



# 国家统计局前 8 月行业数据 点评：8 月基本面除竣工外 均继续转弱



8月单月销售同比再度为负，且降幅扩大：前8月销面及销额同比增速分别为15.9%及22.8%，相比2019年同期分别增长12.1%及24.8%，升幅持续回落。单月销面同比连续两月为负，且降幅由7月的8.5%扩大至15.5%，从绝对值来看，8月销面再创年内新低，与历史同期相比基本与2018年持平。分区域看，前8月东部、中部、西部及东北部销面累计同比分别为18.1%/20.4%/10.7%/1.8%，升幅继续全面收窄，除西部外其余区域累计升幅收窄幅度均超6pct，东北区域销售额累计升幅转负。分业态来看，住宅/商业/办公楼前8月销面同比分别为16.5%/2.1%/3.7%。考虑到去年下半年基数抬升及偏紧的政策基调，销售增速有进一步下降的压力。

拿地再度转弱，开竣工维持分化，地产投资单月增速降至0.3%：土地市场方面，前8月土地购置面积及成交价款同比分别降10.2%及6.2%，相比19年降12.3%及升4.3%，表现再度转弱。单月土地购置面积同比降13.9%，7月回正后本月再度转负，从绝对量来看与近5年同期相比表现好于16、17年，处于中等水平。随着重点城市推出集中供地，土地市场呈现一定季节性。开竣工方面，前8月新开工及竣工面积同比分别降3.2%及升26.0%，开工降幅继续扩大，而竣工表现小幅改善，相比2019年同期，两者分别降6.6%及升12.3%。单月来看，开工及竣工同比分别降16.8%及升28.4%，开工降幅小幅收窄，竣工继续表现强势，且竣工绝对量与过去5年同期相比仅次于2017年水平。考虑到9月基数并不高，竣工表现有望延续强势。前8月地产投资累计增10.9%，升幅收窄1.8pct，相比19年同期升15.9%，升幅同样继续回落，单月同比升幅降至0.3%，为去年3

月以来最弱表现。分区域看，前 8 月东部、中部、西部及东北部投资增速分别为 9.6%/17.1%/9.4%/5.2%，升幅继续全面收窄。

到位资金单月同比连续两月为负，所有来源同比下降：前 8 月房企到位资金升 14.8%，升幅收窄 3.4pct，相比 2019 年同期升 18.1%，升幅同样回落。

按来源看，定金预收款、自筹资金、国内贷款及个人按揭升幅分别为 31.3%/9.3%/-6.1%/13.4%，所有来源均有所转弱，相比 19 年同期升幅为 32.9%/13.1%/-2.3%/23.2%，国内贷款转跌。单月来看，到位资金同比连续两月为负，所有来源同比下降，其中自筹资金为年内首次转负，而国内贷款持续低迷。

维持“强于大市”评级：8 月基本面除竣工外均继续转弱，销面及到位资金单月同比连续两月为负，其中销面降幅有所扩大，资金面所有来源均有下降，拿地面积 7 月回正后 8 月再度掉头为负，开工连续两月降幅两位数，在此背景下，地产投资增速单月同比降至 0.3%，为去年 3 月以来最弱表现。考虑到 1) 在基本面下行压力较大的背景下，政策面边际收紧的紧迫性预计将有所趋缓，但考虑到重点城市去化周期处于相对较低的位置，政策明显放松的可能性或许也不会很大，基调预计依然以三稳为主，2) 二轮土拍新规下盈利水平有望触底回升，3) 估值仍处历史底部区域，我们推荐两条主线 1) 财务相对稳健、运营能力领先的优质房企，万科及保利，2) 快速发展的物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活（未

覆盖)、招商积余(未覆盖)等,对优质个股可适当积极一些。

风险提示:疫情发展超出预期、调控及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售回暖不及预期

关键词:疫情

预览已结束,完整报告链接和二维码如下:

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_26883](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_26883)

