

房地产行业 7 月数据点评

—销售增速回落，开发投资保持高位

投资评级 中性

投资要点：

- 7 月份全国商品房销售增速回落，单月完成销售 7618 万平米，同比增长 17.8%，增速较 6 月份回落 7 个百分点，环比减少 34%。

销售均价 5597 元/平米，同比增加 18%，环比增加 7.7%。

单月销量未延续上个月的增势，主要仍受以地级、县级城市为主的四线城市波动影响。单月销售竣工比有所回落，后期开发商推盘量将逐步加大，供应紧张将得到缓解。

- 7 月份全国房地产开发投资 5622 亿元，同比增长 37%，增速较 6 月份提升 7.7 个百分点。

商品房新开工 1.57 亿平米，同比增长 34%，增速较 6 月份提升 11 个百分点。

施工面积 1.84 亿平米，同比增长 17%，增速较 6 月份回落 4 个百分点。

我们认为新开工面积与土地市场监控加强，开发商拿地后开发时间受限有关，而商品房施工面积增速继续下滑，显示开发建设进度因后市不明朗而有所放缓。预计后期开发投资增速将呈现一定幅度回调。

- 7 月份，开发商资金来源 6861 亿元，同比增长 33%，较 6 月份下调 1.6 个百分点。

单月开发贷款 995 亿元，同比增长 3%，增速环比回落 16 个百分点。

单月自筹资金 2830 亿元，同比增长 42%，增速环比提升 4 个百分点。

其他资金中，单月定金及预付款 1844 亿元，同比增长 43%，增速环比持平，个人按揭贷款 687 亿元，同比增长 16%。

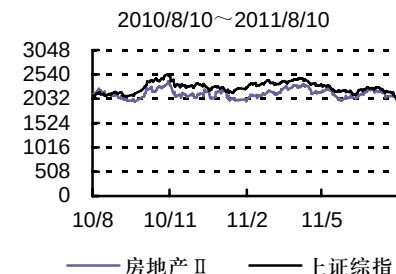
银行贷款继续呈现增速回落态势，开发商资金仍然依靠自筹资金和其他资金支撑，两者合计占总资金来源的 82%，占比继续小幅提升。

发布时间：2011 年 8 月 10 日

主要数据

行业指数	2003.67
上证指数/深圳成指	2526.07/11315.08
公司家数	193
总市值(百万元)	1362402.67
流通市值(百万元)	1095065.79

52 周行情图



相关研究报告

《国元证券行业研究—房地产行业周报：量价平稳，政策预期较强》，2011-8-2
《国元证券行业研究—房地产行业 6 月数据点评：销售量超预期》，2011-7-15
《国元证券行业研究—房地产行业周报：销量有明显回调》，2011-7-13

联系方式

研究员： 沈亮亮
执业证书编号：S0020511040004
电 话： 021-68889174-1953
电 邮： Shenliangliang@gyzq.com.cn

联系人： 赵喜娟
电 话： (86-21) 51097188-1952
电 邮： zhaoxijuan@gyzq.com.cn
地 址： 中国安徽省合肥市寿春路 179 号
(230001)

7 月份行业主要经营指标

表 1: 7 月份国内房地产市场主要经营指标

指标	单月统计					累计统计		
	7 月	本月同比	上月同比	本月环比	上月环比	1-7 月	本月同比	上月同比
商品房销售面积（万平方米）	7618	18%	25%	-34%	43%	52037	14%	13%
商品房销售均价（元/平方米）	5597	26%	6%	8%	-8%	5545	11%	10%
商品房竣工面积（万平方米）	4887	-7%	43%	-18%	32%	32445	13%	13%
商品房新开工面积（万平方米）	15726	34%	23%	-33%	21%	115169	25%	24%
商品房施工面积（万平方米）	18457	17%	21%	-35%	13%	424195	31%	30%
房地产开发投资（百万元）	562255	37%	29%	-25%	39%	3187300	34%	33%
开发企业资金来源（百万元）	686113	33%	35%	-21%	24%	4785200	23%	22%

资料来源：CEIC，国元证券研究中心

单月销量回升，均价下降

7 月份，全国商品房销售 7618 万平米，同比增长 17.8%，增速较 6 月份回落 7 个百分点，环比减少 34%。7 月份，全国商品房销售均价 5597 元/平米，同比增加 18%，环比增加 7.7%。

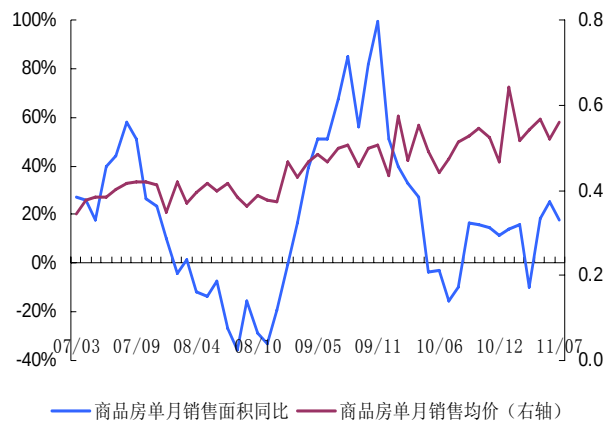
1-7 月份，全国商品房销售面积 5.2 亿平米，同比增长 14%，增速较 6 月份提升 0.7 个百分点。1-7 月份，全国商品房销售均价 5545 元/平米，同比提升 11%。

7 月份全国房地产竣工面积 4887 万平米，销售竣工比为 1.5，较 6 月份下降 0.4。

本月行业成交量未延续上个月的增势，回复至 5 月份水平，我们认为影响因素仍为以地级、县级为主的四线城市成交波动所致。单月销售环比大幅下滑，主要是行业季节因素影响，7-8 月为传统淡季，因消费者购房与合同确认间存在时滞，估计 8 月份仍会有一定下滑。

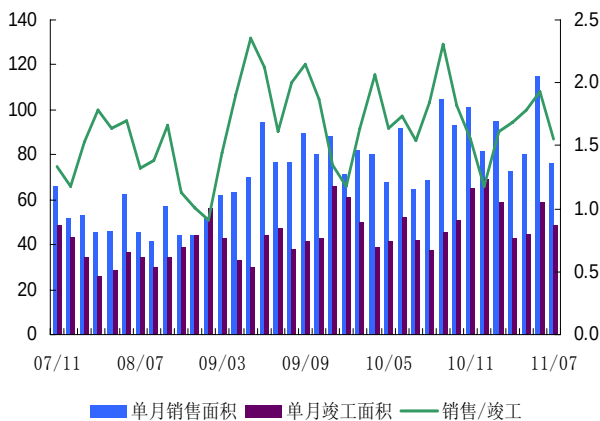
从销售竣工比看，供应仍显紧张，但已至 2010 年以来低点，仅高于今年一二月份，供需格局短期内难以扭转，但后期开发商推盘量将逐步加大，供应紧张将得到缓解。

图 1：全国商品房单月销售面积同比及均价



资料来源：CEIC，国元证券研究中心

图 2：全国商品房单月销售面积与竣工面积



资料来源：CEIC，国元证券研究中心

施工面积增速回落,新开工、开发投资维持高位

7月份全国商品房新开工1.57亿平米,同比增长34%,增速较6月份提升11个百分点。1-7月份,商品房新开工11.52亿平米,同比增长25%,增速环比1-6月份提升1.3个百分点。

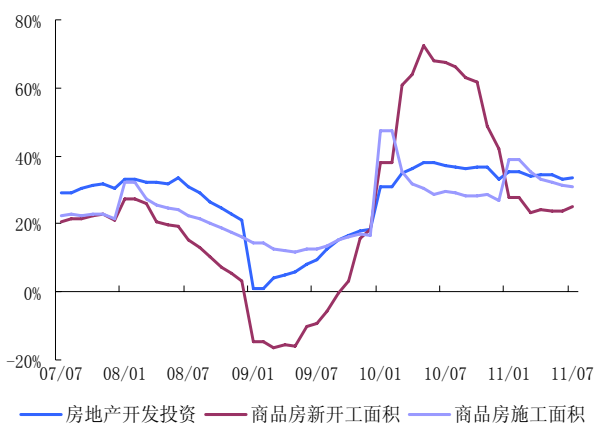
7月份全国商品房施工面积1.84亿平米,同比增长17%,增速较6月份回落4个百分点。1-7月份,商品房施工42.4亿平米,同比增长31%,增速较1-6月份回落0.7个百分点。

7月份全国商品房开发投资5622亿元,同比增长37%,增速较6月份提升7.7个百分点。1-7月份,商品房开发投资31873亿元,同比增长34%,增速较1-6月份提升0.6个百分点。

当月商品房新开工面积增速年内首次突破30%,我们认为与土地市场监管加强,开发商拿地后开发时间受限有关,而商品房施工面积增速继续下滑,显示开发建设进度因后市不明朗而有所放缓。

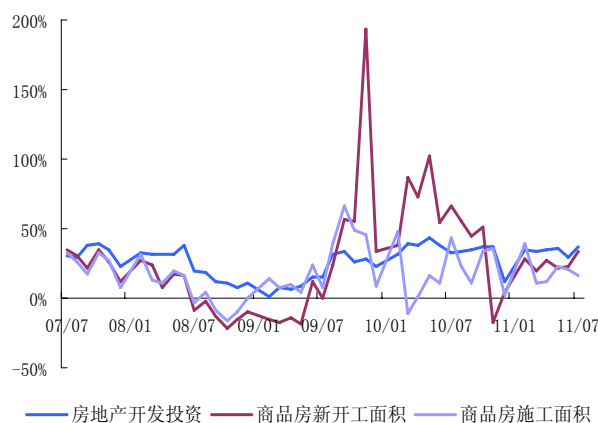
当月开发投资增速继续维持高位,处于35%以上,我们认为主要是数据统计仍存在滞后性,同时保障房开工起到了一定拉动作用。受市场疲软、以及资金紧张影响,预计短期内开发进度延缓将持续,开发投资增速将呈现一定幅度回调。

图3: 全国商品房开发投资、新开工、施工同比



资料来源: CEIC, 国元证券研究中心

图4: 全国商品房开发投资、新开工、施工单月同比



资料来源: CEIC, 国元证券研究中心

银行贷款增速回落,资金依然紧张

7月份,开发商资金来源6861亿元,同比增长33%,较6月份下调1.6个百分点。1-7月开发资金来源47852亿,同比增长23%,较1-6月提升1.5个百分点。

其中,单月开发贷款995亿元,同比增长3%,增速环比回落16个百分点,累计开发贷款8018亿元,同比增长6.26%,增速环比回落0.5个百分点。

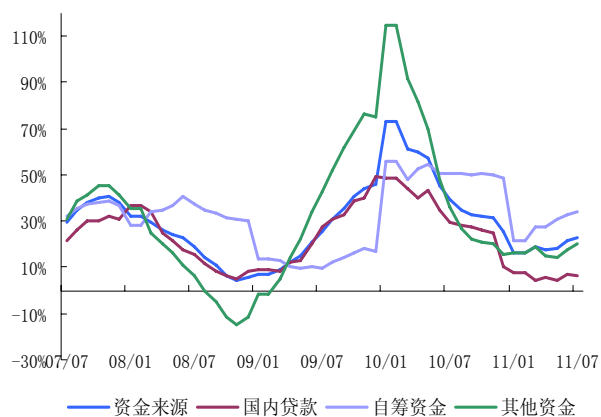
其中,单月自筹资金2830亿元,同比增长42%,增速环比提升4个百分点,累计自筹资金19293亿元,同比增长34%,增速环比提升1.4个百分点。

其他资金中,单月定金及预付款1844亿元,同比增长43%,增速环比持平,个人按揭贷款687亿元,同比增长16%,近四个月来首次增长。

银行贷款继续呈现增速回落态势，开发商资金仍然依靠自筹资金和其他资金支撑，两者合计占总资金来源的 82%，占比继续小幅提升。

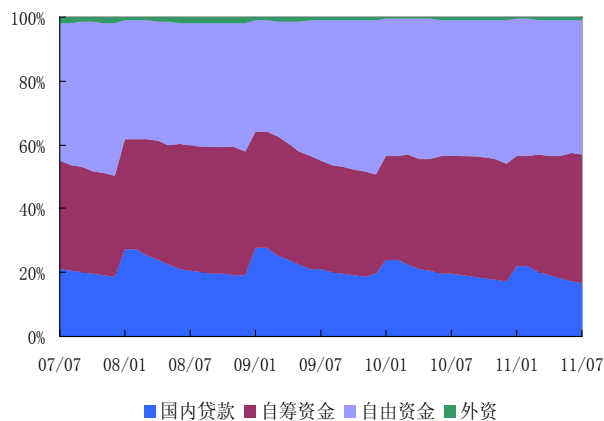
鉴于政策调控的延续，预计下半年资金银行贷款将继续收紧，开发商以价换量回笼资金的可能性在加大。

图 5：开发商各项资金来同比



资料来源：CEIC，国元证券研究中心

图 6：开发商各项资金占比



资料来源：CEIC，国元证券研究中心

国元证券投资评级体系：

(1)公司评级定义

二级市场评级	
强烈推荐	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅优于上证指数 20%” 以上
推荐	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅优于上证指数 5~20%” 之间
中性	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅介于上证指数±5%” 之间
回避	预计未来 6 个月内，股价涨跌幅劣于上证指数 5%” 以上

(2)行业评级定义

推荐	行业基本面向好，预计未来 6 个月内，行业指数将跑赢上证指数 10%以上
中性	行业基本面稳定，预计未来 6 个月内，行业指数与上证指数持平在正负 10%以内
回避	行业基本面向淡，预计未来 6 个月内，行业指数将跑输上证指数 10%以上

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或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本人承诺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操守和专业能力，本报告清晰准确地反映了本人的研究观点并通过合理判断得出结论，结论不受任何第三方的授意、影响。特此声明。

证券投资咨询业务的说明

根据中国证监会颁发的《经营证券业务许可证》（Z23834000），国元证券股份有限公司具有以下业务资质：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务。

证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

一般性声明

本报告仅供国元证券股份有限公司（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。若国元证券以外的金融机构或任何第三方机构发送本报告，则由该金融机构或第三方机构独自为此发送行为负责。本报告不构成国元证券向发送本报告的金融机构或第三方机构之客户提供的投资建议，国元证券及其员工亦不为上述金融机构或第三方机构之客户因使用本报告或报告载述的内容引起的直接或连带损失承担任何责任。

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。本报告所载的信息、资料、分析工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的投资建议或要约邀请。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

本报告是为特定客户和其他专业人士提供的参考资料。文中所有内容均代表个人观点。本公司力求报告内容的准确可靠，但并不对报告内容及所引用资料的准确性和完整性作出任何承诺和保证。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。本报告版权归国元证券所有，未经授权不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅，如需引用或转载本报告，务必与本公司研究中心联系。 网址：www.gyzq.com.cn