

## 房地产行业 行业点评

# 销售、新开工增速回落，投资增速超预期 增持（维持）

2019年03月14日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

### 投资要点

■ **事件：**统计局发布 2019 年 1-2 月份全国房地产开发投资和销售情况：2019 年 1-2 月，全国房地产开发投资 12090 亿元，同比增长 11.6%，增速比 2018 年全年提高 2.1 个百分点。房屋新开工面积 18814 万平方米，增长 6.0%，增速比 2018 年全年回落 11.2 个百分点。商品房销售面积 14102 万平方米，同比下降 3.6%，增速比 2018 年全年回落 5 个百分点。商品房销售额 12803 亿元，增长 2.8%，增速比 2018 年全年回落 9.4 个百分点。

### 点评：

■ **投资增速超预期，新开工回落明显。**2019 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 12090 亿元，同比增长 11.6%，增速比 2018 年全年提高 2.1 个百分点，增速我们认为主要是由于土地购置费分期计入递延导致，2018 年全年土地出让金同比增长 25%。2019 年 1-2 月土地购置面积仅 1545 万平方米，同比下降 34.1%，预计后续随着土地购置降温，投资增速会有所回落。1-2 月房屋新开工面积 18814 万平方米，增长 6.0%，增速比 2018 年全年回落 11.2 个百分点。新开工回落较为明显，主要系去年年初基数较高，同时企业普遍在手货值充沛，新开工节奏有所放缓。

■ **1-2 月销售增速如期下滑。**2019 年 1-2 月份，商品房销售面积 14102 万平方米，同比下降 3.6%，增速比 2018 年全年回落 5 个百分点。商品房销售额 12803 亿元，增长 2.8%，增速比 2018 年全年回落 9.4 个百分点。销售规模增速如期下滑，销售面积增速再度转负，同时结构性分化进一步凸显。分区域看，1-2 月东部、中部、西部、东北四个地区销售面积增速分别为 -9.7%、-0.6%、2.2%、-4.8%；销售金额增速分别为 -1.2%、6.6%、10.2%、-2.4%，中、西部地区仍然是拉动销售增长的重要力量。

■ **到位资金增速小幅回落，按揭增速回正。**2019 年 1-2 月，房地产开发企业到位资金 24497 亿元，同比增长 2.1%，增速比 2018 年全年回落 4.3 个百分点。其中，国内贷款 4976 亿元，下降 0.5%；利用外资 52 亿元，增长 3.3 倍；自筹资金 7279 亿元，下降 1.5%；定金及预收款 7366 亿元，增长 5.6%；个人按揭贷款 3458 亿元，增长 6.5%。年初以来融资环境显著改善，1-2 月个人按揭贷款增速大幅提升，有望持续改善企业融资情况。

■ **投资建议：**预计 2019 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。在经济面对较大压力的大环境下，地产仍是为稳增长、稳财政、稳投资的重要力量。持续推荐新城控股、万科 A、保利地产、招商蛇口、金地集团、中南建设、金科股份、绿地控股、荣盛发展、蓝光发展，H 股推荐中国金茂、旭辉控股集团、金地商置、龙光地产、合景泰富、融信中国、宝龙地产。

■ **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、股东变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

### 行业走势



### 相关研究

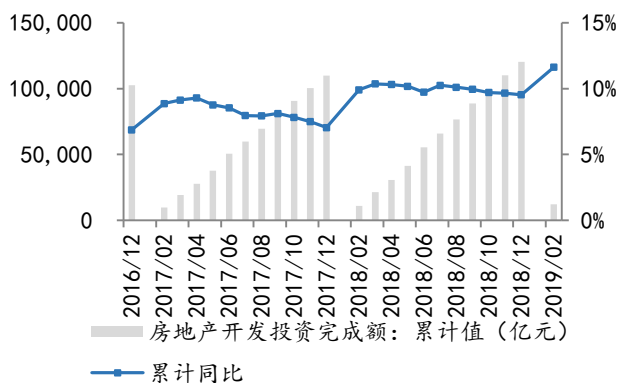
1、《房地产行业点评：融资逐渐宽松，成长型公司受益明显》

2019-03-04

2、《房地产行业跟踪周报：一二线成交回暖，南京积分落户政策调整优化》2019-02-17

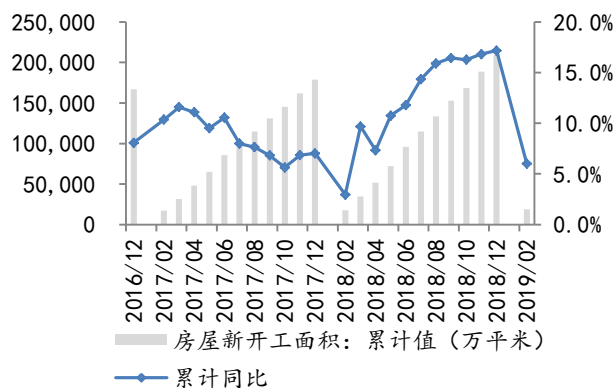
3、《房地产行业跟踪周报：年初成交低迷，2018 年销售额创历史新高》2019-01-27

图 1：房地产开发投资累计完成额（亿元）及同比



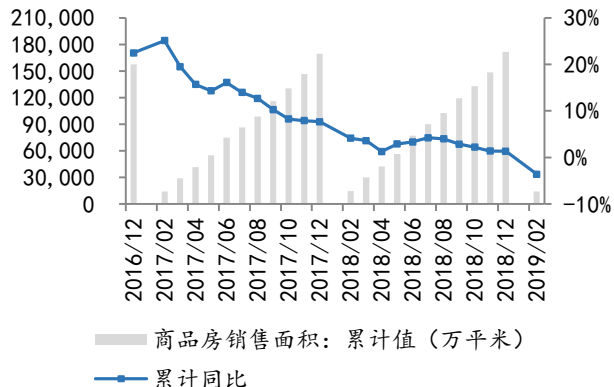
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图 2：房屋新开工面积（万平方米）及同比：累计值



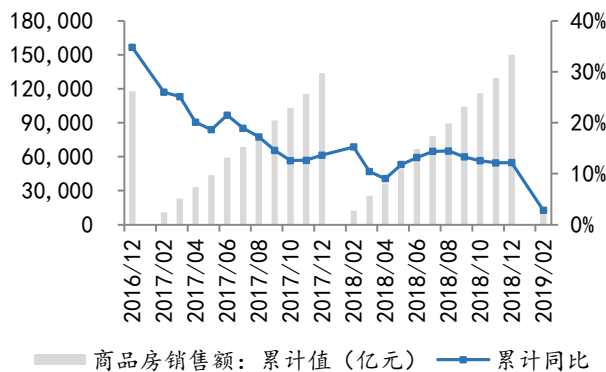
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图 3：商品房累计销售面积（万平方米）及同比



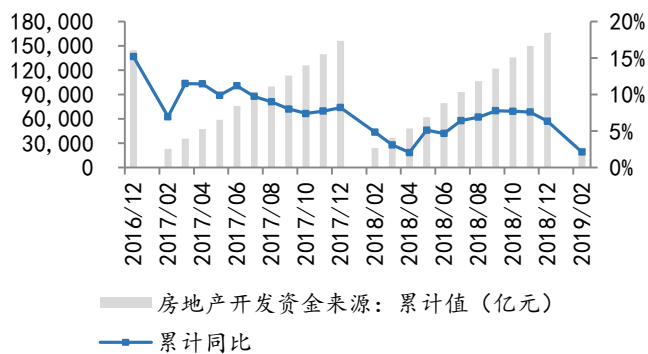
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图 4：商品房累计销售金额（亿元）及同比



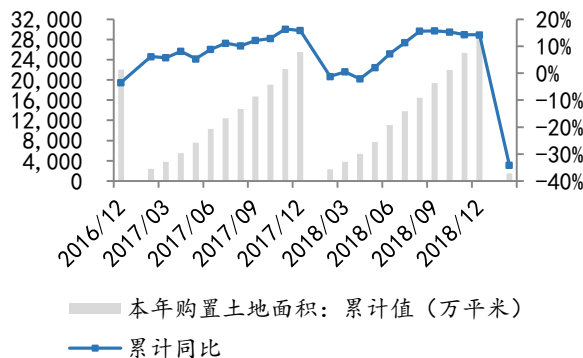
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图 5：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，东吴证券研究所

图 6：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，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>

