

房地产行业

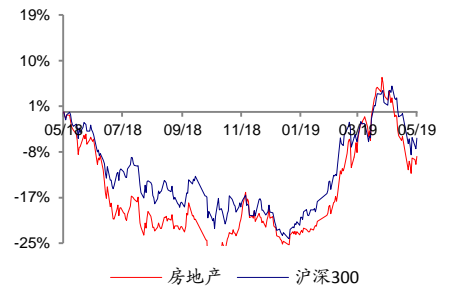
单月开工销售热度略有下滑，投资持续高增长

核心观点：

- 销售面积单月同比下滑，东中部增速转负**
 根据统计局数据，19年1-5月商品房销售面积同比下滑1.6%，销售金额同比上升6.1%。5月单月商品房销售面积同比下降5.5%，金额单月同比上升0.6%，增速较4月大幅收窄，市场整体热度边际下降。
- 土地成交量价持续回落，单月降幅小幅收窄**
 根据统计局数据，19年1-5月房地产开发企业土地购置面积5170万平方米，同比下滑33.2%，降幅较前4月略有收窄，土地成交价款2269亿元，同比下滑35.6%，降幅进一步扩大。总体来看，随着土地市场的逐步降温，去年高基数下土地供需均大幅下降，预计未来土地投资增速或将回落。
- 5月房企单月新开工增速回落明显，施工支撑高投资增速**
 根据统计局数据，19年1-5月新开工增速10.5%，5月单月新开工同比增速4.0%，为自18年5月以来（除1-2月外）首次增速回落至个位数，开工增速回落明显。19年1-5月投资增速11.2%，与前4月基本持平，在前期土地成交高增长逐步反应到土地投资的高增长的同时，施工面积增速维持相对高位，1-5月施工面积同比增长8.8%，在进入19年消除口径变动的的影响后，单位施工面积投资额口径将同比可比且在短期内不会存在大幅变动，施工面积的上涨拉动施工投资持续上涨。
- 房企到位资金高增长，各融资渠道顺畅**
 根据统计局数据，19年1-5月房企到位资金同比上涨7.6%，较19年1-4月增速扩大1.3个百分点，其中5月单月房企到位资金同比上涨3.0%，增速较3月及4月出现下降明显，5月房企到位资金回落主要受到定金及预收款、个人按揭贷款增速回落影响，主要由销售热度下降带来，而开发贷款仍维持较高的同比增速，房企主动融资渠道依旧顺畅。板块投资方面，市场整体热度或有下降趋势，在这种背景下，政策面存在潜在改善预期，政策收紧由点及面扩散的可能性较低，板块估值修复概率提升，从过去几轮周期来看，在板块估值修复的过程中，销售规模获得高增长的房企收益机会更为显著，并且考虑到周期窄幅波动的特征，更应该关注经营能力突出的房企，通过自身经营效率获得增长的房企更加具备持续性和稳定性。综合来看，一线A股龙头推荐：万科A、华夏幸福、招商蛇口、新城控股，二线A股龙头推荐：中南建设、华发股份、阳光城、荣盛发展、蓝光发展，H股龙头推荐：融创中国、万科企业、旭辉控股集团，H股龙头关注：中国金茂、合景泰富等，子领域推荐：新湖中宝、光大嘉宝和中国国贸。
- 风险提示**
 不同口径下土地数据存在差异，资金面继续收紧对需求端以及房企经营的负面影响持续扩大；行业库存抬升快于预期。

行业评级	买入
前次评级	买入
报告日期	2019-06-16

相对市场表现



分析师： 乐加栋
 SAC 执证号：S0260513090001
 021-60750620
 lejiaodong@gf.com.cn
分析师： 郭镇
 SAC 执证号：S0260514080003
 SFC CE No. BNN906
 010-59136622
 guoz@gf.com.cn
分析师： 李飞
 SAC 执证号：S0260517080010
 021-60750620
 gflifei@gf.com.cn

请注意，乐加栋、李飞并非香港证券及期货事务监察委员会的注册持牌人，不可在香港从事受监管活动。

相关研究：

房地产行业:板块估值修复概率提升，重申板块投资价值	2019-06-09
房地产行业:成交增速或面临高基数约束，政策端将继续呈现高频精准调整	2019-06-02
房地产行业:成交增速有所放缓，部分城市土地热度维持高位	2019-05-26

联系人： 邢莘 021-60750620
 xingshen@gf.com.cn

重点公司估值和财务分析表

股票代码	股票简称	货币	最新 收盘价	最近 报告日期	评级	合理价值 (元/股)	EPS(元)		PE(x)		EV/EBITDA(x)		ROE(%)	
							2019E	2020E	2019E	2020E	2019E	2020E	2019E	2020E
000002.SZ	万科 A	人民币	27.93	2019/04/08	买入	39.60	3.48	3.96	8.03	7.06	6.59	7.49	19.9%	18.5%
001979.SZ	招商蛇口	人民币	21.18	2019/03/19	买入	29.80	2.29	2.57	9.25	8.24	8.98	8.33	21.0%	19.1%
600340.SH	华夏幸福	人民币	29.98	2019/05/01	买入	36.99	4.93	6.03	6.08	4.97	8.91	8.33	29.0%	26.2%
601155.SH	新城控股	人民币	40.00	2019/03/13	买入	47.87	6.47	7.48	6.18	5.35	8.90	10.91	33.1%	27.6%
000069.SZ	华侨城 A	人民币	7.01	2018/11/01	买入	-	1.33	1.42	5.25	4.93	5.77	5.46	15.0%	13.8%
002146.SZ	荣盛发展	人民币	9.55	2019/04/29	买入	13.52	2.25	2.68	4.24	3.56	2.63	0.58	22.6%	21.2%
000961.SZ	中南建设	人民币	8.81	2019/05/31	买入	10.78	1.08	1.89	8.18	4.67	4.59	4.78	19.6%	25.5%
000671.SZ	阳光城	人民币	6.58	2019/04/03	买入	8.89	0.94	1.25	7.04	5.25	10.70	8.40	18.0%	19.5%
600466.SH	蓝光发展	人民币	6.37	2019/03/20	买入	10.04	1.11	1.72	5.72	3.71	11.00	11.78	22.6%	25.8%
600208.SH	新湖中宝	人民币	2.99	2019/03/18	买入	5.20	0.48	0.57	6.29	5.26	23.10	18.50	10.2%	10.9%
02007.HK	碧桂园	港币	11.46	2019/04/13	买入	16.03	1.96	2.26	5.14	4.47	3.30	3.15	23.4%	18.8%
01918.HK	融创中国	港币	36.80	2019/04/07	买入	54.70	5.28	7.00	6.16	4.65	8.35	4.98	27.2%	26.5%
00884.HK	旭辉控股集团	港币	4.88	2019/04/30	买入	6.16	0.91	1.13	4.74	3.80	3.90	3.00	21.6%	21.2%
02202.HK	万科企业	港币	29.55	2019/04/08	买入	38.70	3.48	3.96	7.47	6.57	6.59	7.49	19.9%	18.5%

数据来源: Wind、广发证券发展研究中心

备注: (1) 以上公司为广发证券地产组近两年覆盖标的;

(2) A 股标的合理价值货币单位为人民币, 港股标的(碧桂园、融创中国、旭辉控股集团、万科企业)合理价值货币单位为港币;

(3) A 股及港股标的 EPS 货币单位均为人民币;

(4) 表中估值指标按照最新收盘价计算。

目录索引

销售面积单月同比下滑，东中部单月增速转负	5
土地成交量价持续回落，单月降幅小幅收窄	7
5月房企单月新开工增速回落明显	8
房企主动融资渠道顺畅，其他到位资金增速回落	13

图表索引

图 1: 商品房年度销售面积及增速	5
图 2: 商品房年度销售金额及增速	5
图 3: 历年商品房销售面积分区域增速	6
图 4: 历年商品房销售面积分区域占比	6
图 5: 商品房销售面积累计同比增速对比	6
图 6: 各线城市商品房成交面积同比 (统计局)	6
图 7: 全国商品房单月销售金额及销售面积增速	6
图 8: 住宅年度成交均价同比增速对比	6
图 9: 土地购置面积 (万方) 及增速	7
图 10: 土地成交价款 (亿元) 及增速	7
图 11: 300 城市土地整体成交情况	7
图 12: 300 城市土地整体批售比情况 (万方)	7
图 13: 土地成交价款与 300 城市土地出让金增速比较	8
图 14: 19 年 1-5 月 300 城分线楼面价及出让面积增速	8
图 15: 全国地价增速与房价增速差	8
图 16: 一二线城市地价房价增速差	8
图 17: 全国房屋新开工面积规模及增速 (年度)	9
图 18: 全国房屋新开工面积规模及增速 (月度)	9
图 19: 全国商品房新开工面积与施工面积关系图	9
图 20: 商品房销售面积及竣工面积关系	9
图 21: 全国商品房销售面积及竣工面积增速	9
图 22: 住宅销售面积与新开工面积关系	10
图 23: 住宅中期库存规模及去化周期 (年度)	10
图 24: 全国商品房累计停工面积及当期净停工面积	10
图 25: 全国房地产开发投资规模及增速 (年度)	11
图 26: 全国房地产开发投资规模及增速 (月度)	11
图 27: 全国住宅开发投资规模及增速 (年度)	11
图 28: 全国住宅开发投资规模及增速 (月度)	11
图 29: 商品房投资金额分地区同比 (年度)	11
图 30: 商品房投资金额分地区占比	11

图 31: 总投资增速的拆分	12
图 32: 施工投资增速 (%) 拆分	12
图 33: 房地产开发企业到位资金 (亿元)	13
图 34: 房地产开发企业资金来源分类占比	13
图 35: 房企开发贷及自筹资金累计同比增速	13
图 36: 房企定金预收款及按揭贷累计同比增速	13
图 37: 新增居民中长期贷款 (亿元)	14
图 38: 个人住房贷款余额 (亿元)	14

表 1: 施工投资与土地投资对房地产投资贡献拆分的敏感性分析	12
--------------------------------------	----

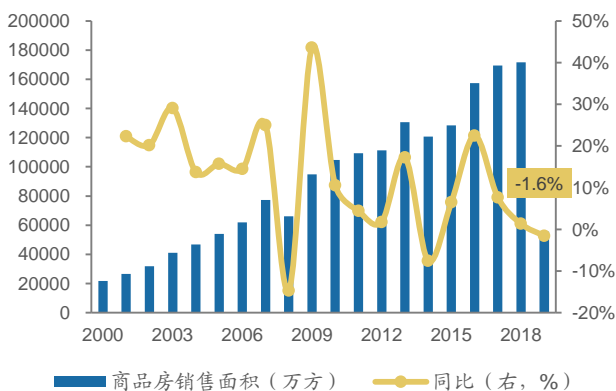
销售面积单月同比下滑，东中部单月增速转负

根据统计局数据，19年1-5月全国商品房销售面积5.55亿平米，同比下降1.6%，降幅较1-4月扩大1.3个百分点；住宅方面，1-5月销售面积4.87亿平米，同比下降0.7%。

分区域来看，各地区销售情况出现分化。其中东部地区19年1-5月累计销售面积为2.21亿平米，同比下降5.5%，降幅较1-4月扩大1.2个百分点；中部地区1-5月累计销售面积为1.54亿平米，同比增长0.1%，增速较1-4月收窄2.3个百分点；西部地区1-5月累计销售面积为1.58亿平米，同比增长3.8%，增速较1-4月持平；东北部1-5月累计销售面积为2222万平方米，同比下降8.1%。整体来看，除西部地区外，其余三个地区5月单月销售面积均出现较为明显的下滑。

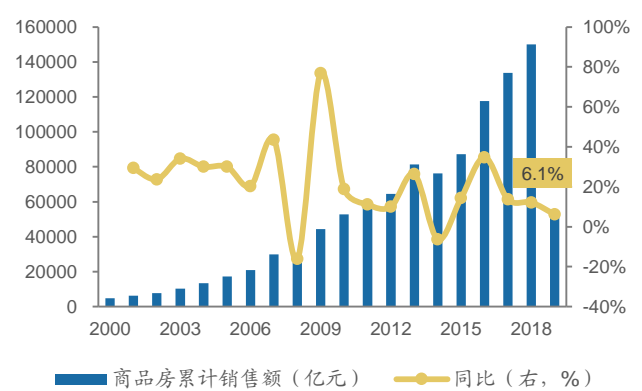
分城市看，我们用房管局的备案高频数据来刻画一、二线城市的销售情况，具体来看，19年1-5月4大一线城市销售面积同比增长28.9%，12个二线城市同比增长6.1%。根据房管局口径的一二线城市销售数据，同时结合全国商品房销售面积，我们反推算三四线的销售面积，根据推算结果，19年1-5月三四线销售面积同比下降3.1%，降幅较1-4月扩大1.2个百分点，其中5月单月同比下降6.8%。

图1：商品房年度销售面积及增速



数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

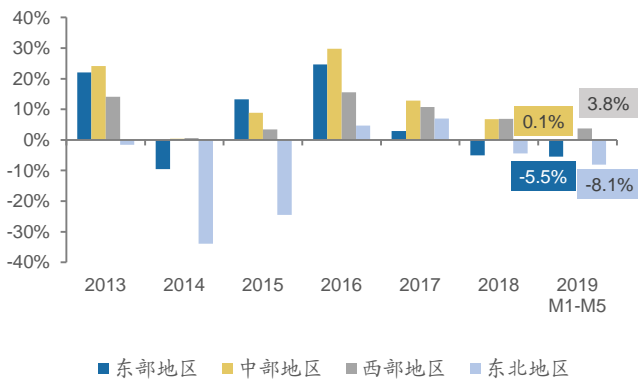
图2：商品房年度销售金额及增速



数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

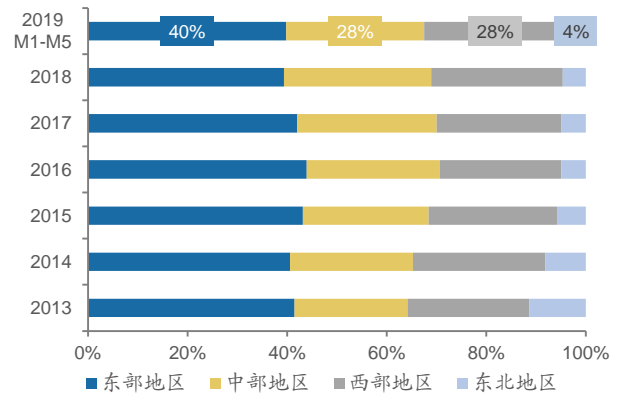
销售金额方面，19年1-5月商品房销售金额5.18万亿元，同比上升6.1%，增速较1-4月下降1.9个百分点。住宅方面，1-5月住宅销售金额4.50万亿元，同比增长8.9%，增速较1-4月下降1.8个百分点。销售金额与销售面积增速差反映了销售均价的上涨，19年1-5月商品房销售均价9325元/平米，同比上涨7.8%，增速较1-4月下降0.5个百分点，而住宅均价为9243元/平米，同比上涨9.7%，增速较1-4月下降0.5个百分点。值得注意的是，1-5月的销售金额上涨主要由销售均价上涨拉动，东中西部及东北地区销售均价分别同比上涨10.6%、6.1%、6.8%及11.3%。

图3: 历年商品房销售面积分区域增速



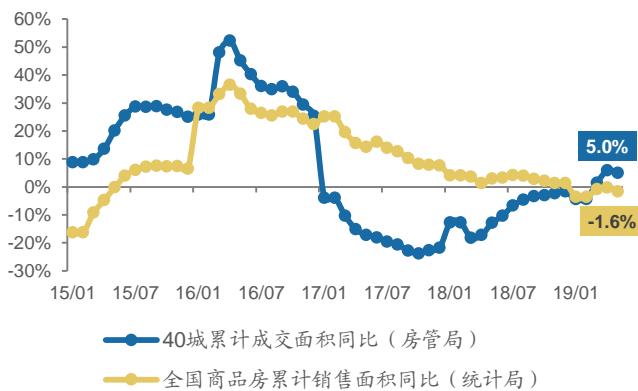
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图4: 历年商品房销售面积分区域占比



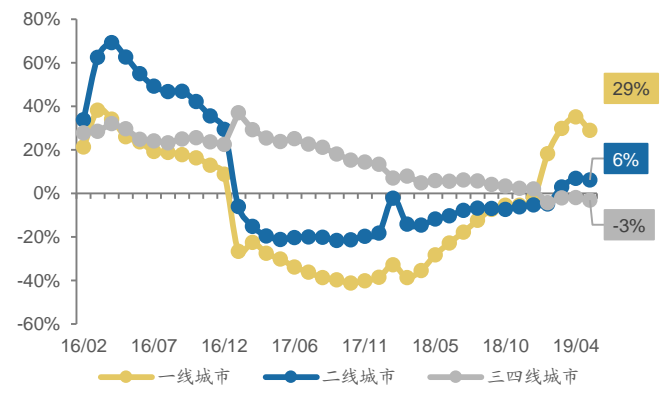
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图5: 商品房销售面积累计同比增速对比



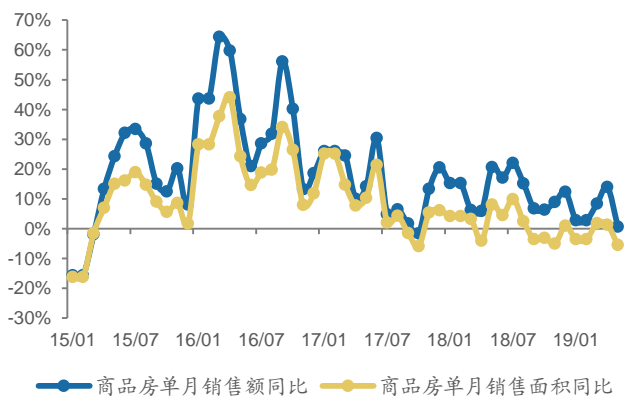
数据来源: 统计局, Wind, 广发证券发展研究中心

图6: 各线城市商品房成交面积同比 (统计局)



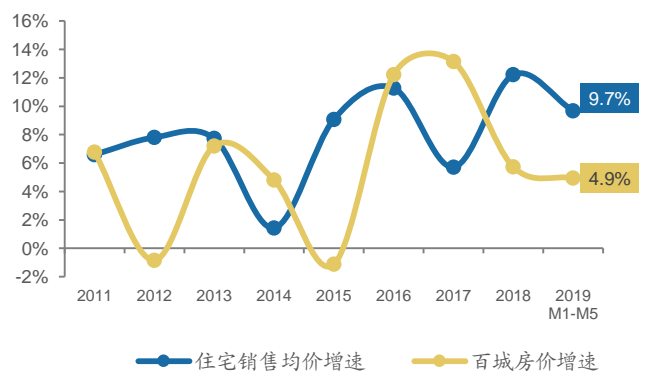
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图7: 全国商品房单月销售金额及销售面积增速



数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图8: 住宅年度成交均价同比增速对比



数据来源: 统计局, 中指院, 广发证券发展研究中心

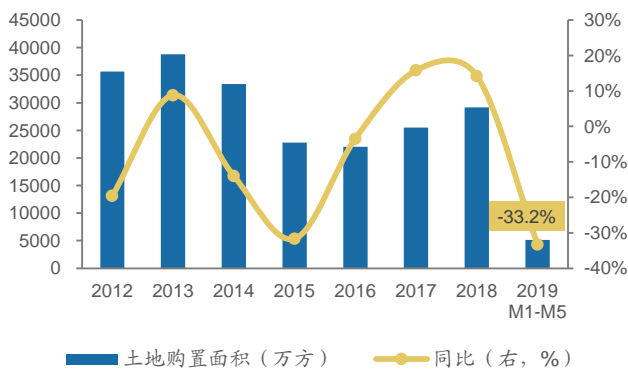
整体来看, 5月销售面积增速出现回落, 除西部外, 东中部及东北地区均出现明显回落。分线城市来看, 一二线城市5月单月同比上升11%, 较4月增速下降18个百分点, 重点城市的基本面仍持续温和复苏, 但改善速度有所放缓。而从销售金额来看, 中部地区单月销售金额自15年以来首次同比转负, 东部及西部地区单月增速也

出现一定程度放缓，未来市场热度变化情况值得持续关注。

土地成交量价持续回落，单月降幅小幅收窄

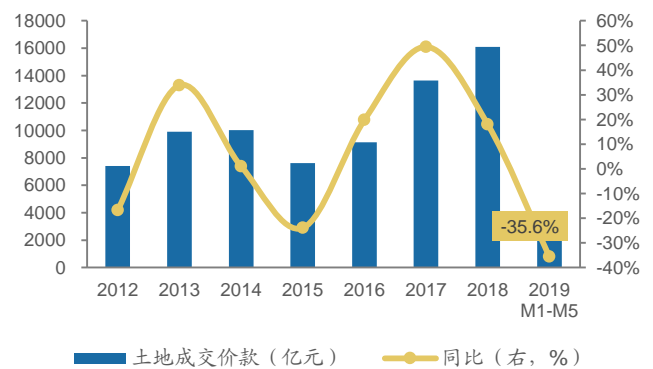
根据统计局数据，19年1-5月房地产开发企业土地购置面积5170万平米，同比下降33.2%，降幅较1-4月收窄0.6个百分点；土地成交价款方面，19年1-5月成交价款2269亿元，同比下降35.6%，降幅较1-4月扩大2.1个百分点。土地成交价款以及购置面积增速差反映了土地价格的下降，从土地价格（土地成交价款/土地购置面积）来看，19年1-5月全国土地价格为4389元/平米，同比转负下降3.5%。

图9：土地购置面积（万方）及增速



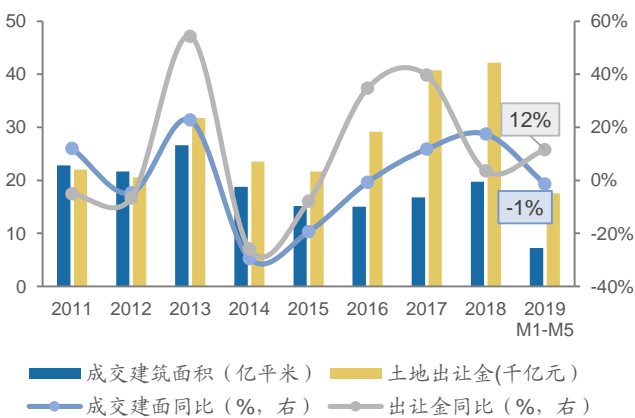
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图10：土地成交价款（亿元）及增速



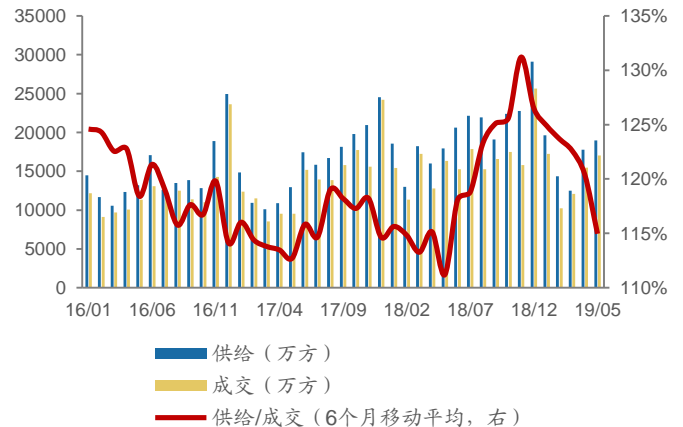
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图11：300城市土地整体成交情况



数据来源：中指院，广发证券发展研究中心

图12：300城市土地整体批售比情况（万方）



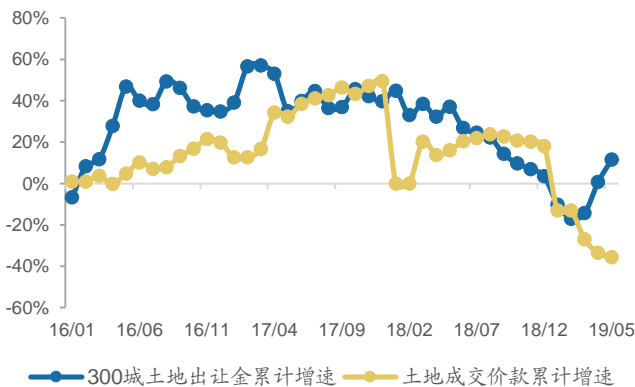
数据来源：中指院，广发证券发展研究中心

中指院数据来看，300城市19年1-5月全类型土地出让建筑面积7.21亿平方米，同比下降1.4%，降幅较1-4月收窄1.7个百分点。分线来看，1-5月一线、二线城市土地成交建面累计同比分别上涨33.5%、4.5%，三四线城市则累计同比下降7.1%。出让

金方面，300城市19年1-5月土地出让金为1.76万亿元，同比上升11.5%，分线城市来看，一线、二线城市1-5月累计同比分别上升15.7%、22.5%，而三线城市则同比下降3.8%。从地价和房价增速关系来看，中指院300城市19年1-5月楼面价同比上涨6.3%，而同期统计局销售均价增速7.8%，地价增速低于房价增速。

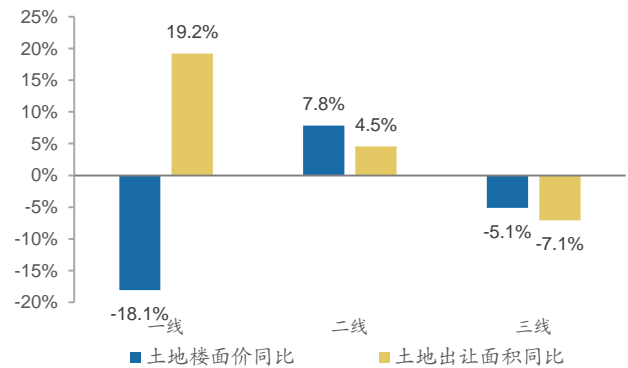
总体来看，18年四季度以来土地市场的逐步降温，在去年高基数下土地供需均大幅回落，预计未来土地投资增速或将出现回落。

图13: 土地成交价款与300城市土地出让金增速比较



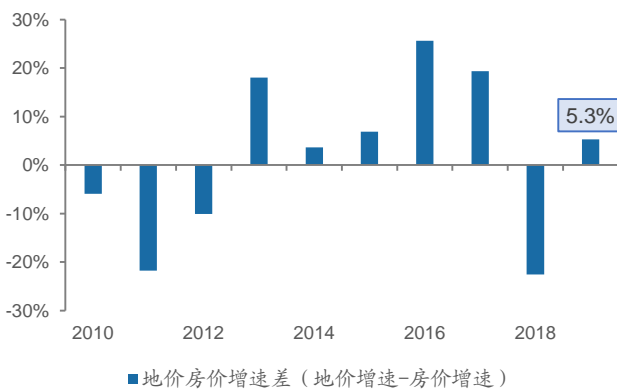
数据来源: CREIS, 统计局, 广发证券发展研究中心

图14: 19年1-5月300城分线楼面价及出让面积增速



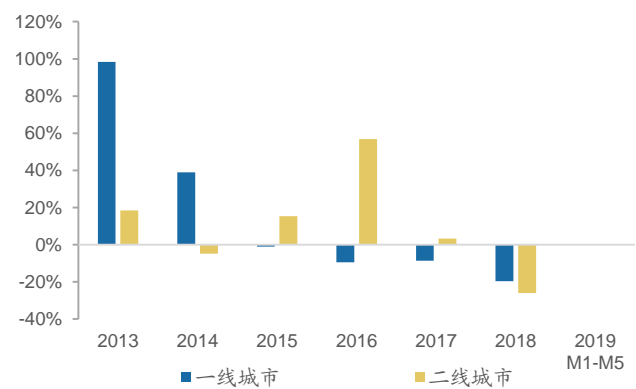
数据来源: CREIS, 广发证券发展研究中心

图15: 全国地价增速与房价增速差



数据来源: 统计局, 中指院, 广发证券发展研究中心

图16: 一二线城市地价房价增速差

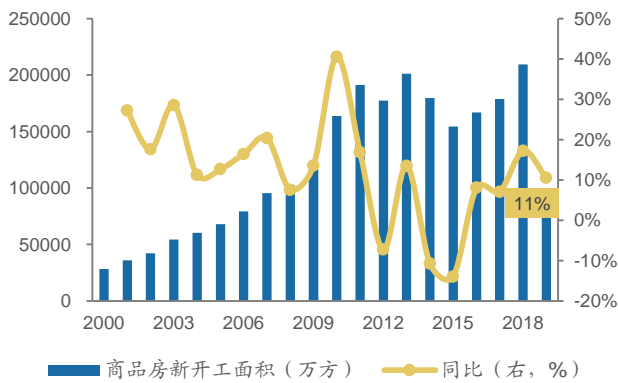


数据来源: 统计局, 中指院, 广发证券发展研究中心
注: 增速差为地价增速减房价增速

5月房企单月新开工增速回落明显

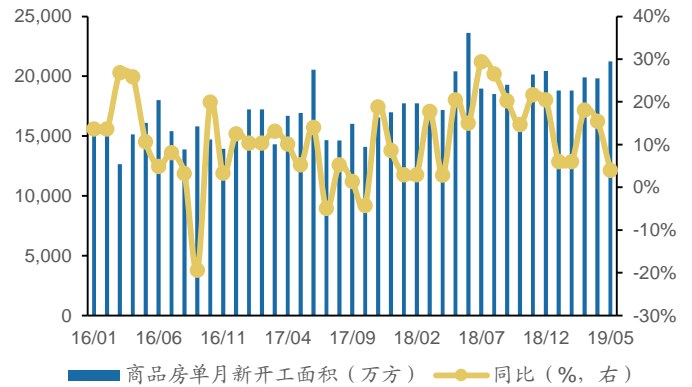
根据统计局数据，19年1-5月全国房屋新开工面积7.98亿平方米，同比增长10.5%，增速较1-4月下降2.6个百分点；住宅方面，19年1-5月住宅新开工面积5.91亿平方米，同比增长11.4%，增速较1-4月下降2.5个百分点。此外，商办等非住宅19年1-5月全年新开工面积2.07亿平方米，同比上涨8.2%，涨幅较1-4月收窄2.9个百分点。

图17: 全国房屋新开工面积规模及增速 (年度)



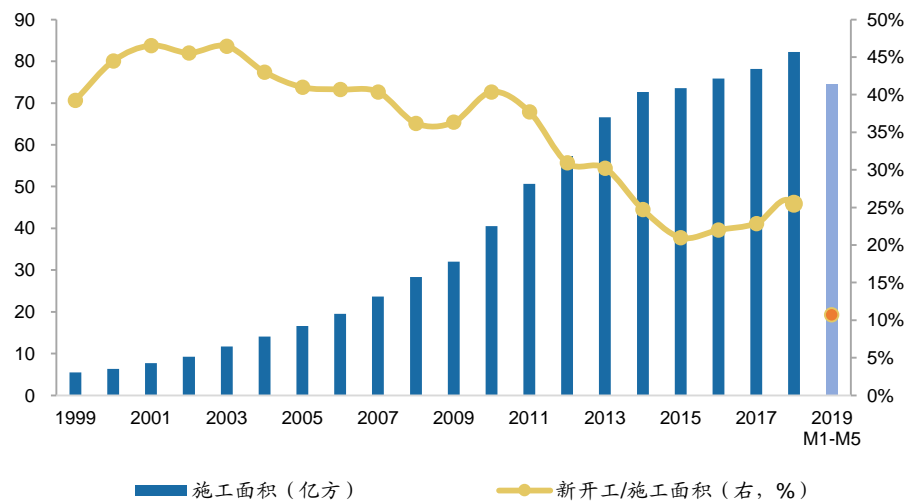
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图18: 全国房屋新开工面积规模及增速 (月度)



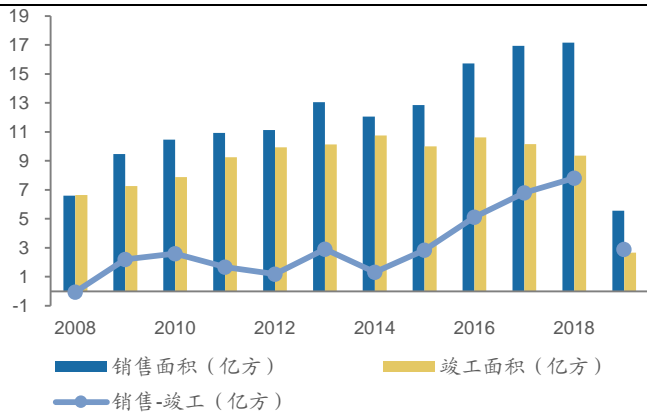
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图19: 全国商品房新开工面积与施工面积关系图



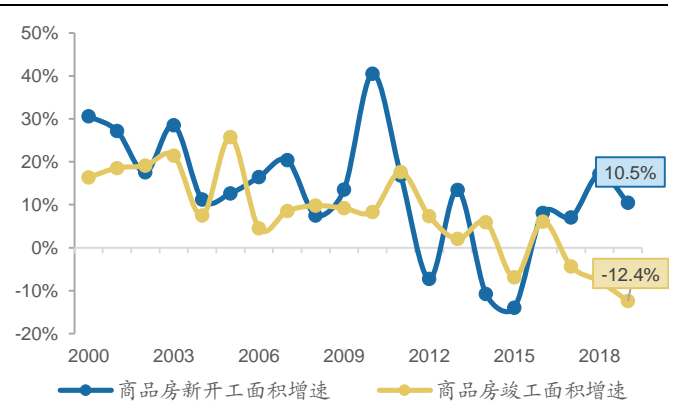
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图20: 商品房销售面积及竣工面积关系



数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图21: 全国商品房销售面积及竣工面积增速



数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

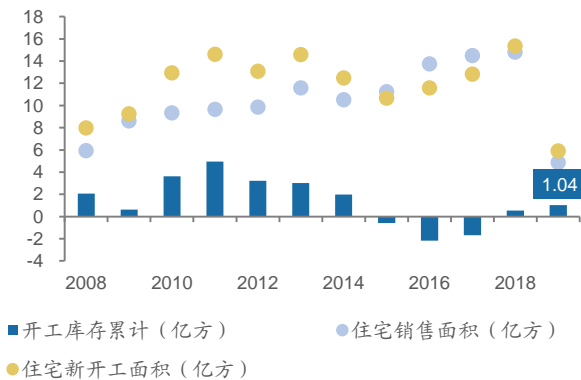
施工面积方面, 19年1-5月累计施工面积为74.53亿平米, 同比增长8.8%, 其中

新开工占比为10.7%。竣工方面，19年1-5月竣工面积2.67亿平米，同比下滑12.4%，降幅较1-4月扩大2.1个百分点。房企基于资金运用效率的考虑，19年1-5月房企竣工交付节奏继续放缓，关注竣工持续放缓可能对房企利润表中结算收入的负面影响。

对比新开工和销售面积来看，15年以来，销售端持续活跃，带动整体行业处于消化库存阶段，但18年以来，销售端热度回落，加上房企补库存相对积极，导致新开工和销售数据逆转，19年1-5月住宅开工库存继续累计上升至1.04亿平米（年内开工-年内销售）。整体来看，19年住宅中期库存（累计开工-累计销售）上行至28.15亿平，中期库存去化周期（移动平均12个月）则上行至22.89个月。

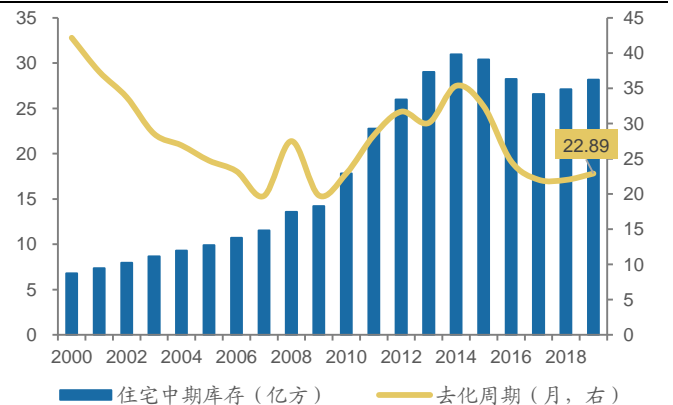
停工面积方面，截至19年1-5月商品房累计停工面积（累计新开工-上年累计竣工-年内累计施工）为33.59亿平米，而19年1-5月当期净停工面积6.32亿平米，同比下降5.9%。

图22: 住宅销售面积与新开工面积关系



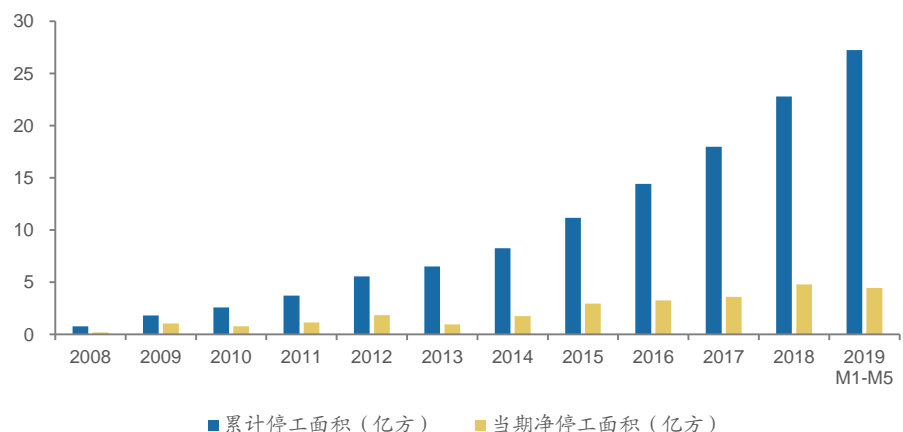
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图23: 住宅中期库存规模及去化周期（年度）



数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图24: 全国商品房累计停工面积及当期净停工面积

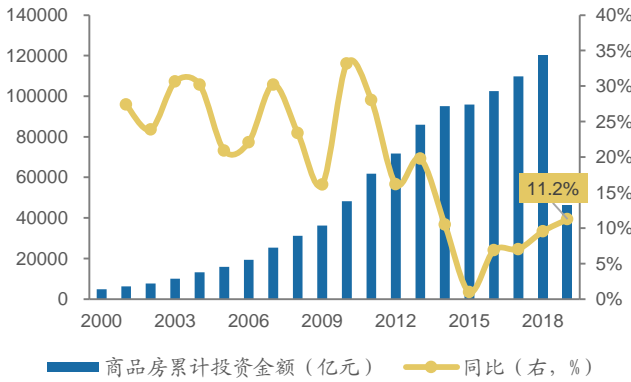


数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

投资方面，19年1-5月全国房地产开发投资4.61万亿元，同比增长11.2%，增速较1-4月下降0.6%；住宅投资方面，19年1-5月住宅投资3.38万亿元，同比增长16.3%，

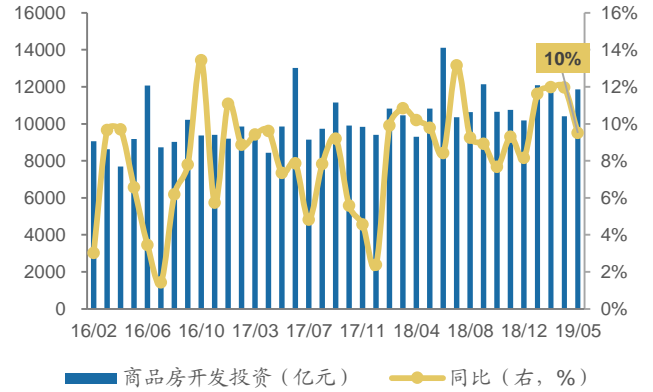
增速较1-4月收窄0.5个百分点。将投资拆分区域来看，19年1-5月东部、中部、西部、东北地区房地产开发投资分别同比上涨9.7%、9.2%、18.4%、7.1%，其中东部地区、东北地区增速较1-4月分别收窄1.1、3.6个百分点，而中部地区较1-4月扩大0.5个百分点，西部地区较1-4月持平。

图25: 全国房地产开发投资规模及增速 (年度)



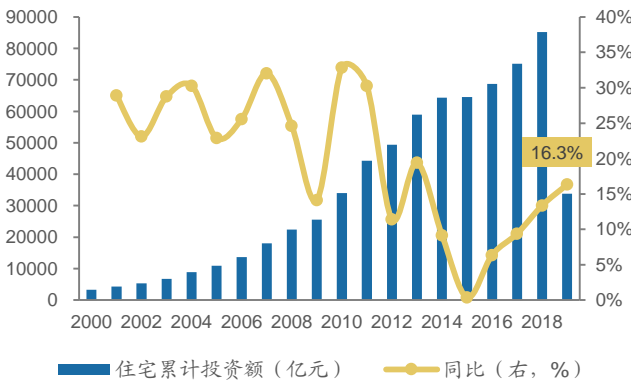
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图26: 全国房地产开发投资规模及增速 (月度)



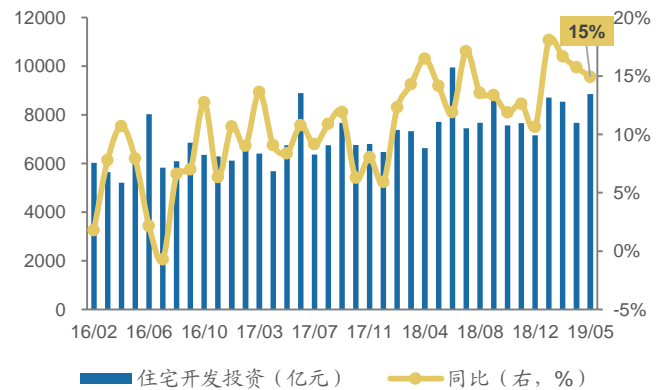
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图27: 全国住宅开发投资规模及增速 (年度)



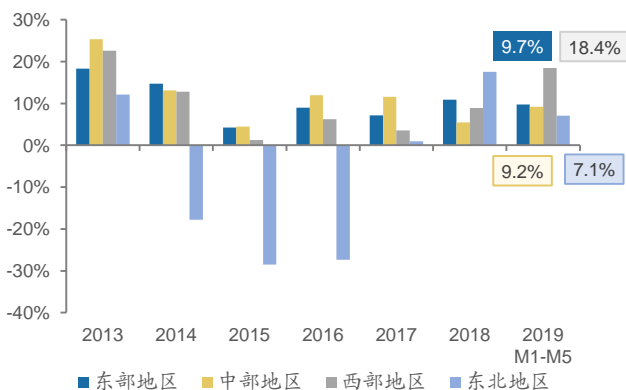
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图28: 全国住宅开发投资规模及增速 (月度)



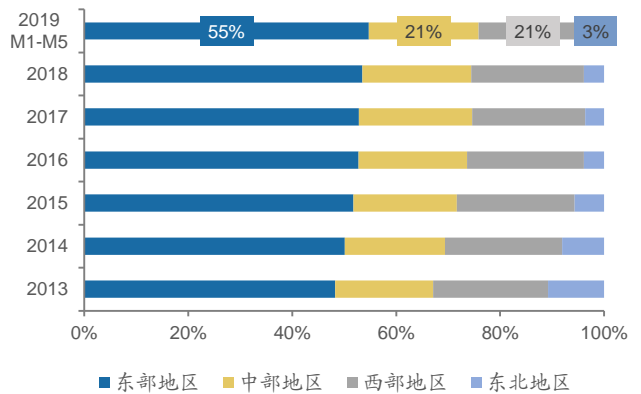
数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图29: 商品房投资金额分地区同比 (年度)



数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

图30: 商品房投资金额分地区占比



数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

值得注意的是，19年1-5月投资增速持续高增长11.2%，与同期新开工面积增速基本相当，远高于土地成交价款增速（-35.6%）。事实上，投资包括建筑工程、安装工程、设备购置、其他费用，前三者与施工相关确认为施工投资，其他投资中主要为土地投资。而施工投资中，进一步可以拆分为施工面积和单位施工面积投资额。我们认为1-5月投资增速较高主要有以下原因。

图31: 总投资增速的拆分

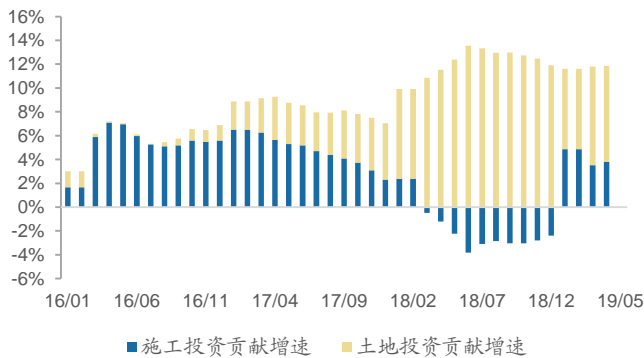
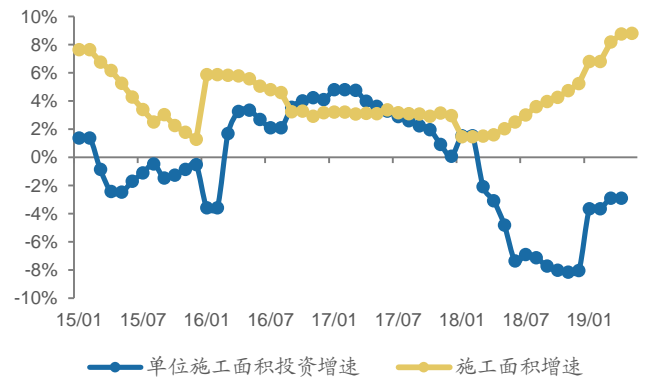


图32: 施工投资增速 (%) 拆分



数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

数据来源: 统计局, 广发证券发展研究中心

首先，在17-18年房地产开发投资主要为土地投资拉动。由于土地购置费可在一年内分期缴清，因此土地市场成交的变化反映到土地投资中的数据与土地成交存在滞后和平滑的情况，伴随土地市场景气度回落，土地投资增速也将在二季度逐步下行。

第二，施工投资方面，施工面积增速维持相对高位，同比上涨8.8%，较19年1-4月持平，同时，在进入19年消除口径变动的的影响后，单位施工面积投资额口径将同比可比且在短期内不会存在大幅变动（主要与人力及建安成本相关），因此，我们认为1-5月施工面积的上涨仍是拉动施工投资上涨的主要因素。

进一步，我们在给定不同单位施工面积投资额增速的情况下，对施工投资及土地投资做敏感性分析。19年1-4月单位施工面积投资同比下降2.9%，在假定单位施工面积同比下降3%的情况下，1-5月施工投资同比上涨5.5%，施工投资与土地投资占总投资比重与18年年末状态基本持平。

表1: 施工投资与土地投资对房地产投资贡献拆分的敏感性分析

时间	总投资 (亿元)	施工面积 (亿平)	单位施工面积投资额 (元/平)	同比	施工投资 (亿元)	占比	同比	土地投资 (亿元)	占比	同比
2018	120264	82.23	943	-8.10%	77,517	64%	-3.30%	42,747	36%	44%
2019 M1-M5	46,075	74.53	427	5.00%	31,799	69%	14.2%	14,276	31%	5%
	46,075	74.53	419	3.00%	31,193	68%	12.1%	14,882	32%	10%
	46,075	74.53	410	1.00%	30,587	66%	9.9%	15,488	34%	14%
	46,075	74.53	406	0.00%	30,284	66%	8.8%	15,791	34%	16%
	46,075	74.53	402	-1.00%	29,982	65%	7.7%	16,093	35%	18%

	46,075	74.53	394	-3.00%	29,376	64%	5.5%	16,699	36%	23%
	46,075	74.53	386	-5.00%	28,770	62%	3.4%	17,305	38%	27%

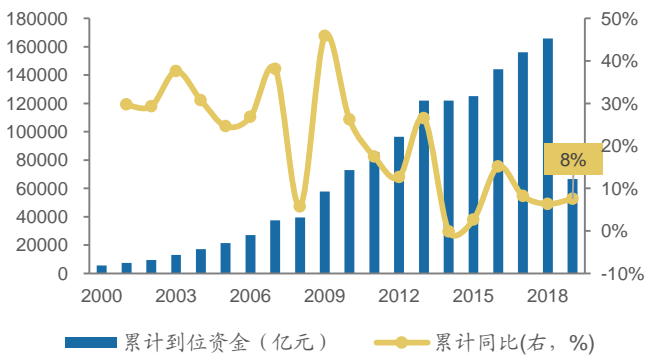
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

房企主动融资渠道顺畅，其他到位资金增速回落

根据统计局数据，19年1-5月房地产开发企业到位资金6.67万亿元，同比增长7.6%，增速较1-4月收紧1.3个百分点。具体来看，国内贷款（开发贷）1.08万亿元，累计同比上涨5.5%；自筹资金2.03万亿元，累计同比上涨4.1%。

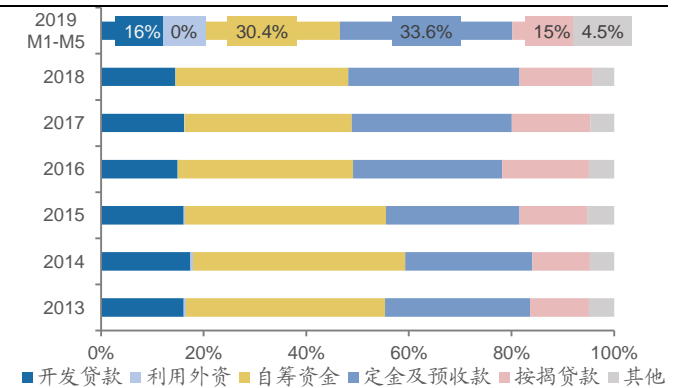
其他资金方面，统计局数据显示，19年1-5月其他资金3.56万亿元，同比增长10.3%。其他资金中，定金及预收款为2.24万亿元，同比增长11.3%，增速较1-4月下降3.8个百分点，个人按揭贷款为1.03万亿元，同比增长10.8%，增速较1-4月下降1.5个百分点。

图33：房地产开发企业到位资金（亿元）



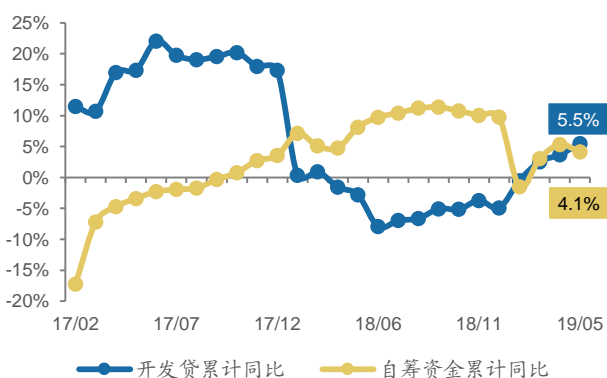
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图34：房地产开发企业资金来源分类占比



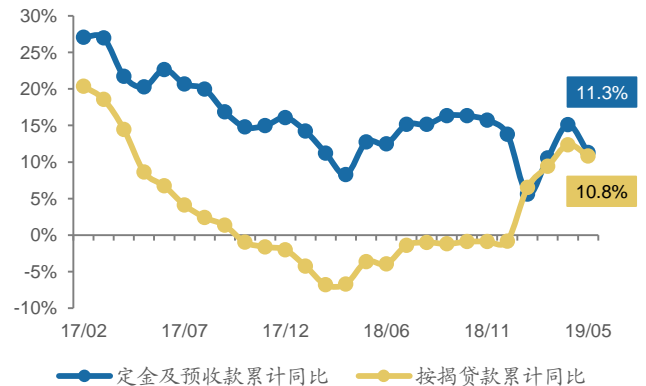
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图35：房企开发贷及自筹资金累计同比增速



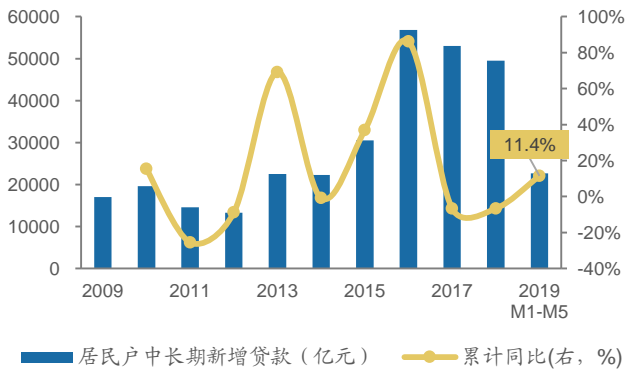
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图36：房企定金预收款及按揭贷累计同比增速



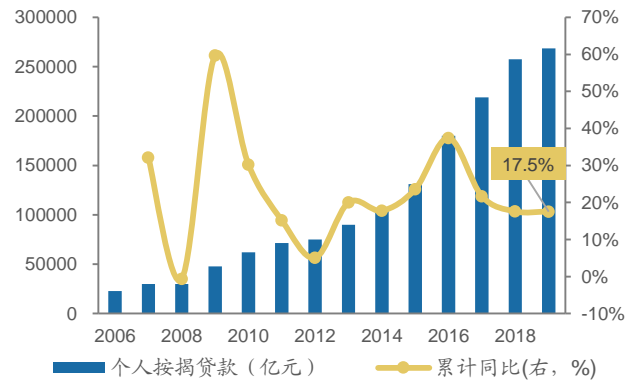
数据来源：统计局，广发证券发展研究中心

图37: 新增居民中长期贷款 (亿元)



数据来源: Wind, 广发证券发展研究中心

图38: 个人住房贷款余额 (亿元)



数据来源: Wind, 广发证券发展研究中心

整体来看, 19年5月房企到位资金同比上涨3.0%, 增速较3月及4月出现明显回落, 从结构拆分来, 5月份房企到位资金回落主要受到定金及预收款、个人按揭贷款增速回落影响, 而开发贷款仍维持较高的同比增速, 房企主动融资渠道依旧顺畅, 销售热度下降对其他资金到位产生了一定程度的影响。而从央行数据来看, 5月居民中长期贷款增加0.47万亿元, 同比增长19.2%, 因此销售热度的持续及其对房企资金到位的影响仍需进一步观察。板块投资方面, 市场整体热度或有下降趋势, 在这种背景下, 政策面存在潜在改善预期, 政策收紧由点及面扩散的可能性较低, 板块估值修复概率提升, 我们重申板块的投资价值。个股选择方面, 从过去几轮周期来看, 在板块估值修复的过程中, 销售规模获得高增长的房企收益机会更为显著, 并且考虑到周期窄幅波动的特征, 更应该关注经营能力突出的房企, 通过自身经营效率获得增长的房企更加具备持续性和稳定性。综合来看, 一线A股龙头推荐: 万科A、华夏幸福、招商蛇口、新城控股, 二线A股龙头推荐: 中南建设、华发股份、阳光城、荣盛发展、蓝光发展, H股龙头推荐: 融创中国、万科企业、旭辉控股集团, H股龙头关注: 中国金茂、合景泰富等, 子领域推荐: 新潮中宝、光大嘉宝和中国国贸。

风险提示

不同口径下土地数据存在差异, 资金面继续收紧对需求端以及房企经营的负面影响持续扩大; 政策调控力度进一步加大; 行业库存抬升快于预期。

广发房地产行业研究小组

- 乐加栋：首席分析师，复旦大学经济学硕士，十年房地产研究经验，2013年进入广发证券发展研究中心。
- 郭镇：联席首席分析师，清华大学工学硕士，七年房地产研究经验，2013年进入广发证券发展研究中心。
- 李飞：资深分析师，中国科学技术大学金融工程硕士，2015年进入广发证券发展研究中心。
- 邢莘：研究助理，上海财经大学应用统计硕士，2018年进入广发证券发展研究中心。

广发证券—行业投资评级说明

- 买入：预期未来12个月内，股价表现强于大盘10%以上。
- 持有：预期未来12个月内，股价相对大盘的变动幅度介于-10%~+10%。
- 卖出：预期未来12个月内，股价表现弱于大盘10%以上。

广发证券—公司投资评级说明

- 买入：预期未来12个月内，股价表现强于大盘15%以上。
- 增持：预期未来12个月内，股价表现强于大盘5%-15%。
- 持有：预期未来12个月内，股价相对大盘的变动幅度介于-5%~+5%。
- 卖出：预期未来12个月内，股价表现弱于大盘5%以上。

联系我们

	广州市	深圳市	北京市	上海市	香港
地址	广州市天河区马场路 26号广发证券大厦 35楼	深圳市福田区益田路 6001号太平金融大厦 厦31层	北京市西城区月坛北 街2号月坛大厦18 层	上海市浦东新区世纪 大道8号国金中心一 期16楼	香港中环干诺道中 111号永安中心14楼 1401-1410室
邮政编码	510627	518026	100045	200120	
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn				

法律主体声明

本报告由广发证券股份有限公司或其关联机构制作，广发证券股份有限公司及其关联机构以下统称为“广发证券”。本报告的分销依据不同国家、地区的法律、法规和监管要求由广发证券于该国家或地区的具有相关合法合规经营资质的子公司/经营机构完成。

广发证券股份有限公司具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，接受中国证监会监管，负责本报告于中国（港澳台地区除外）的分销。

广发证券（香港）经纪有限公司具备香港证监会批复的就证券提供意见（4号牌照）的牌照，接受香港证监会监管，负责本报告于中国香港地区的分销。

本报告署名研究人员所持中国证券业协会注册分析师资质信息和香港证监会批复的牌照信息已于署名研究人员姓名处披露。

重要声明

广发证券股份有限公司及其关联机构可能与本报告中提及的公司寻求或正在建立业务关系，因此，投资者应当考虑广发证券股份有限公司及其关联机构因可能存在的潜在利益冲突而对本报告的独立性产生影响。投资者不应仅依据本报告内容作出任何投资决策。

本报告署名研究人员、联系人（以下均简称“研究人员”）针对本报告中相关公司或证券的研究分析内容，在此声明：（1）本报告的全部分析结论、研究观点均精确反映研究人员于本报告发出当日的关于相关公司或证券的所有个人观点，并不代表广发证券的立场；（2）研究人员的部分或全部的报酬无论在过去、现在还是将来均不会与本报告所述特定分析结论、研究观点具有直接或间接的联系。

研究人员制作本报告的报酬标准依据研究质量、客户评价、工作量等多种因素确定，其影响因素亦包括广发证券的整体经营收入，该等经营收入部分来源于广发证券的投资银行类业务。

本报告仅面向经广发证券授权使用的客户/特定合作机构发送，不对外公开发布，只有接收人才可以使用，且对于接收人而言具有保密性

务。广发证券并不因相关人员通过其他途径收到或阅读本报告而视其为广发证券的客户。在特定国家或地区传播或者发布本报告可能违反当地法律，广发证券并未采取任何行动以允许于该等国家或地区传播或者分销本报告。

本报告所提及证券可能不被允许在某些国家或地区内出售。请注意，投资涉及风险，证券价格可能会波动，因此投资回报可能会有所变化，过去的业绩并不保证未来的表现。本报告的内容、观点或建议并未考虑任何个别客户的具体投资目标、财务状况和特殊需求，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的投资建议。本报告发送给某客户是基于该客户被认为有能力独立评估投资风险、独立行使投资决策并独立承担相应风险。

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被广发证券认为可靠，但广发证券不对其准确性、完整性做出任何保证。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。广发证券不对因使用本报告的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策，如有需要，应先咨询专业意见。

广发证券可发出其它与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告。本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表广发证券的立场。广发证券的销售人员、交易员或其他专业人士可能以书面或口头形式，向其客户或自营交易部门提供与本报告观点相反的市场评论或交易策略，广发证券的自营交易部门亦可能会有与本报告观点不一致，甚至相反的投资策略。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且无需另行通告。广发证券或其证券研究报告业务的相关董事、高级职员、分析师和员工可能拥有本报告所提及证券的权益。在阅读本报告时，收件人应了解相关的权益披露（若有）。

本研究报告可能包括和/或描述/呈列期货合约价格的事实历史信息（“信息”）。请注意此信息仅供用作组成我们的研究方法/分析中的部分论点/依据/证据，以支持我们对所述相关行业/公司的观点的结论。在任何情况下，它并不（明示或暗示）与香港证监会第5类受规管活动（就期货合约提供意见）有关联或构成此活动。

权益披露

(1) 广发证券（香港）跟本研究报告所述公司在过去12个月内并没有任何投资银行业务的关系。

版权声明

未经广发证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、刊登、转载和引用者承担。