



7月统计局地产数据点评：7月地产数据超预期怎么看？对地产链标的投资影响几何？

事件：

今日统计局公布1-7月地产数据，2019年1-7月份，全国房地产开发投资72843亿元，同比增长10.6%，增速比1-6月份回落0.3个百分点。商品房销售面积88783万平方米，同比下降1.3%，降幅比1-6月份收窄0.5个百分点。其中，住宅销售面积下降0.4%，办公楼销售面积下降10.8%，商业营业用房销售面积下降13.1%。住宅竣工面积方面1-7月累计值为26374万平米，同比下降10.5%（前值11.7%），降幅大幅收窄。

点评：

竣工数据大超预期：住宅竣工面积方面1-7月累计值为26374万平米，同比下降10.5%（前值11.7%），降幅大幅收窄。7月当月竣工面积为3444万平米，同比去年微降一个点。我们认为站在当前时点，不敢判断言下半年，特别是Q3开始竣工端一定回暖，但是基于以下两个方面的判断，我们认为Q3开始竣工端可能会逐渐回暖：（1）草根调研来看，建材家居卖场人流进入7月以来确实有回暖的趋势，大部分上市公司的Q3业绩增速估计会强于Q2；（2）竣工端和销售端不可能长期背离，上半年竣工端逻辑没有兑现，实际上是为下半年竣工端逻辑兑现做好了铺垫。

但是目前从家电端来看，根据奥维云网的数据，7月家电各品类线上和线下的增速都没有回暖的趋势，我们认为一方面，可能和家电618大促后销量回落相关，另一方面，家电从装修顺序来说，在家具之后，因此家电作为交叉验证指标来说更加偏向于是一个后验指标。销售数据超预期：7月当月商品房销售面积11575万平米，同比增长3.4%。这里有两个问题1.正增长是否有持续性？2.是否真的正增长？我们认为从目前的情况来看，我们倾向于认为这两个问题的答案都是否定的。对于第一个问题，我们认为从国家今年对地产的调控政策来说可以用四个字形容：有紧无松。不管是从地产商融资环境，还是居民贷款利率的上升，都有越来越紧的趋势，而且数据的好转很可能让地产调控变松的预期彻底泡汤。对于第二个问题，一方面从我们对60个城市的地产销售高频数据跟踪来看，不管是一线、二线还是三四线城市的销售同比增速均比6月要低，另一方面，从我们对地产行业的草根数据来看，销售同比增速也是由下跌趋势的，因此我们倾向于认为这两个问题的答案都是否定的。

地产链投资怎么看？竣工增速回暖对应企业短期收入增速的回暖，从地产链来看，我们认为家具会率先得到验证，随后是家电，其中厨电和冰洗与竣工数据更加相关。但是销售端我们保持谨慎，但是

证券分析师：陈天蛟

电话：021-61376584

E-MAIL: chentj@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190517110002

联系人：庞盈盈

电话：021-61376584

E-MAIL: pangyy@tpyzq.com

销售端对应的是一年半之后的竣工，两年后的家具企业销售，因此会影响地产链企业的估值天花板，因此我们倾向于认为这波可能的贝塔行情的弹性不会特别大，除了地产竣工数据不断被验证的同时，地产销售数据也能够持续向好，但是对于后者，我们目前持观望态度。

投资建议：当前时点贝塔端弹性不会特别大的情况下建议关注龙头，泛家居行业中推荐**欧派家居、顾家家居、尚品宅配和东易日盛**。

风险提示：地产销售增速不及预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来6个月内，行业整体回报高于市场整体水平5%以上；

中性：我们预计未来6个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与5%之间；

看淡：我们预计未来6个月内，行业整体回报低于市场整体水平5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在15%以上；

增持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于5%与15%之间；

持有：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与5%之间；

减持：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
华北销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华北销售	付禹璇	18515222902	fuyx@tpyzq.com
华东销售副总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
华东销售	李洋洋	18616341722	liyangyang@tpyzq.com
华东销售	杨海萍	17717461796	yanghp@tpyzq.com
华东销售	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
华东销售	宋悦	13764661684	songyue@tpyzq.com
华东销售	杨晶	18616086730	yangjinga@tpyzq.com
华南销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
华南销售	查方龙	18520786811	zhaf1@tpyzq.com
华南销售	胡博涵	18566223256	hubh@tpyzq.com
华南销售	陈婷婷	18566247668	chentt@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	张文婷	18820150251	zhangwt@tpyzq.com
华北销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com

华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	王佳美	18271801566	wangjm@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号D座

电话：(8610)88321761

传真：(8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。