

【民生地产】1-12月统计局房地产数据简评：各项数据持续趋稳，继续推荐业绩有保障的龙头

分析师：杨柳 执业证号：S0100517050002
研究助理：由子沛 执业证号：S0100118010012
研究助理：侯希得 执业证号：S0100118080033

2019年1月21日

风险提示：房地产税两会期间加速推进，调控政策
进一步收紧等

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

守 民
正 生
出 在
新 勤



01 各项数据持续趋稳，继续推荐业绩有保障的龙头



- 1、投资持续趋稳，补库存动力仍足。1-12月房地产开发投资完成额同比+9.5%，相比上月小幅下降0.2pct，继续高位趋稳。结合土地购置和新开工面积增速来看，显示房企补库存意愿仍较为充足。
- 2、销售面积低位企稳，单月销售由负转正。1-12月商品房累计销售面积同比+1.3%，较上月微幅0.1pct，12月单月同比增速0.9%，连续三月负增速后首次回正。商品房销售金额累计同比+12.2%，较上月回升0.1pct，销售均价环比回升，主要原因是东部地区的一二线城市销售占比增加，以及部分地区高价房的放开，导致销售均价回升。
- 3、土地购置量价继续平稳，对后续投资仍有支撑。1-12月土地购置面积同比+14.2%，较上月回落0.1pct；土地成交价款同比+18.0%，回落2.2pct，土地成交量价均仍处高位，推测未来将继续带动投资增速具备一定韧性。
- 4、新开工、施工、竣工增速全面走强。1-12月新开工面积同比+17.2%，较上月上升0.4pct，续创两年多来新高，而施工和竣工面积增速也同步走强，在明年投资统计口径基数的影响消失后，预计将对后续投资增速形成较强支撑。
- 5、到位资金增速下降，销售回款成主要拉动。1-12月同比+6.4%，较上月下降1.2pct，分项来看，定金及预收款项成主要拉动点，而个人按揭贷款增速提升，显示销售回款对到位资金拉动较大。
- 6、数据全面趋稳，为政策的稳创造了客观条件。自731政治局会议后，房地产行业数据持续趋稳，数据的稳也为政策的“三稳”，即稳房价、稳地价、稳预期创造了必要的客观条件，预计未来政策将愈发具备连续性和稳定性，进而修复前期不确定性引发的板块估值下杀，政策平稳预期下，公司业绩将成为市场关注点。**建议关注有较高业绩承诺或较好业绩预期的龙头房企，如华夏幸福、招商蛇口、新城控股、中南建设等。**

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

• 分析师与研究助理简介

杨柳，策略分析师，英国雷丁大学投资学硕士，四年宏观策略研究经验。专注于A股投资策略、宏观经济政策、新兴产业发展方向的研究。

由子沛，同济大学与美国西北大学联合培养土木工程博士，曾就职于中信证券，2017年加入民生证券。

侯希得，澳大利亚悉尼大学专业会计硕士，2018年加入民生证券。

分析师承诺：

作者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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明：

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的12个月内 公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅15%以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅5%~15%之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅5%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的12个月内 行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅5%以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅5%以上

民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005

上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122

深圳：广东省深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6701-01单元； 518001

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

免责声明：

本报告仅供民生证券股份有限公司（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。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。