

大陸房地產行業月度資料點評： 1-2月房地產銷售跌幅擴大

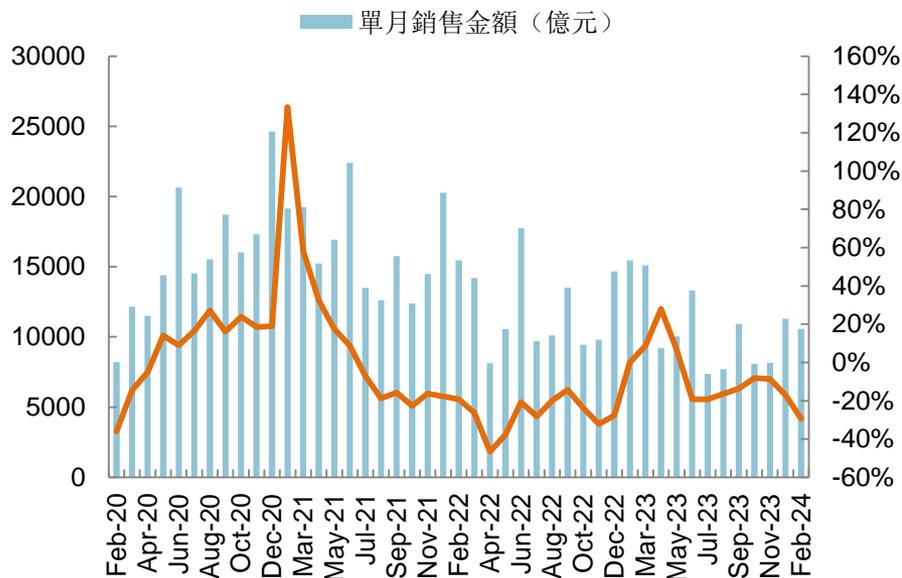
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

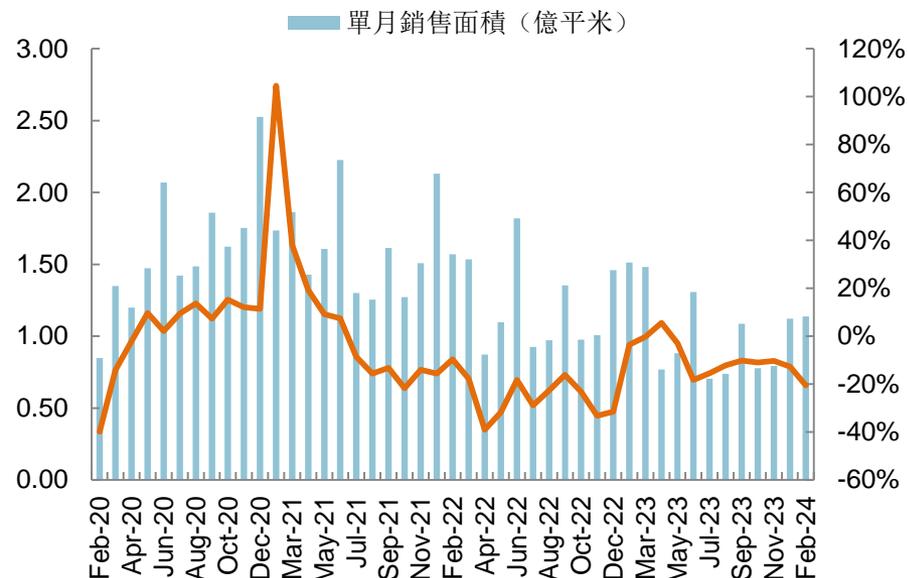
2024/3/19

1-2月房地產銷售降幅擴大

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



圖：單月房地產銷售面積(單位：億平方米)



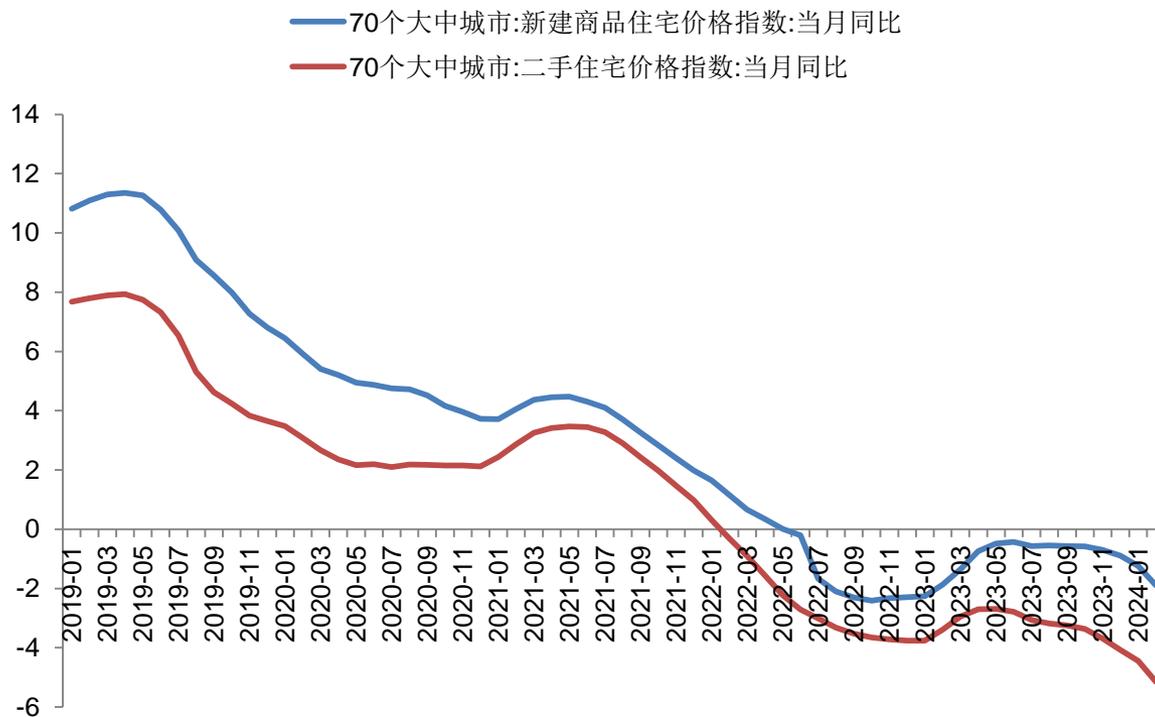
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 1-2月全國房地產銷售金額為10566億元，YOY-29.3%；銷售面積為1.14億平方米，YOY-20.5%。今年前兩月房地產銷售市場仍舊低迷，同比數據跌幅較大。
- 1-2月，房地產累計銷售均價9293.69元/平方米，YOY-8.96%，新房均價自2022年12月以來首次降至萬元以下。

住宅價格指數跌幅擴大

圖：70大中城市中一手房、二手房價格指數：當月同比

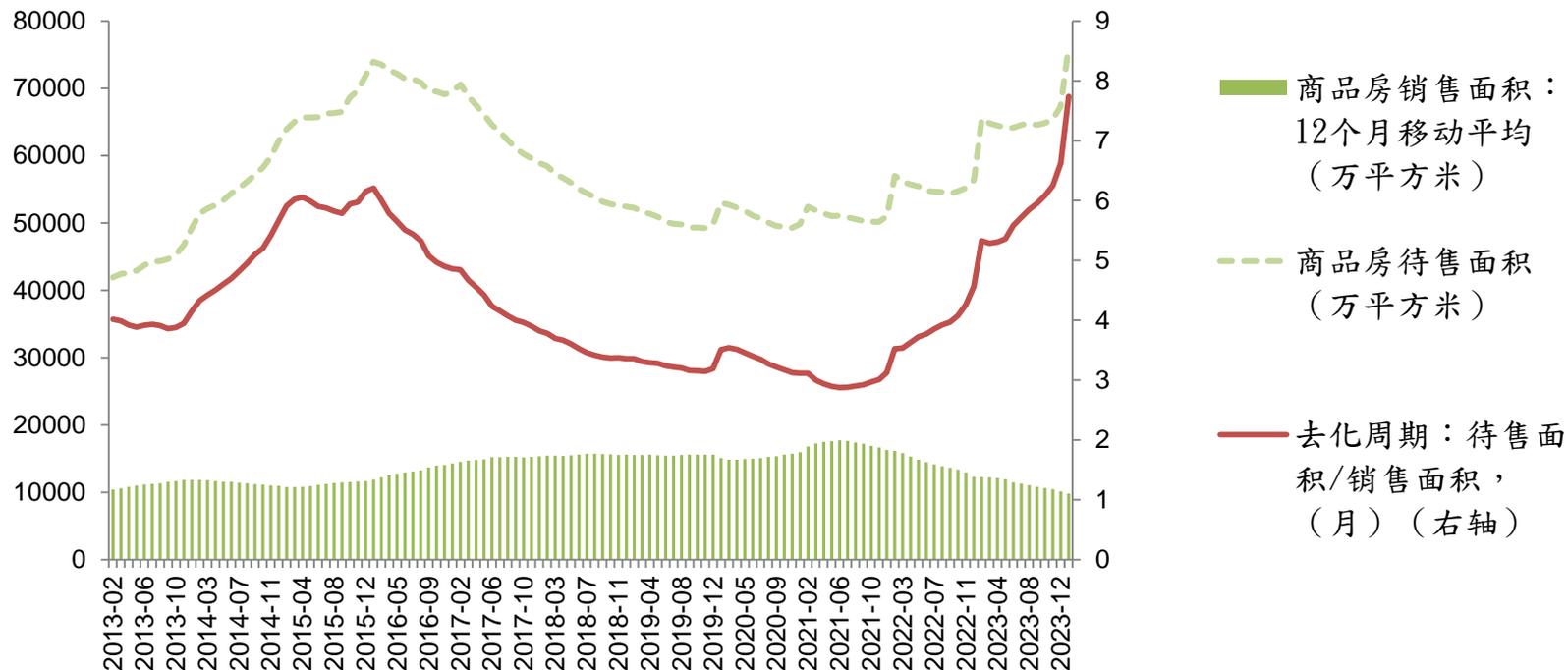


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 2月70大中城市一手房和二手房價格指數YOY分別下降1.9%和5.15%，降幅繼續擴大。70個大中城市中，所有城市二手住宅價格同比下跌；13個城市新房價格同比上漲。

商品房去化周期突破歷史高點

圖：商品房去化周期處於歷史高位

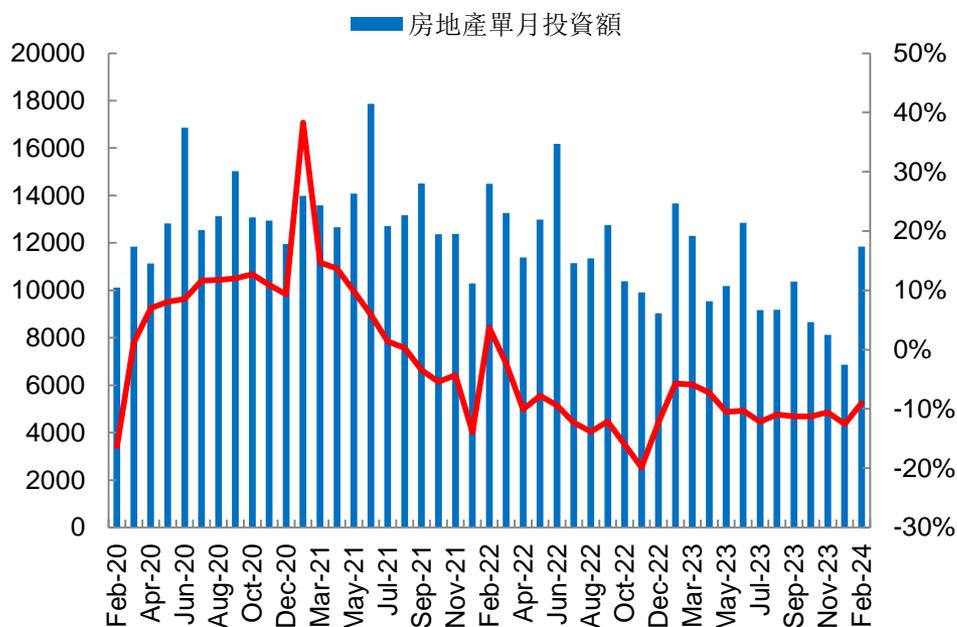


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 截止2024年2月，商品房待售面積為7.6億平方米，去化周期達7.74個月，均突破歷史高點。由于庫存量繼續上升，房企資金周轉問題非常嚴峻，面臨較大的債務風險。

投資額和到位資金同比下降

圖：房地產單月投資額（單位：億元）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

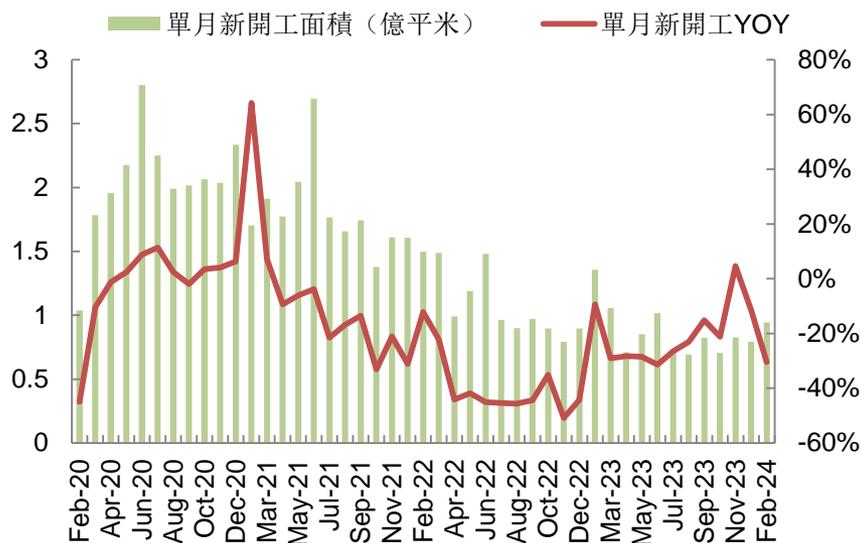
	1-2月	YOY
到位資金	16193	-24.1%
定金及預收款	4630	-34.8%
個人按揭貸款	2214	-36.6%
自籌資金	5374	-15.2%
國內貸款	3144	-10.3%
利用外資	5	7.4%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 1-2月房地產投資金額11842萬億元，YOY-9%，同比繼續下滑。
- 1-2月房企到位資金16193萬億元，YOY-24.1%。由於銷售低迷，來自定金及預收款和個人按揭貸款的資金同比降幅較大。

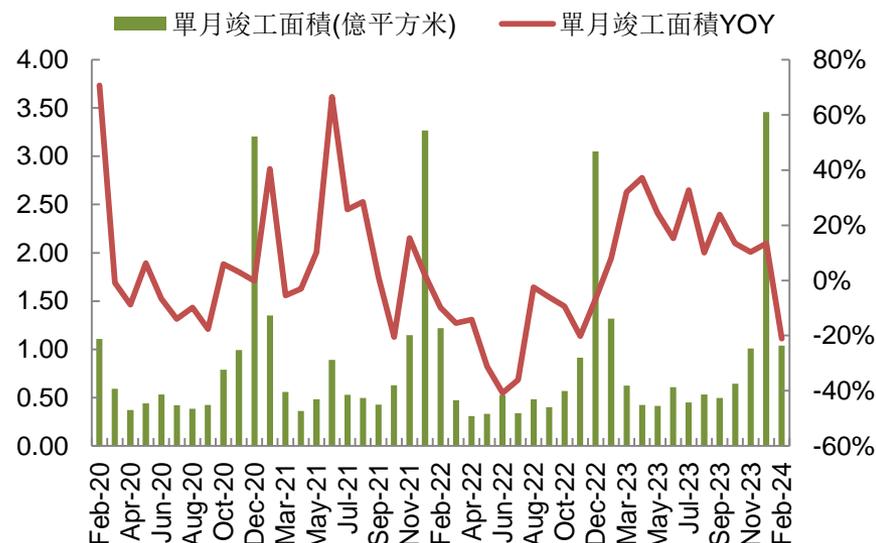
新開工和竣工面積均同比下降

圖：單月新開工面積（單位：億平方米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月竣工面積（單位：億平方米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 1-2月新開工面積為0.94億平方米，YOY-29.7%。由于銷售低迷，房企資金鏈緊張，今年新開工預期繼續下滑。
- 1-2月竣工面積為1.04億平方米，YOY-20.2%。由于2021年下半年起新開工面積大幅下滑，疊加2023年在保交樓政策下出現竣工小高峰，今年竣工量或將面臨下滑。

投資建議：行業尚未見底，建議觀望

➤ 房地產銷售壓力較大，二手房反彈多表現為以價換量

3月以來，房地產銷售環比有所改善，同比降幅仍舊較大。根據樣本城市數據，3月第二周（10-16日），30個大中城市新房成交面積環比前一周上升31.2%；3月以來累計成交面積同比下降58.4%。二手房方面，15個重點城市二手房成交面積環比上漲17.7%，3月以來累計成交面積同比下降33.5%。3月份二手房銷售環比改善，接近去年Q4水平，但是較去年同期仍有顯著差距。近期二手房成交量增加與挂牌增加、價格下降有直接關係。

➤ 商品房庫存壓力較大，房企資金壓力依然嚴峻

3月1日，有消息稱萬科正在與保險機構協商債務展期，導致其多隻境內債大幅下跌。後續有消息稱監管層要求銀行加大對萬科的融資支持，使市場對萬科的擔憂暫時緩解。此次事件反映了在銷售持續低迷、房價下跌、庫存高企的情況下，房企面臨的資金壓力正在加劇，可能會出現超預期的風險，亟需更多的支持政策來延緩房地產下行趨勢。

➤ 信心仍需時間修復，築底進程存在不確定性，建議觀望

目前房地產市場未見顯著改善。長期看，在行業下行的背景下，房企出現分化，優質國、央企背景房企兼具融資和銷售優勢，市占率有望明顯提升。建議關注招商蛇口（001979.SZ）、保利發展（600048.SH）。