

## 行业点评

## 投资销售延续下行，传统旺季相对平淡

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业点评\*房地产\*投资销售延续下行，竣工增速转负\*强于大市20240318

## 证券分析师

**杨侃** 投资咨询资格编号  
S1060514080002  
BQV514  
YANGKAN034@pingan.com.cn

**郑南宏** 投资咨询资格编号  
S1060521120001  
ZHENGNAHONG873@pingan.com.cn



## 事项：

国家统计局公布2024年1-3月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额2.2万亿元，同比下降9.5%；房屋施工68亿平米，同比降11.1%；新开工1.7亿平米，同比降27.8%；竣工1.5亿平米，同比降20.7%；商品房销售面积2.3亿平米，同比降19.4%；销售额2.1万亿元，同比降27.6%；待售面积7.5亿平米，同比增长15.6%。房企到位资金2.6万亿元，同比降26.0%。

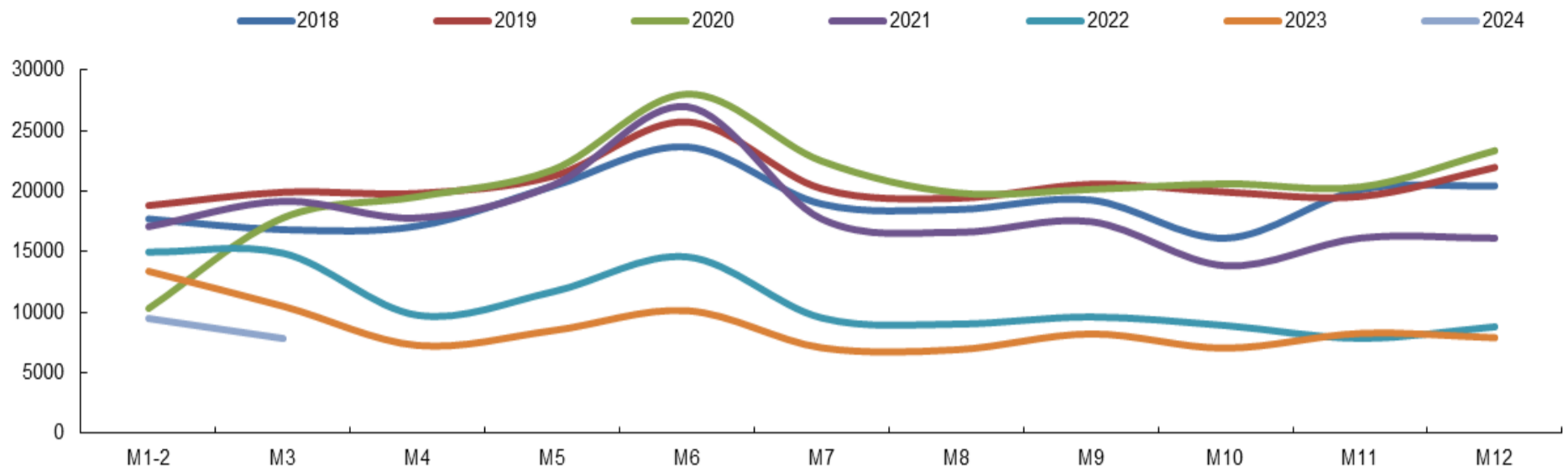
## 平安观点：

- 投资延续下滑，后续压力犹存。**3月地产投资1.0万亿，同比降10.1%，降幅较1-2月扩大1pct，其中东部、中部、西部、东北部投资分别同比降9.0%、9.5%、12.9%、18.8%。销售承压及资金偏紧背景下，预计全年投资压力犹存。
- 开工竣工延续下滑，降幅均超两成。**3月新开工0.8亿平米，同比降25.4%。考虑2024年地产销售或仍承压、库存去化周期不低、近两年土地成交大幅萎缩，预计2024年新开工仍将延续回落，但降幅有望收窄。从土地成交看，一季度百城住宅类用地成交建面同比下滑18%、成交金额持平，降幅差异或与重点城市加大优质地块供应、房企拿地更加聚焦有关。3月竣工0.5亿平，同比降21.7%，延续1-2月以来下行趋势。近期浮法玻璃终端需求偏弱、库存明显累积，印证地产竣工带来的玻璃需求出现转弱迹象。考虑中央“保交付”工作推进卓有成效、2024年竣工面临高基数，叠加剩余临时停工项目盘活难度较大，预计全年地产竣工同比下滑。
- 新房仍受供需双弱与二手房拖累，但降幅相对平稳。**受上年基数偏高、房企推盘积极性低、购房者观望情绪仍然浓厚、二手房市场分流影响，3月全国商品房销售面积、销售额同比分别降18.3%、25.9%，降幅较1-2月收窄2.2pct、3.4pct；其中东部、中部、西部、东北部销售面积分别下滑16.5%、23.8%、16.5%、10.5%。4月前15日重点50城新房套数日均成交同比下降43.8%，降幅与3月差异不大，20城二手房成交套数同比下滑11%，表现仍明显优于新房。考虑短期销售下滑预期难以扭转，预计全年商品房销售同比延续下滑，后续政策端支持力度有望加大。
- 到位资金延续下滑，国内贷款降幅较小。**3月房企到位资金同比降29.0%，其中国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款分别同比降6.3%、41.5%、46.7%，结合3月新增居民中长期贷款4516亿元、同比少增1832亿元，均与商品房销售下行相印证。
- 投资建议：**3月地产销售、投资、开工同比延续弱势，基本面修复仍待政

策端发力与宏观环境改善。近期政治局会议即将召开，政策博弈价值犹存，叠加当前板块持仓、估值仍处低位，板块配置可适度积极。个股建议关注土储质量优化、历史包袱较轻的优质房企如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团等；同时关注物管（招商积余、保利物业等）、代建（绿城管理控股）、经纪（贝壳）等细分领域龙头、产业链（北新建材、伟星新材、海螺水泥、华新水泥、东方雨虹等）及保障房、城中村改造等主题性机会。

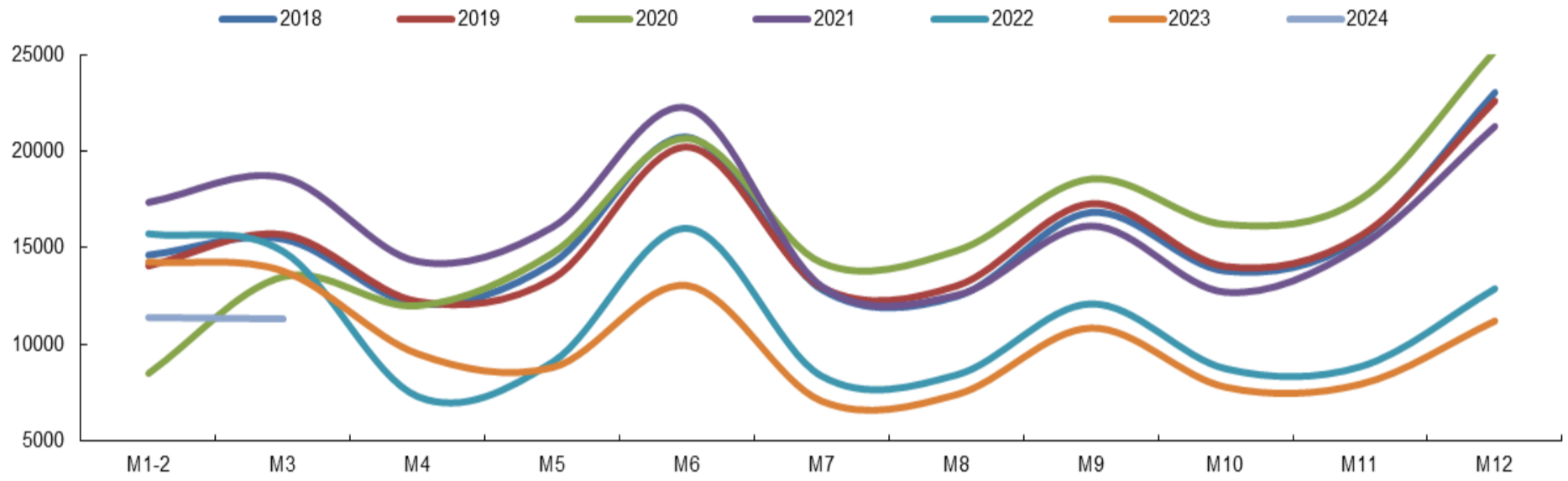
- **风险提示：**1) 楼市修复不及预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3) 房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

图表 1 房屋新开工历月走势 (万平方米)



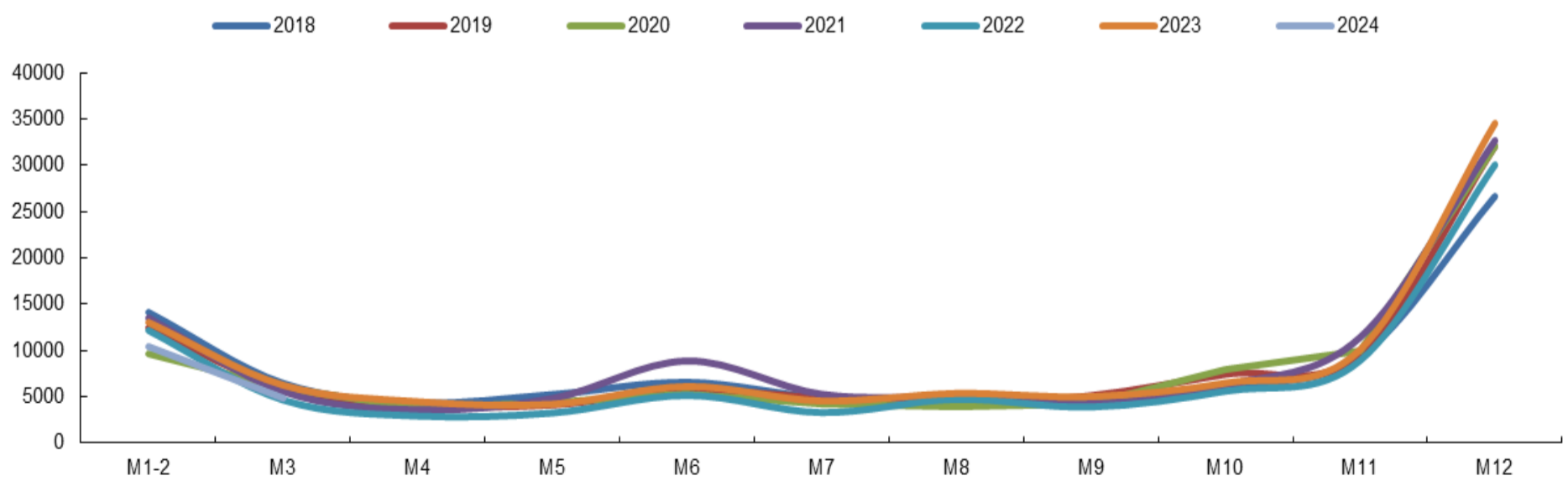
资料来源: 统计局, wind, 平安证券研究所

图表 2 全国商品房销售面积历月走势 (万平方米)



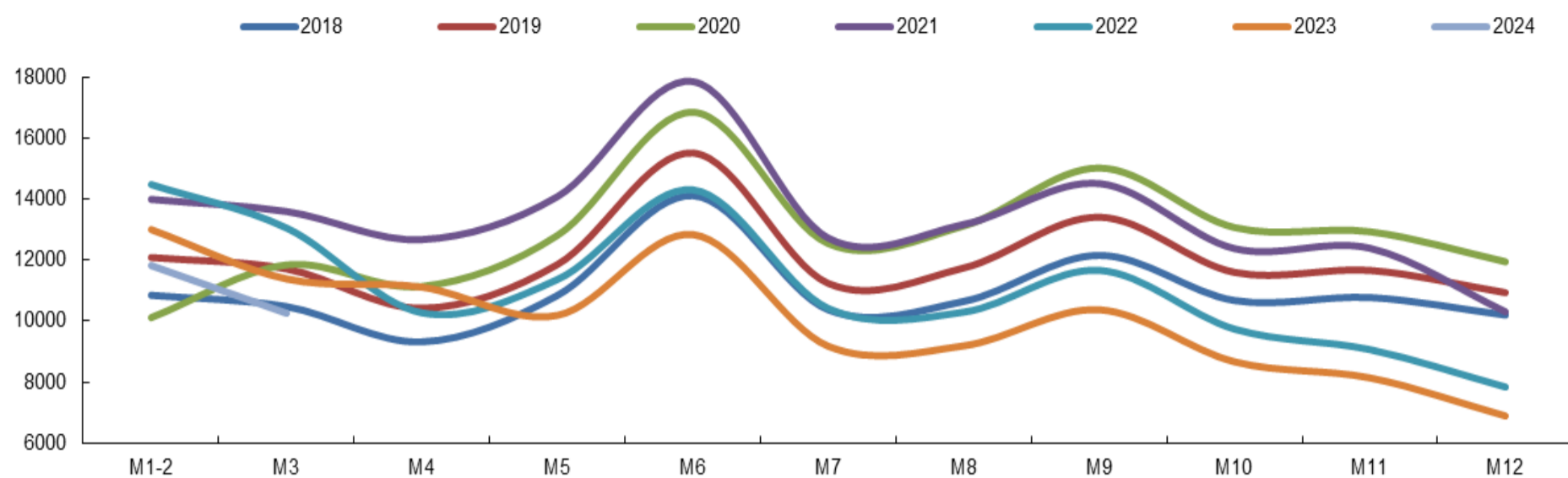
资料来源: 统计局, wind, 平安证券研究所

图表 3 房屋竣工面积历月走势 (万平方米)



资料来源: 统计局, wind, 平安证券研究所

图表 4 房地产投资历月走势 ( 亿元 )



资料来源：统计局，wind，平安证券研究所

## 平安证券研究所投资评级:

### 股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

### 行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

## 公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

### 免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

# 平安证券

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层