

销量三季度筑底，投资逐季度下滑

方正证券研究所证券研究报告

房地产行业运行数据点评报告

行业专题报告
2014.07.16 推荐

房地产行业

分析师：郭艳红

执业证书编号：S1220514070001

E-mail: guoyanhong0@foundersc.com

联系人：肖肖

Email: xiaoxiao0@foundersc.com

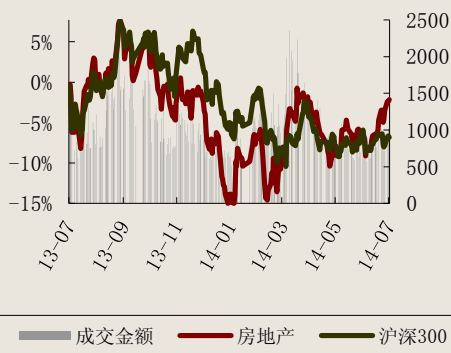
联系人：赵若琼

Email: zhaoruqiong@foundersc.com

重要数据

上市公司总家数	142
总股本(亿股)	1668.68
销售收入(亿元)	1107.13
利润总额(亿元)	185.07
行业平均 PE	90.66
平均股价(元)	6.38

房地产行业相对指数表现



相关研究

房地产行业数据周报 20140705-0711
政策纠偏进行中，销量回升待年末

请务必阅读最后特别声明与免责条款

投资要点

6月销量跌幅收窄，三季度销量将维持底部震荡

1-6月份，商品房销售面积48365万平方米，同比下降6.0%，降幅较1-5月收窄1.8个百分点；销售金额31133亿元，同比下降6.7%，降幅比1-5月份收窄1.8个百分点。其中6月单月销售面积和销售金额增速分别回升至-0.2%和-0.7%，回升速度较快。当前仍处于房价下跌上半程，销量预计将维持底部震荡，销量的趋势性回升最早将于四季度开始。

销量回升使得6月份库存替代指标向下，但仍处高位

由于销售面积降幅的收窄，导致6月库存替代指标下降1.5个百分点，为17.3，这是今年以来首次出现下降。由于施工面积增速已经形成下降趋势，未来库存替代指标继续向上的空间不大，但仍将在高位波动，高库存压力将一直持续至年末。

高库存导致企业开工意愿不强，预计地产投资增速全年下滑至10%

6月单月商品房新开工面积增速-9.3%，降幅较上月扩大1.4个百分点。鉴于当前较高的库存，以及低迷的销售，使得企业开工意愿不强，投资放缓。1-6月房地产开发投资42019亿元，同比增长14.1%，增速较上月下降0.6个百分点。单月投资增速由上月的10.5%增长至12.47%，单月的回升不能改变投资增速震荡下行的趋势，高库存是压制投资增速回升的主要因素，预计全年房地产开发投资增速将逐季度下滑至10%。

房地产到位资金增速继续收窄至3%

1-6月房地产开发企业到位资金累计58913亿元，同比增长3.0%，较上月收窄0.6个百分点。国内贷款依然保持最强劲的增长，同比增长14.1%，但由于增速放缓更快，其占全部资金来源的比例由年初的23%连续下降至1-6月的19%。此外，来源于定金及预收款与个人按揭单款的资金增速持续为负，且跌幅扩大。企业开工意愿不强，对资金的需求也随之降低，且当前房价下跌情况下，越来越多的机构开始关注房地产行业的风险，缩减房地产相关的贷款额度，未来到位资金增速还将继续收窄。

维持行业“推荐”评级

行业基本面依然下行，但政策面回暖趋势亦未发生改变，维持行业“推荐”评级。重点推荐深圳国企改革收益股深振业A、中洲控股、天健集团，京津冀一体化受益股华夏幸福、荣盛发展，及龙头万保招金。

风险提示：

销量长时间低迷，政策放松低于预期等。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，保证报告所采用的数据和信息均来自公开合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。研究报告对所涉及的证券或发行人的评价是分析师本人通过财务分析预测、数量化方法、或行业比较分析所得出的结论，但使用以上信息和分析方法存在局限性。特此声明。

免责声明

方正证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离制度控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司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或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“方正证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

公司投资评级的说明：

- 强烈推荐：分析师预测未来半年公司股价有20%以上的涨幅；
- 推荐：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的涨幅；
- 中性：分析师预测未来半年公司股价在-10%和10%之间波动；
- 减持：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的跌幅。

行业投资评级的说明：

- 推荐：分析师预测未来半年行业表现强于沪深300指数；
- 中性：分析师预测未来半年行业表现与沪深300指数持平；
- 减持：分析师预测未来半年行业表现弱于沪深300指数。

	北京	上海	深圳	长沙
地址：	北京市西城区阜外大街甲34号方正证券大厦8楼（100037）	上海市浦东新区浦东南路360号新上海国际大厦36楼（200120）	深圳市福田区深南大道4013号兴业银行大厦201（418000）	长沙市芙蓉中路二段200号华侨国际大厦24楼（410015）
网址：	http://www.foundersc.com	http://www.foundersc.com	http://www.foundersc.com	http://www.foundersc.com
E-mail：	yjzx@foundersc.com	yjzx@foundersc.com	yjzx@foundersc.com	yjzx@foundersc.com