收紧企业购房政策》2018-07-08

图 1：房地产开发投资累计完成额（亿元）及同比



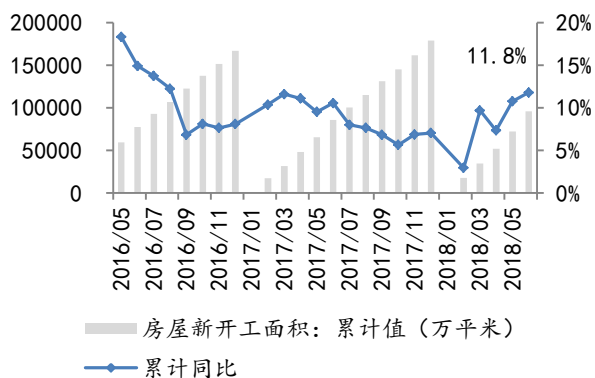
数据来源：国家统计局，Wind 资讯，东吴证券研究所

图 2：房地产开发投资单月完成额（亿元）及同比



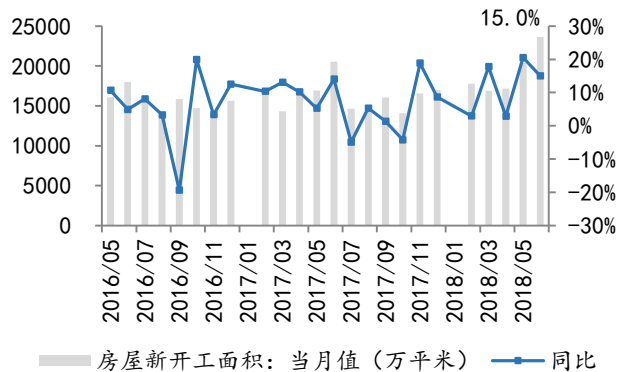
数据来源：国家统计局，Wind 资讯，东吴证券研究所

图 3：房屋新开工面积（万平方米）及同比：累计值



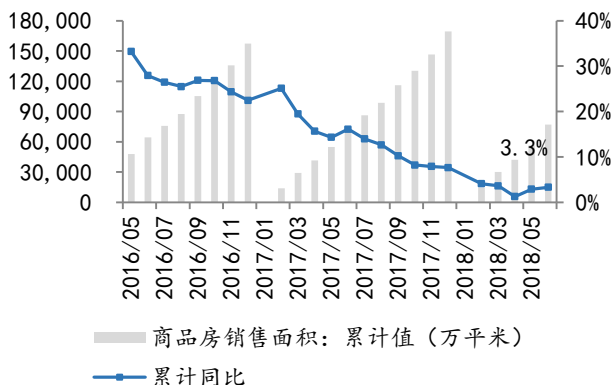
数据来源：国家统计局，Wind 资讯，东吴证券研究所

图 4：房屋新开工面积（万平方米）及同比：单月值



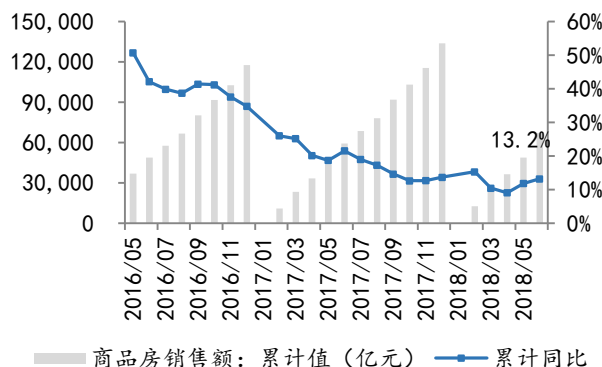
数据来源：国家统计局，Wind 资讯，东吴证券研究所

图 5: 商品房累计销售面积 (万平方米) 及同比



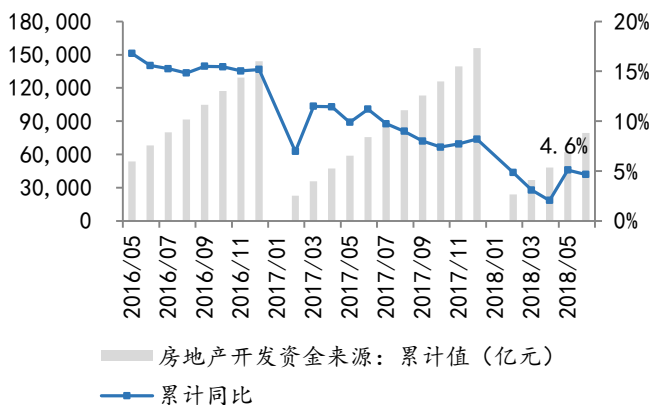
数据来源: 国家统计局, Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 6: 商品房累计销售金额 (亿元) 及同比



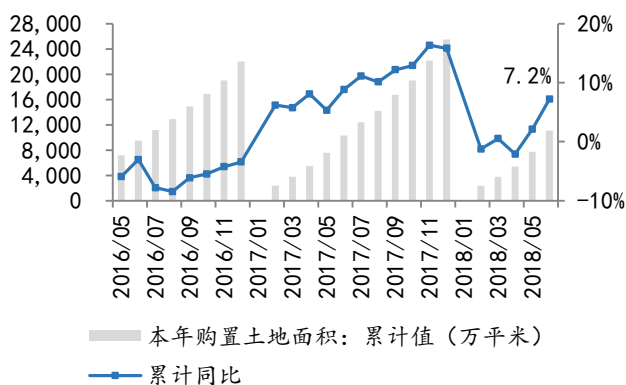
数据来源: 国家统计局, Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 7: 房地产开发企业到位资金 (亿元) 及同比: 累计值



数据来源: 国家统计局, Wind 资讯, 东吴证券研究所

图 8: 土地购置面积 (万平方米) 及同比: 累计值



数据来源: 国家统计局, Wind 资讯, 东吴证券研究所

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021
传真：(0512) 62938527
公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

