

房地产

证券研究报告
2018年07月16日

6月地产数据点评：销售回升符合二季度向好判断、投资开工高位略降仍有下降空间、资金回落制约下半年拿地投资

投资评级
行业评级 强于大市(维持评级)
上次评级 强于大市

作者

陈天诚 分析师
SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com
付雅婷 分析师
SAC 执业证书编号: S1110518060007
fuyating@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业研究周报:一二手房销售同比环比均下降，住建部表示因地制宜推进棚改货币化安置——房地产销售周报 0715》
2018-07-16
- 《房地产-行业研究周报:一二手房成交环比下降，库存攀升，上海规范企业购房——房地产销售周报 0708》
2018-07-08
- 《房地产-行业研究周报:土地成交、供应量环比上升，成交均价环比下降，三线城市地价上涨明显——房地产土地周报 20180708》
2018-07-08

事件：统计局发布 18 年 6 月房地产行业数据，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；1-6 月份，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 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。

销售回升符合二季度向好判断：1-6 月，销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点，单月销售面积同比增速 4.5%，比上月回落 3.5 个百分点，比去年同期下降 16.9 个百分点；销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点，单月销售额增速 17.1%，比上月回落 3.5 个百分点，比去年同期降低 13.2 个百分点。

投资高位回落补库存或持续到三季度：1-6 月份，投资 55531 亿元，同比增 9.7%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点，单月投资增速 8.4%，比上月回落 1.4 个百分点，比去年同期增加 0.5 个百分点。其中，住宅投资 38990 亿元，增长 13.6%，增速回落 0.6 个百分点，单月住宅投资增速 11.9%，比上月回落 2.2 个百分点，比去年同期增加 1.1 个百分点。

新开工及施工呈现抢工推盘现象：1-6 月，施工面积 709649 万平方米，同比增长 2.5%，增速比 1-5 月份提高 0.5 个百分点；新开工面积 95817 万平方米，增长 11.8%，增速提高 1 个百分点，单月新开工增速 15%，增速回落 5.5 个百分点，比去年同期增加 1 个百分点。

土地购置仍旧高位，下半年预计受制于融资增速将下降：土地购置面积 11085 万平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-5 月份提高 5.1 个百分点，6 月单月土地购置面积同比增加 21.1%，比上月提高 7.6 个百分点，比去年同期增加 1.4 个百分点；土地成交价款 5265 亿元，增长 20.3%，增速提高 4.3 个百分点，单月增速 30.1%，比上月增加 8.7 个百分点，比去年同期降低 25 个百分点。

房企到位资金增速回落，按揭重回负增长：1-6 月份，到位资金 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12292 亿元，下降 7.9%；利用外资 28 亿元，下降 73.1%；自筹资金 25541 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 26123 亿元，累计增长 12.5%，单月增速 11.6%，比上月回落 16.5 个百分点，比去年同期下降 19.7 个百分点；个人按揭贷款 11524 亿元，累计下降 4.0%，单月增速 -5.3%，比上月回落 13.8 个百分点，比去年同期下降 5 个百分点。

投资建议：我们认为销售回升符合二季度向好判断、投资开工高位略降仍有下降空间、资金回落制约下半年拿地投资，持续看好板块投资机会。在融资环境偏紧的背景下，我们首推融资有明显优势的：保利、招蛇、万科；持续推荐：新城控股、广宇发展、荣盛发展、旭辉控股、融创中国、龙光地产、阳光城等。

风险提示：销售不及预期、政策调控超预期



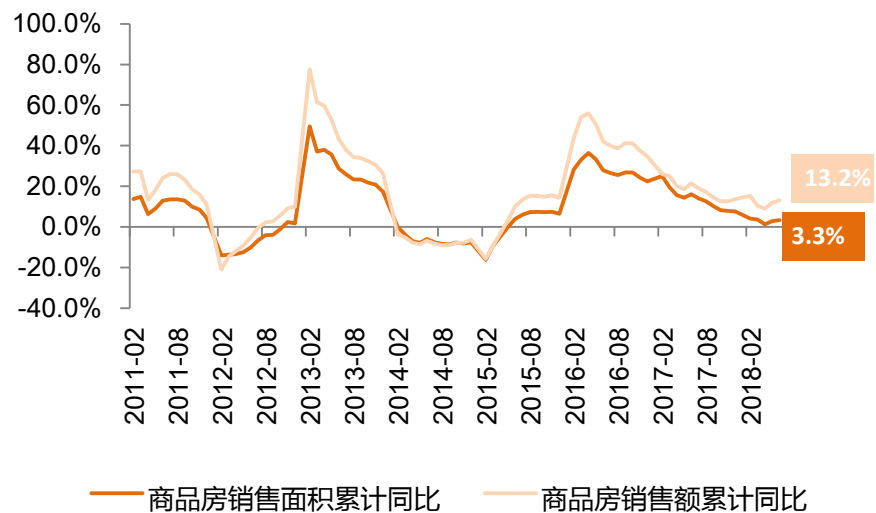
1. 事件：

统计局发布 18 年 6 月房地产行业数据，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；1-6 月份，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 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。

2. 销售回升符合二季度向好判断：

1-6 月，销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点，单月销售面积同比增速 4.5%，比上月回落 3.5 个百分点，比去年同期下降 16.9 个百分点；销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点，单月销售额增速 17.1%，比上月回落 3.5 个百分点，比去年同期降低 13.2 个百分点。

图 1：商品房销售累计同比增速

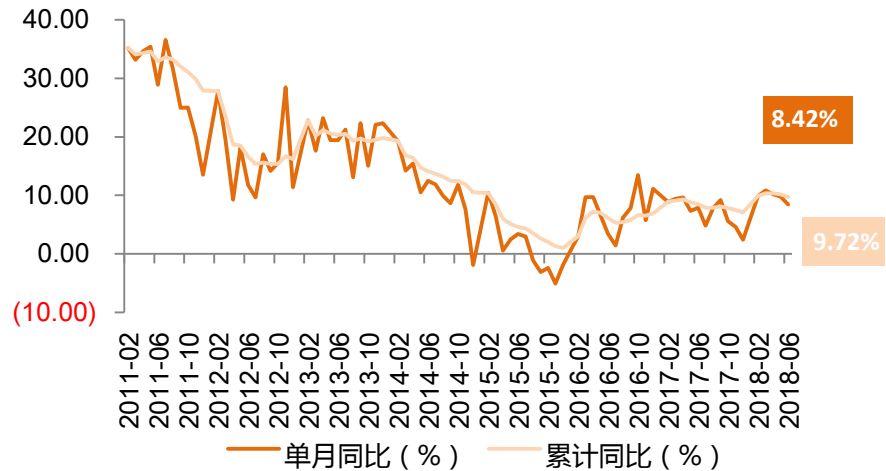


资料来源：国家统计局、天风证券研究所

3. 投资高位回落补库存或持续到三季度：

1-6 月份，投资 55531 亿元，同比增 9.7%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点，单月投资增速 8.4%，比上月回落 1.4 个百分点，比去年同期增加 0.5 个百分点。其中，住宅投资 38990 亿元，增长 13.6%，增速回落 0.6 个百分点，单月住宅投资增速 11.9%，比上月回落 2.2 个百分点，比去年同期增加 1.1 个百分点。

图 2：房地产开发投资完成额增速

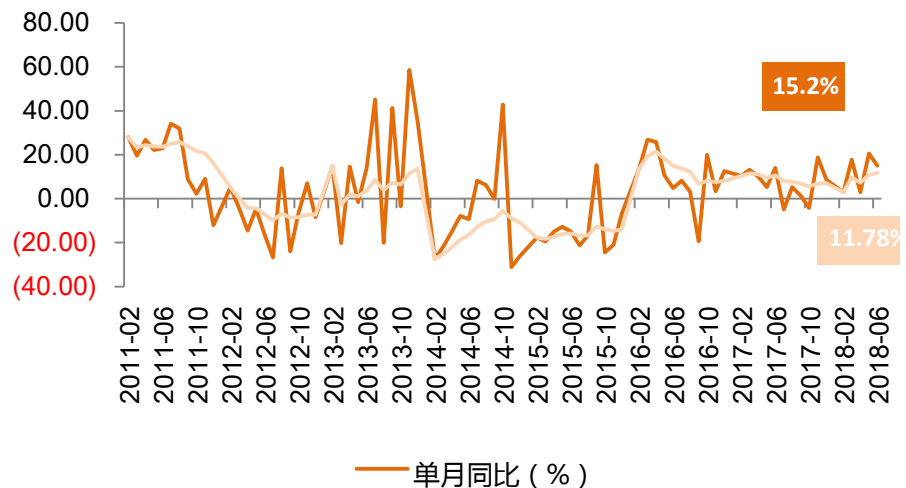


资料来源：国家统计局、天风证券研究所

4. 新开工及施工呈现抢工推盘现象：

1-6 月，施工面积 709649 万平方米，同比增长 2.5%，增速比 1-5 月份提高 0.5 个百分点；新开工面积 95817 万平方米，增长 11.8%，增速提高 1 个百分点，单月新开工增速 15%，增速回落 5.5 个百分点，比去年同期增加 1 个百分点。

图 3：新开工面积增速

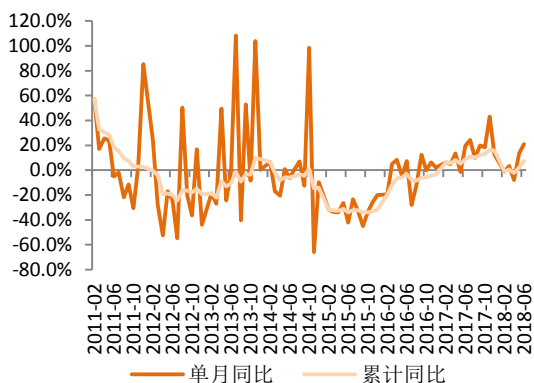


资料来源：国家统计局、天风证券研究所

5. 土地购置仍旧高位，下半年预计受制于融资增速将下降：

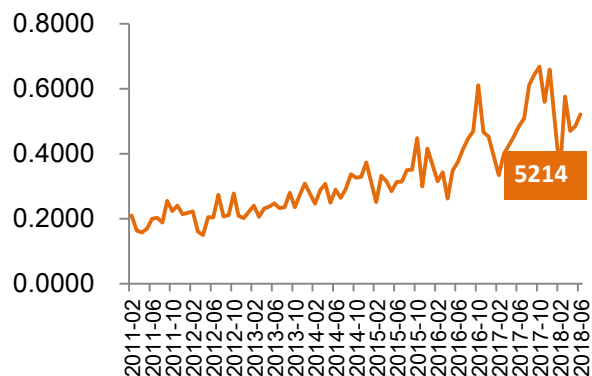
土地购置面积 11085 万平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-5 月份提高 5.1 个百分点，6 月单月土地购置面积同比增加 21.1%，比上月提高 7.6 个百分点，比去年同期增加 1.4 个百分点；土地成交价款 5265 亿元，增长 20.3%，增速提高 4.3 个百分点，单月增速 30.1%，比上月增加 8.7 个百分点，比去年同期降低 25 个百分点。

图 4：土地购置面积增速



资料来源：国家统计局、天风证券研究所

图 5：当月土地成交均价（元/平米）

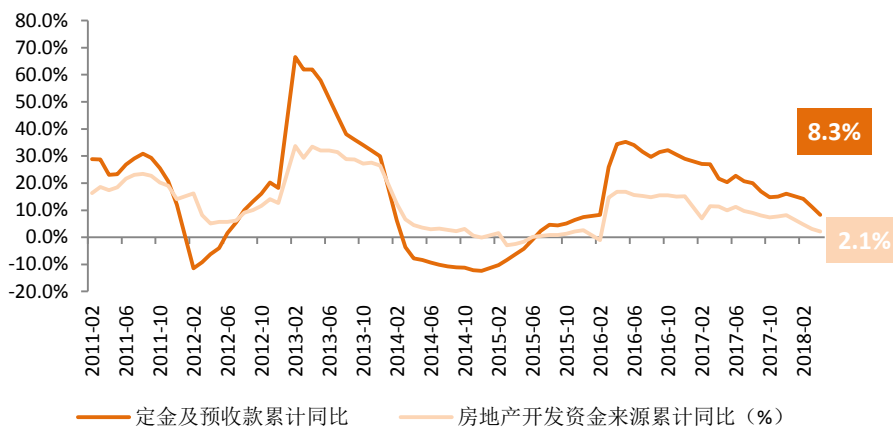


资料来源：国家统计局、天风证券研究所

6. 房企到位资金增速回落，按揭重回负增长：

1-6 月份，到位资金 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12292 亿元，下降 7.9%；利用外资 28 亿元，下降 73.1%；自筹资金 25541 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 26123 亿元，累计增长 12.5%，单月增速 11.6%，比上月回落 16.5 个百分点，比去年同期下降 19.7 个百分点；个人按揭贷款 11524 亿元，累计下降 4.0%，单月增速-5.3%，比上月回落 13.8 个百分点，比去年同期下降 5 个百分点。

图 6：房地产开发资金来源增速



资料来源：国家统计局、天风证券研究所

图 7：个人按揭贷款同比增速



资料来源：国家统计局、天风证券研究所

图 8：自筹资金增速



资料来源：国家统计局、天风证券研究所

7. 投资建议：

我们认为销售回升符合二季度向好判断、投资开工高位略降仍有下降空间、资金回落制约下半年拿地投资，持续看好板块投资机会。在融资环境偏紧的背景下，我们首推融资有明显优势的：保利、招蛇、万科；持续推荐：新城控股、广宇发展、荣盛发展、旭辉控股、融创中国、龙光地产、阳光城等。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com