投资增速延续回升，销售同比转正

——房地产行业数据点评

同步大市（维持）

日期：2020 年 06 月 16 日

事项：

国家统计局发布 2020 年 1-5 月份全国房地产开发投资和销售情况。

投资要点：

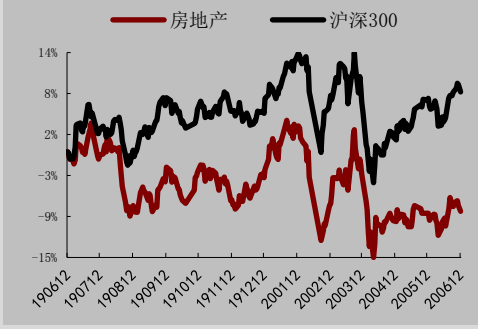
- **地产开发投资降幅收窄，预计二季度末转正：**前 5 个月全国房地产开发投资 45920 亿元，同比下降 0.3%，降幅比前 4 个月份收窄 3.0 个百分点。随着全国复工复产的有序推进，房地产开发投资降幅连续三个月持续收窄，我们预计二季度末将出现同比为正的增速。分项来看，住宅投资 33765 亿元，同比增速持平，前 4 个月份同比增速为下降 2.8%，住宅投资也逐渐恢复。前 5 个月房地产开发企业房屋施工面积 762628 万平方米，同比增长 2.3%，增速比 1—4 月份回落 0.2 个百分点。

- **销售数据明显好转，当月数据首次转正：**前 5 月商品房销售面积 48703 万平方米，同比下降 12.3%，降幅比前 4 月份收窄 7.0 个百分点。其中，住宅销售面积下降 11.8%，办公楼销售面积下降 26.7%，商业营业用房销售面积下降 21.7%。商品房销售额 46269 亿元，下降 10.6%，降幅比 1—4 月份收窄 8.0 个百分点。其中，住宅销售额下降 8.4%，办公楼销售额下降 35.3%，商业营业用房销售额下降 26.6%。5 月当月销售面积、销售金额同比增速 9.7%/14%，双双同比转正。短期看来，随着前期销售积压的延后当月数据有望超预期，中长期销售情况仍有待疫情与去库存情况。_

- **投资要点：**5 月份地产投资和销售数据的好转，反映了行业基本面边际向好的趋势。从主基调看政府坚持“房住不炒”的长期政策不动摇，房地产调控长期化和体制化。但从边际变化上来看，一是地方政策有差异化倾向，地方政府通过人才引进、对冲疫情影响促进房产消费等开始进行差异化调控。二是资金面仍然处于低位，利好地产行业降低资金成本。我们认为在资金面边际宽松、房地产估值较低、行业基本面缓慢修复的大背景下，建议重点关注：1）关注受益于市场占比上升的龙头地产公司及区域龙头公司；2）关注老旧城区改造、物业管理等行业发展所带来的趋势性机会。

- **风险因素：**宏观经济下滑超预期；政策调控超预期。

房地产行业相对沪深 300 指数表



数据来源：WIND，万联证券研究所

数据截止日期： 2020 年 06 月 16 日

相关研究

万联证券研究所 20200601_行业周观点_AAA_地产销售缓慢修复

分析师： **王思敏**

执业证书编号： S0270518060001

电话： 01056508508

邮箱： wangsm@wlzq.com.cn

万联证券

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅—5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数 ：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

万联证券

免责条款

本报告仅供万联证券股份有限公司（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。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中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、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的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、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海 浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦
北京 西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳 福田区深南大道 2007 号金地中心
广州 天河区珠江东路 11 号高德置地广场

万联证券