

2019年6月房地产开发与销售数据点评

——房产销售降温，融资环境趋紧

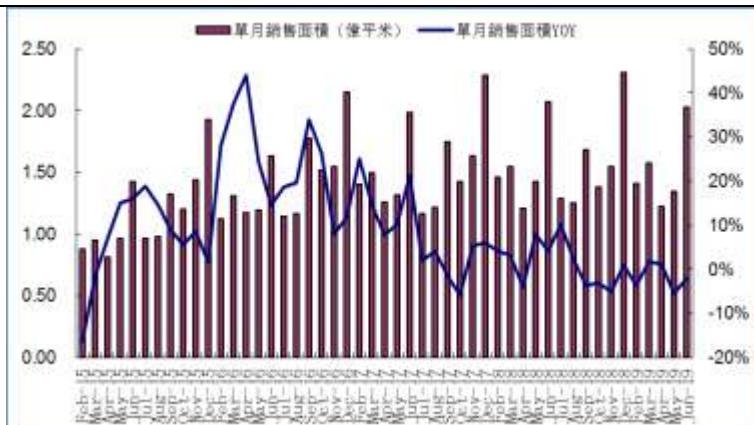
沈嘉婕

H70455@capital.com.tw

6月房地产销售市场继续降温

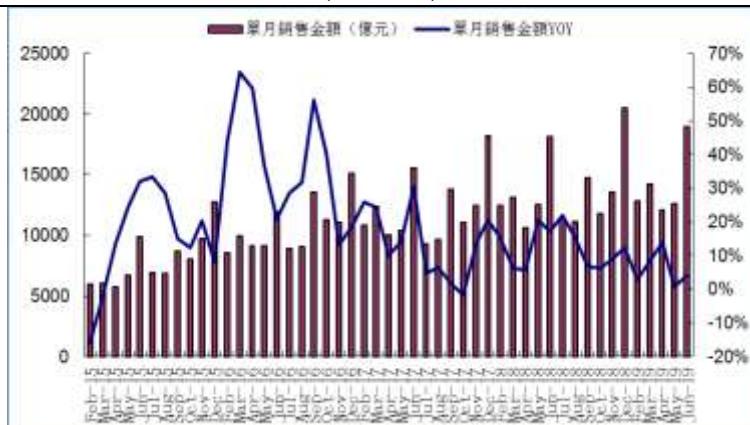
6月全国房地产销售面积为2.03亿平方米，YOY-2%；1-6月全国房地产累计销售面积为7.58亿平米，YOY-1.8%，增速较1-5月降低0.2个百分点。6月份全国房地产销售金额为1.89万亿元，YOY+4.2%；1-6月房地产累计销售金额7.07万亿元，YOY+5.6%，较1-5月降低0.5个百分点。6月房地产销售均价为9337.4元/平米，YOY+6.35%，MOM-0.71%。近期热点城市房贷利率有所上调、“一城一策”下房地产过热城市调控政策持续加码，使得房价涨幅回落，房地产市场继续降温。

图1：单月销售面积及增速（亿平米、%）



数据源：国家统计局，群益证券整理

图2：单月销售金额及增速(亿元、%)



数据源：国家统计局，群益证券整理

融资端收紧，开发投资增速回落、新开工面积增速回升

6月份房地产投资金额为1.55万亿元，YOY+10.1%。1-6月房地产投资金额为6.16万亿元，YOY+10.9%，增速较1-5月下降0.3个百分点。分地区看，1-6月东部和中部地区增速平稳，开发投资额分别为3.3万亿元和1.3万亿元，YOY分别为+9.9%和+8.9%；东北地区开发投资额为0.23万亿元，YOY+12.7%，增速较1-5月大幅回升4.6个百分点；西部地区开发投资额为1.3万亿元，YOY+15.5%，增速较1-5月回落3个百分点。

6月份土地购置面积为0.29亿平方米，YOY-14.3%，衰退幅度较5月收窄17.5个百分点。1-6月土地购置面积0.80亿平米，YOY-27.5%。由于目前房企土地融资受到强监管，并且销售端表现乏力，预计土地市场将继续降温。

6月份全国房地产新开工面积为2.57亿平方米，YOY+8.9%，增速较上月提升4.9个百分点；1-6月全国房地产新开工面积为10.55亿平米，YOY+10.1%。当前房企资金链紧张，回款压力大，预计新开工仍将维持较快增速。

近期房地产融资调控政策升级。一方面，监管部门对房地产业务规模增长过快的信托和银行进行窗口指导，另一方面，针对今年海外债快速增长的情况，发改委发文要求企业发行的外债只能置换未来一年内到期的中长期境外债务。今年房企偿债压力较大，而融资渠道当前又面临严控，因而房企资金链将更为紧张。这一背景下预计多数房企将放缓拿地节奏，并且提高周转率。

图 3: 单月购置土地面积及增速(亿元、%)



数据源: 国家统计局, 群益证券整理

图 4: 单月新开工面积及增速(亿平米、%)



数据源: 国家统计局, 群益证券整理

当前房地产销售降温延续, 房企融资受阻, 加重了房地产市场的下行压力。分化将成为市场表现的关键词。一方面是需求分化, 一二线城市有刚需支撑, 增速有望保持平稳, 而三四线城市需求明显下降。另一方面是融资能力分化, 随着融资渠道收紧, 龙头房企相对于信用资质较弱的房企资金优势愈发明显, 集中度预计将提升。因此, 在市场调整过程中, 我们认为龙头房企有望获益, 推荐万科 A、保利地产、招商蛇口等龙头个股。

表: 房地产运行数据 单位亿元、亿平米、亿元、

| | 6 月 | MOM | YOY | 1-6 月 | YOY | 1-6 月增幅较 1-5 月变动 |
|-------|-------|--------|--------|-------|--------|------------------|
| 投资金额 | 15534 | 31.00% | 10.08% | 61609 | 10.90% | 下降 0.3 个百分点 |
| 新开工面积 | 2.57 | 21.16% | 8.88% | 10.55 | 10.10% | 下降 0.4 个百分点 |
| 销售面积 | 2.03 | 50.88% | -2.04% | 7.58 | -1.80% | 下降 0.2 个百分点 |
| 销售金额 | 18925 | 49.82% | 4.17% | 70698 | 5.60% | 下降 0.5 个百分点 |

数据源: 国家统计局, 群益证券整理

此份报告由群益证券(香港)有限公司编写, 群益证券(香港)有限公司的投资和由群益证券(香港)有限公司提供的投资服务, 不是个人客户而设。此份报告不能复制或再分发或印刷报告之全部或部份内容以作任何用途。群益证券(香港)有限公司相信用以编写此份报告之资料可靠, 但此报告之资料没有被独立核实。群益证券(香港)有限公司, 不对此报告之准确性及完整性作任何保证, 或代表或作出任何书面保证, 而且不会对此报告之准确性及完整性负任何责任或义务。群益证券(香港)有限公司, 及其分公司及其联营公司或许在阁下收到此份报告前使用或根据此份报告之资料或研究推荐作出任何行动。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员不会对使用此份报告后招致之任何损失负任何责任。此份报告内容之数据和意见可能会或会在没有事前通知前变更。群益证券(香港)有限公司及其任何之一位董事或其代表或雇员或会对此份报告内描述之证券持意见或立场, 或会买入, 沽出或提供销售或出价此份报告内描述之证券。群益证券(香港)有限公司及其分公司及其联营公司可能以其户口, 或代他人之户口买卖此份报告内描述之证券。此份报告, 不是用作推销或促使客户交易此报告内所提及之证券。