

# 统计局 2024 年 1-2 月房地产数据点评

## 新房市场量价下行，房企到位资金承压

### ◆ 行业研究 · 行业快评

证券分析师：任鹤 010-88005315  
证券分析师：王粤雷 0755-81981019  
证券分析师：王静 021-60893314

### ◆ 房地产

renhe@guosen.com.cn  
wangyuelei@guosen.com.cn  
wangjing20@guosen.com.cn

### ◆ 投资评级：超配（维持评级）

执证编码：S0980520040006  
执证编码：S0980520030001  
执证编码：S0980522100002

### 事项：

统计局公布 2024 年 1-2 月房地产投资和销售数据。2024 年 1-2 月，商品房销售额 10566 亿元，同比-29.3%；商品房销售面积 11369 万 $m^2$ ，同比-20.5%；房地产开发投资 11842 亿元，同比-9.0%；房屋新开工面积 9429 万 $m^2$ ，同比-29.7%；房屋竣工面积 10395 万 $m^2$ ，同比-20.2%。

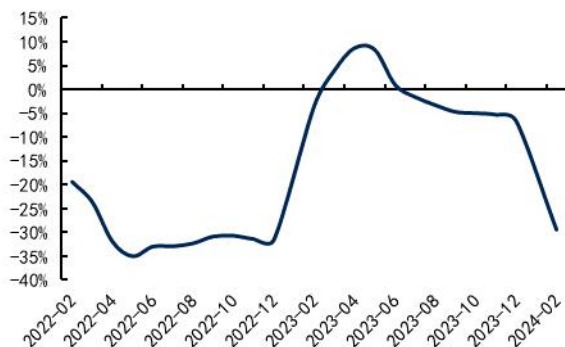
**国信地产观点：**1) 商品房销售量持续低迷，新房价格承压。2) 房地产开发投资降幅有所收窄，房企到位资金受销售回款拖累降幅扩大。3) 新开工降幅扩大，竣工同比转负。4) 投资建议：虽然春节前后需求端利好政策持续推出，但 2024 年 1-2 月地产基本面暂未出现显著改善。我们重申楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提，期待在“金三银四”季节性回暖和需求端政策的不断加持下，楼市能够初步企稳，则土储质量优、投资强度稳定的优质房企有望实现销售情况改善。个股端，核心推荐华润置地、华润万象生活。5) 风险提示：政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等致行业基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

### 评论：

#### ◆ 商品房销售量持续低迷，新房价格承压

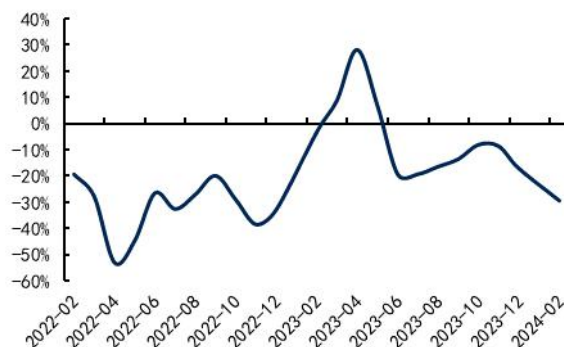
2024 年 1-2 月，商品房销售额 10566 亿元，同比-29.3%（若按调整前基数计算-31.6%），降幅较 2023 全年的-6.5%扩大了 22.8 个百分点；销售面积 11369 万 $m^2$ ，同比-20.5%（若按调整前基数计算-24.9%），降幅较 2023 全年的-8.5%扩大了 12.0 个百分点；延续了 2023 年 6 月以来的低迷表现。2024 年 1-2 月，商品房销售均价为 9294 元/ $m^2$ 、同比-11.1%，相对于 2023 全年销售均价为 10470 元/ $m^2$ 、同比+2.5%下跌明显，考虑到二手房降价幅度对潜在购房者的决策影响，若后续没有超预期政策，2024 年新房市场面临价格调整。

图1: 商品房销售额累计同比



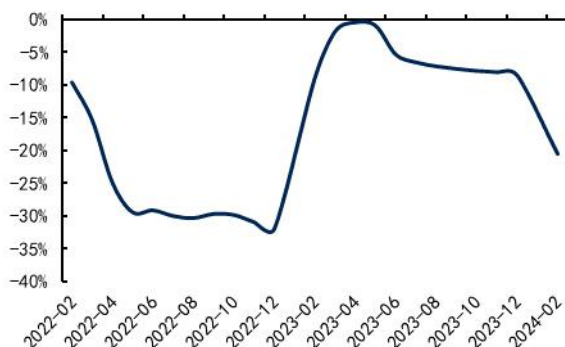
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图2: 商品房销售额单月同比



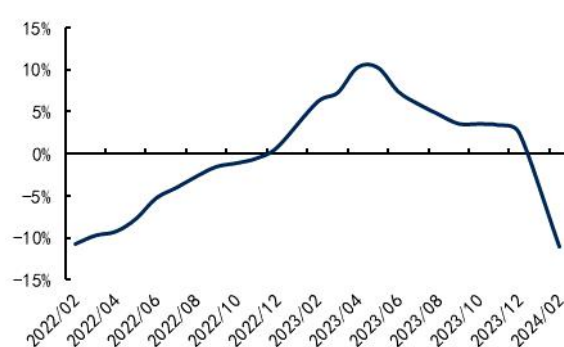
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售面积累计同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售均价累计同比

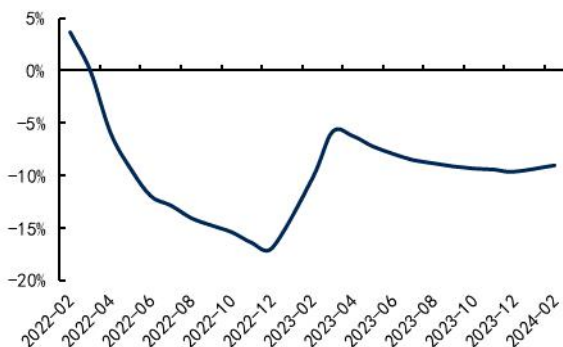


资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 房地产开发投资降幅有所收窄，房企到位资金受销售回款拖累降幅扩大

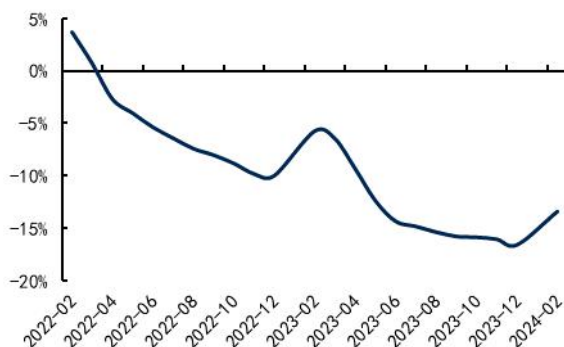
2024年1-2月，房地产开发投资额11842亿元，同比-9.0%（若按调整前基数计算-13.4%），降幅较2023全年的-9.6%收窄了0.6个百分点；房企到位资金16193亿元，同比-24.1%（若按调整前基数计算-24.1%），降幅较2023全年的-13.6%扩大了10.5个百分点；其中，国内贷款3144亿元，同比-10.3%；定金及预收款4630亿元，同比-34.8%；个人按揭贷款2214亿元，同比-36.6%。可见房企资金压力主要受销售下行、回款收缩的影响。

图5: 房地产开发投资累计同比



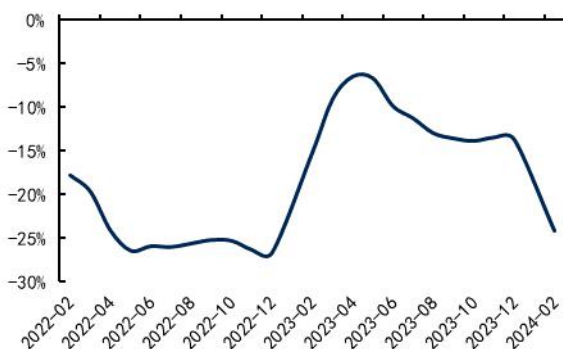
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 房地产开发投资累计同比 (按调整前基数计算)



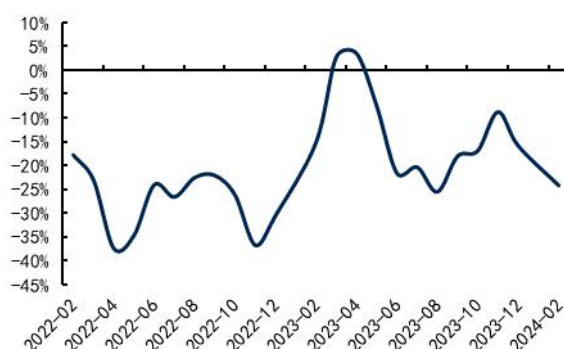
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 房企到位资金累计同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 房企到位资金单月同比

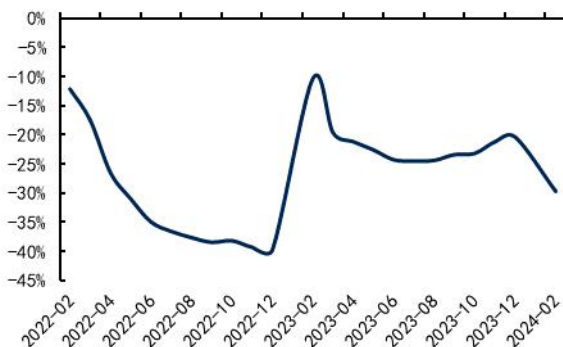


资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

### ◆ 新开工降幅扩大，竣工同比转负

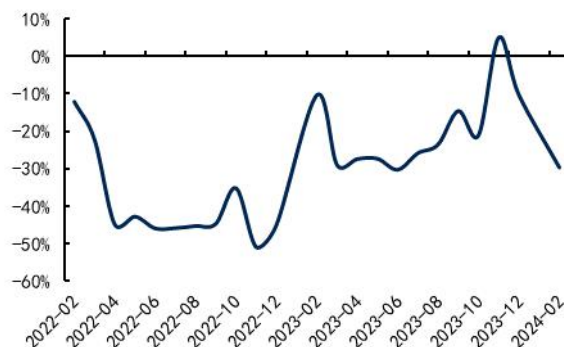
2024年1-2月，房屋新开工面积为9429万 $m^2$ ，同比-29.7%（若按调整前基数计算-30.5%），降幅较2023全年的-20.4%扩大了9.3个百分点；房屋竣工面积10395万 $m^2$ ，同比-20.2%（若按调整前基数计算-21.1%），与2023全年的+17.0%相比下降明显。竣工下行幅度基本符合我们的预期，而新开工降幅扩大的预期偏差在于“割肉斩仓”逻辑尚未兑现，我们仍坚持2024年新开工数据好转的判断。

图9: 新开工面积累计同比



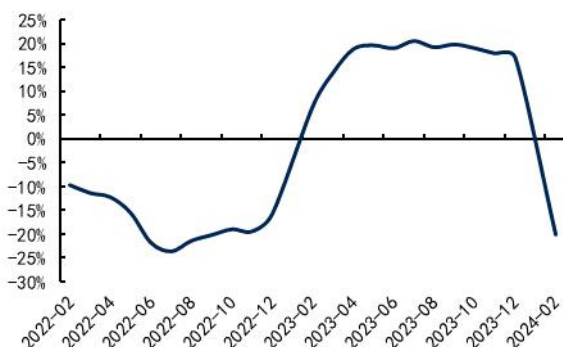
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 新开工面积单月同比



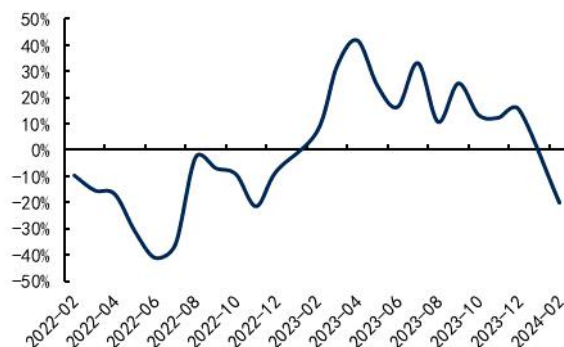
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 竣工面积累计同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 竣工面积单月同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议:

虽然春节前后需求端利好政策持续推出, 但 2024 年 1-2 月地产基本面暂未出现显著改善。我们重申楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提, 期待在“金三银四”季节性回暖和需求端政策的不断加持下, 楼市能够初步企稳, 则土储质量优、投资强度稳定的优质房企有望实现销售情况改善。个股端, 核心推荐华润置地、华润万象生活。

◆ 风险提示:

- 1、政策落地效果及后续推出强度不及预期;
- 2、外部环境变化等致行业基本面超预期下行;
- 3、房企信用风险事件超预期冲击。

## 相关研究报告：

- 《房地产行业 2024 年 3 月投资策略暨年报前瞻-春节成交恢复缓慢，板块利润持续承压》——2024-02-27
- 《房地产行业 2024 年 2 月投资策略-基本面未显好转，政策密集出台》——2024-01-30
- 《经营性物业贷款新政点评-突破性放宽资金用途，信号意义强于实际影响》——2024-01-25
- 《数据背后的地产基建图景（五）-2023 年地产基本面寒意未消，基建投资增速年底企稳》——2024-01-24
- 《统计局 12 月房地产数据点评-地产基本面表现较弱，需求端政策持续发力》——2024-01-18

## 免责声明

### 分析师声明

作者保证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理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

### 国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.GSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普500指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	买入	股价表现优于市场代表性指数20%以上
		增持	股价表现优于市场代表性指数10%-20%之间
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		卖出	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
	行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		低配	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

### 重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

### 证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布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。

## 国信证券经济研究所

### 深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层  
邮编：518046 总机：0755-82130833

### 上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层  
邮编：200135

### 北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层  
邮编：100032