



# 投资增速小幅回落，房企积极自筹资金

## 投资要点

- **事件：**统计局发布行业数据，2018年1-6月份房地产投资完成额5.55万亿，同比名义增长9.7%（比前值回落0.5个百分点）。
- **投资继续小幅回落，住宅投资首次回落。**房地产开发投资增速自3月达到高点（+10.4%）后持续小幅下行，1-6月投资同比增速较前值回落了0.5pct，回落幅度较前两月扩大了0.4pct。其中，住宅开发投资额为3.9万亿，同比增长13.6%，较前值回落了0.6pct，为今年以来的首次同比回落。预计下半年随着调控政策进一步趋紧、棚改货币化安置因地制宜，以及房地产税对预期的影响，开发投资增速或将持续下行，我们维持全年开发投资增速6.4%的预测。
- **土地购置继续向好，新开工增速保持平稳。**1-6月土地购置大幅走强，购置土地面积11,085万方，增长7.2%，较前值提高了5.1pct。土地成交价款5,265亿，增长20.3%，较前值提高了4.3pct。主因6月房企拿地十分积极，土地购置面积和成交价款在高基数下实现较高增长，同比分别增长了21.1%和30.0%。1-6月商品房新开工95,817万方，增长11.8%，较前值提高了1pct，施工面积709,649万方，增长2.5%，略微回升0.5pct。目前来看，主流龙头房企拿地和开工依然保持着积极的态势。
- **高基数下销售继续向好，住宅均价增速再次走高。**1-6月商品房销售面积77,143万方，增长3.3%，较前值提高了0.4pct。商品房销售额66,945亿，增长13.2%，较前值提高了1.4pct，高基数下销售继续向好。6月住宅销售均价增速再次走高，增长14.2%，较前值增长了0.48pct。销售走强可能与两个因素相关，其一是2017年9月调控政策升级的消化时间历经半年多趋于尾声，被抑制的需求在销售许可的宽松下积极入市，其二是棚改因地制宜、政策因城施策，销售成结构性分化。从我们跟踪的60城新房销售数据来看，上半年一二线销售改善明显，三四线承压。
- **房企积极自筹资金。**1-6月房企到位资金同比增长4.6%，增速回落了0.5pct，其中定金和预收款增长12.5%，自筹资金增长9.7%，个人按揭下降4.0%。我们总体上判断，价格管制带来的新房比价和吸金效应依然明显。
- **投资建议：**政策面未放松、棚改货币化安置比例下降，行业数据短期承压，故下调行业评级。总体上我们延续蓝筹股估值中枢不下移、个股Alpha优先板块Beta的投资观点，选择Alpha个股进行积极配置。
- **风险提示：**房地产调控政策风险、房企销售或不及预期风险。

## 重点公司盈利预测与评级

代码	名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2017A	2018E	2019E	2017A	2018E	2019E
600048	保利地产	10.9	买入	1.32	1.80	2.40	8.26	6.06	4.54
000002	万科A	23.15	买入	2.54	3.26	4.13	9.11	7.10	5.61
601155	新城控股	27.64	买入	2.71	3.82	4.94	10.20	7.24	5.60
001979	招商蛇口	17.75	买入	1.55	2.00	2.48	11.45	8.88	7.16
600383	金地集团	8.69	买入	1.52	2.18	2.74	5.72	3.99	3.17

数据来源：聚源数据，西南证券

## 西南证券研究发展中心

分析师：胡华如

执业证号：S1250517060001

电话：0755-23900571

邮箱：hhr@swsc.com.cn

联系人：杨雨蕾

邮箱：yangyul@swsc.com.cn

## 行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

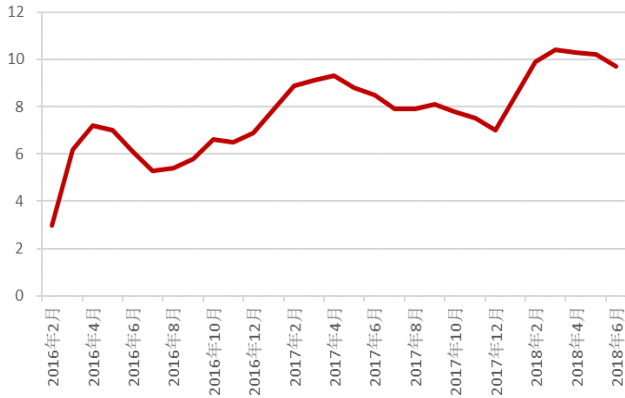
## 基础数据

股票家数	129
行业总市值(亿元)	20,225.34
流通市值(亿元)	19,585.55
行业市盈率 TTM	10.21
沪深300市盈率 TTM	11.6

## 相关研究

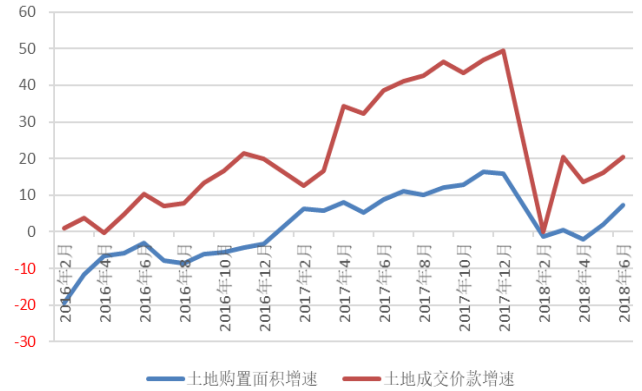
1. 房地产行业数据点评：上半年销售收官，一二线改善明显 (2018-07-02)
2. 房地产行业政策点评：定向降准来袭，地产攻守兼备 (2018-06-25)
3. 房地产行业政策点评：个税扣除房贷利息，按揭利率敏感下降 (2018-06-21)
4. 房地产行业数据点评：不改高位盘整趋势，增量资金择机入场 (2018-06-15)
5. 房地产行业月报：返乡置业成交良好，房地产税或靴子落地 (2018-03-06)
6. 房地产行业月报：核心二三线新房成交超预期，房贷额度仍偏紧 (2018-02-07)

图 1：房地产开发投资累计增速



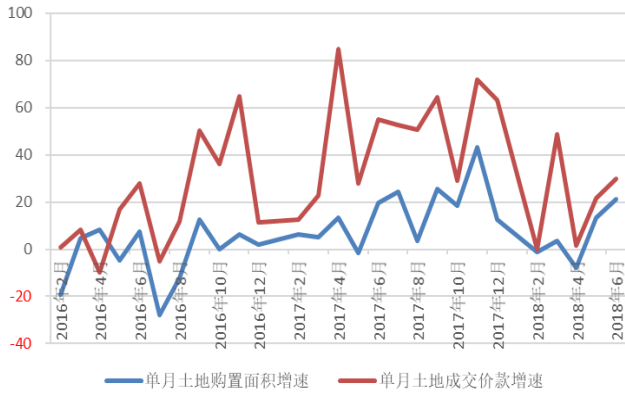
数据来源：西南证券整理

图 2：土地购置面积和成交价款累计增速



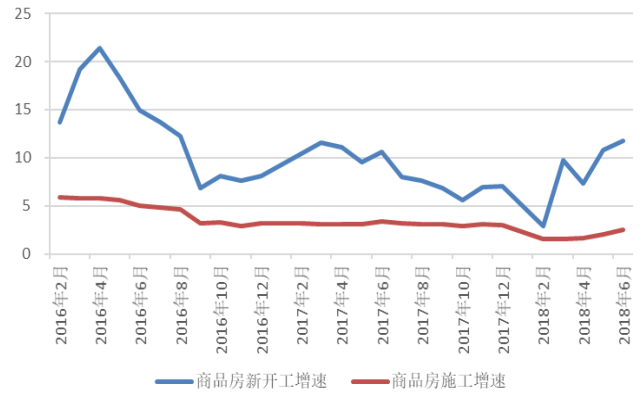
数据来源：西南证券整理

图 3：单月土地购置面积和成交价款增速



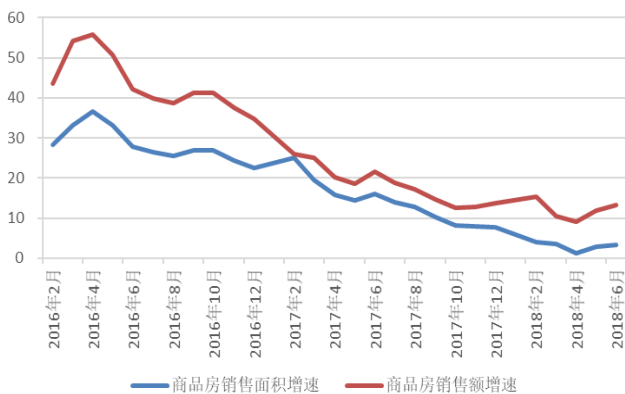
数据来源：西南证券整理

图 4：商品房新开工和施工累计增速



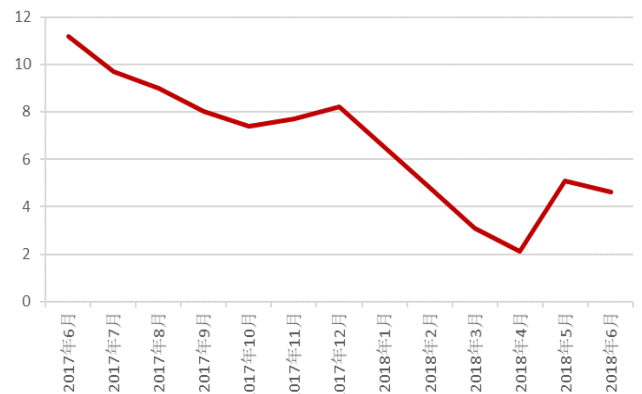
数据来源：西南证券整理

图 5：商品房销售面积和销售额累计增速



数据来源：西南证券整理

图 6：房地产企业到位资金累计增速



数据来源：西南证券整理

## 分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 西南证券研究发展中心

### 上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

### 北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 楼

邮编：100033

### 重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

### 深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

## 西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	黄丽娟	机构销售	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	邵亚杰	机构销售	02168416206	15067116612	syj@swsc.com.cn
	张方毅	机构销售	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
北京	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	路剑	机构销售	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
	陈乔楚	机构销售	18610030717	18610030717	cqc@swsc.com.cn
	刘致莹	机构销售	010-57758619	17710335169	liuzy@swsc.com.cn
	贾乔真	机构销售	18911542702	18911542702	jqz@swsc.com.cn
广深	张婷	地区销售总监	0755-26673231	13530267171	zhangt@swsc.com.cn
	王湘杰	机构销售	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	余燕伶	机构销售	0755-26820395	13510223581	yyi@swsc.com.cn