

# 统计局 2024 年 1-4 月房地产数据点评

## 销售量价持续承压，新开工明显边际改善

### ◆ 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 1-4 月房地产投资和销售数据。2024 年 1-4 月，商品房销售额 28067 亿元，同比-28.3%；商品房销售面积 29252 万 $m^2$ ，同比-20.2%；房地产开发投资 30928 亿元，同比-9.8%；房屋新开工面积 23510 万 $m^2$ ，同比-24.6%；房屋竣工面积 18860 万 $m^2$ ，同比-20.4%。

**国信地产观点：**1) 销售面积降幅再次扩大，城市维度房价持续承压。2) 房地产开发投资降幅继续扩大，房企到位资金仍主要受销售拖累。3) 新开工单月降幅明显收窄，竣工同比也有小幅改善。4) 投资建议：4 月，商品房销售量价、开发投资额等指标持续承压，但新开工明显边际改善。自 4 月末中央政治局会议提出消化存量和优化增量的政策方向后，中央及地方层面的限购限贷放松政策不断出台，“去库存”举措不断创新。虽然销售数据暂无起色，但基本面没有继续恶化，就意味着并不拖累政策博弈。中长期看，楼市的真实复苏是房地产板块行情延续的充分且必要条件。短期看，地产板块上涨能否延续，取决于未来一段时间内政策出台的力度。我们坚持楼市未见底的判断，虽然地产股谈安全边际为时尚早，基本面不支撑价值，但政策博弈价值凸显。个股端推荐贝壳 W、华润置地、龙湖集团、滨江集团、华发股份、保利发展。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。

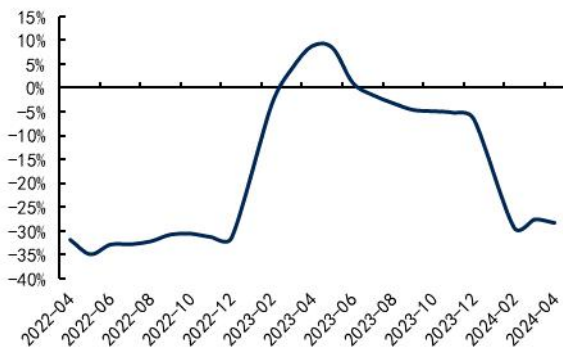
### 评论：

#### ◆ 销售面积降幅再次扩大，城市维度房价持续承压

2024 年 1-4 月，商品房销售额 28067 亿元，同比-28.3%，降幅较 1-3 月扩大了 0.7 个百分点；4 月单月，商品房销售额 6712 亿元，同比-30.4%，降幅较 3 月扩大了 4.6 个百分点。2024 年 1-4 月，商品房销售面积 29252 万 $m^2$ ，同比-20.2%，降幅较 1-3 月扩大了 0.8 个百分点；4 月单月，商品房销售面积 6584 万 $m^2$ ，同比-22.8%，降幅较 3 月也扩大了 4.6 个百分点。

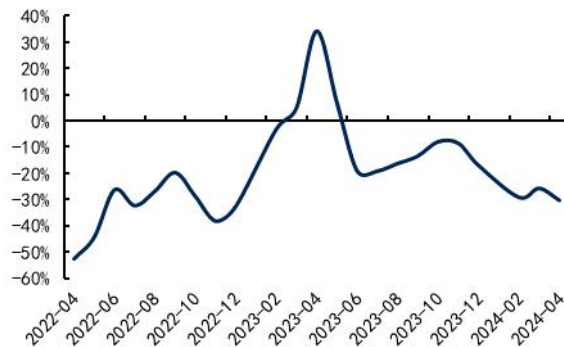
2024 年 1-4 月，商品房销售均价为 9595 元/ $m^2$ ，同比-10.2%，降幅与 1-3 月持平；4 月单月，商品房销售均价 10194 元/ $m^2$ ，同比-9.9%，降幅较 3 月扩大了 0.6 个百分点。2024 年 4 月，70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比-3.5%，降幅较 3 月扩大了 0.8 个百分点；70 个大中城市二手住宅销售价格同比-6.8%，降幅较 3 月扩大了 0.9 个百分点；考虑到二手住宅降价幅度对潜在购房者的决策影响，2024 年新房价仍面临较大压力。

图1: 商品房销售额累计同比



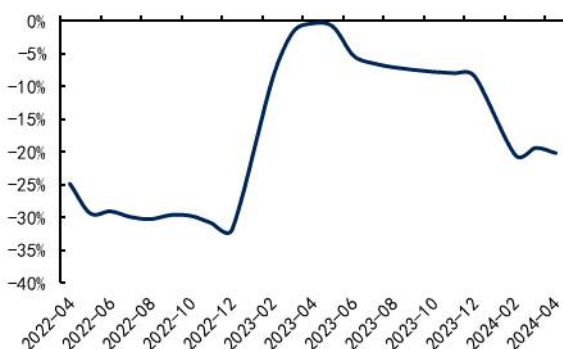
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图2: 商品房销售额单月同比



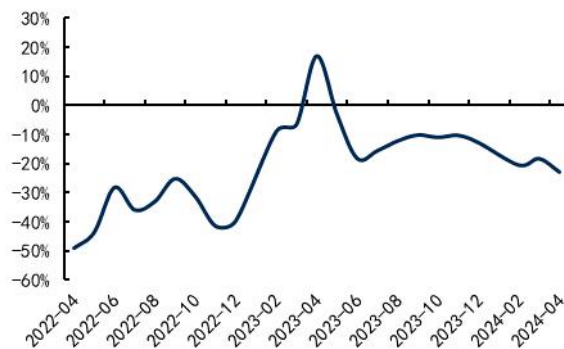
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售面积累计同比



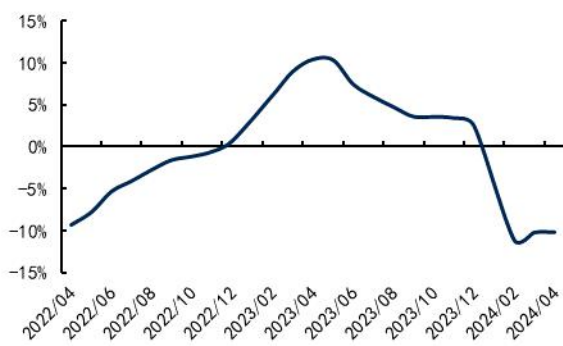
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售面积单月同比



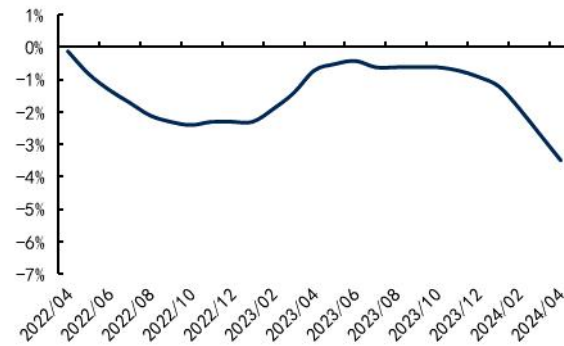
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 商品房销售均价累计同比



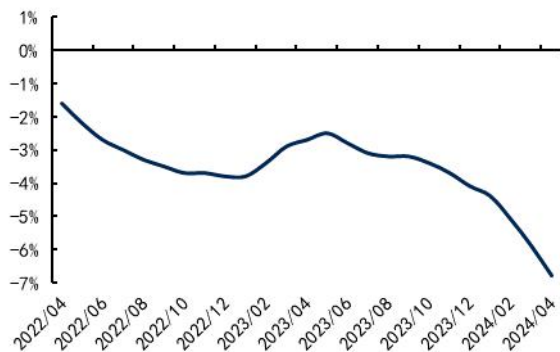
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 70个大中城市新建商品住宅销售价格同比



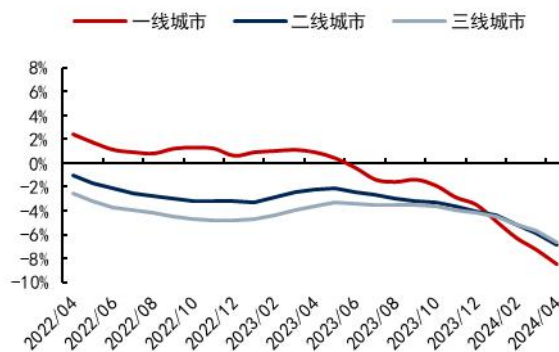
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 70个大中城市二手住宅销售价格同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 分城市能级二手住宅销售价格同比



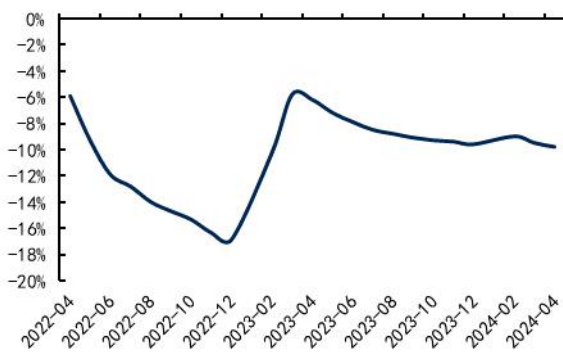
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 房地产开发投资降幅继续扩大，房企到位资金仍主要受销售拖累

2024年1-4月，房地产开发投资额为30928亿元，同比-9.8%，降幅较1-3月扩大了0.3个百分点。4月单月，房地产开发投资额8846亿元，同比-10.5%，降幅较3月扩大了0.5个百分点。

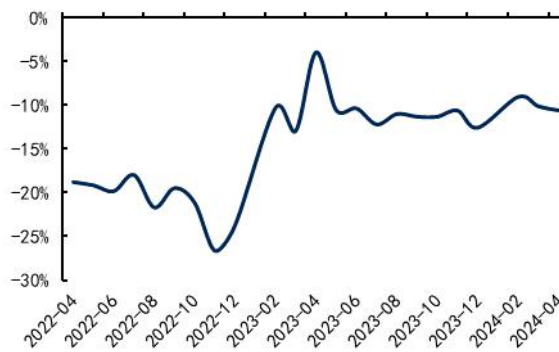
2024年1-4月，房企到位资金34036亿元，同比-24.9%，降幅较1-3月收窄了1.1个百分点；其中，国内贷款5583亿元，同比-10.1%；定金及预收款10002亿元，同比-37.2%；个人按揭贷款4953亿元，同比-39.7%；房企资金压力仍主要受销售不景气的影响。4月单月，房企到位资金8347亿元，同比-21.3%，降幅较3月收窄了7.7个百分点。

图9: 房地产开发投资累计同比



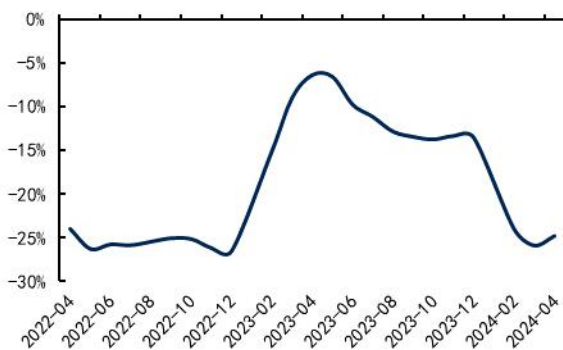
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 房地产开发投资单月同比



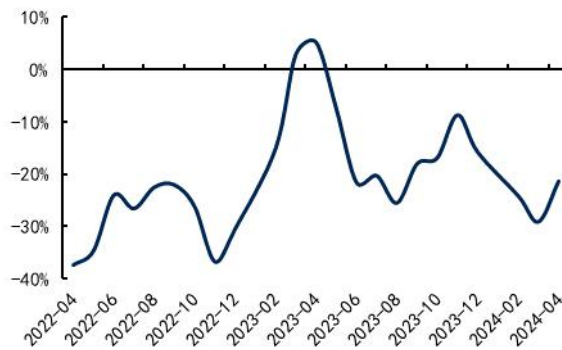
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 房企到位资金累计同比



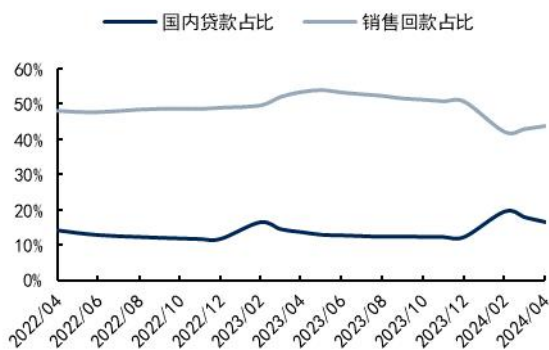
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 房企到位资金单月同比



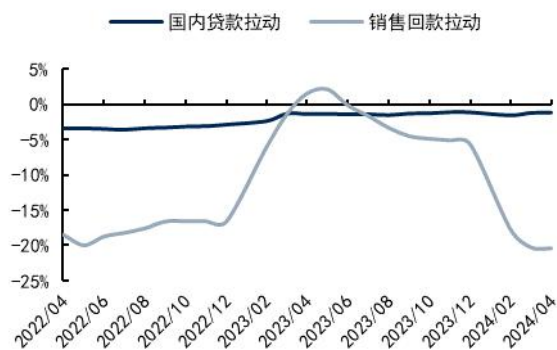
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 国内贷款占比 vs 销售回款占比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 国内贷款拉动 vs 销售回款拉动



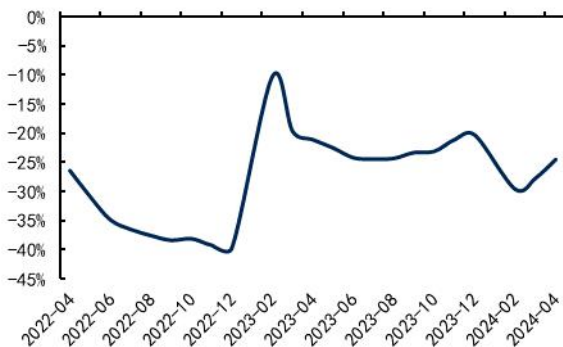
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 新开工单月降幅明显收窄, 竣工同比也有小幅改善

2024年1-4月, 房屋新开工面积 23510 万 $m^2$ , 同比-24.6%, 降幅较1-3月收窄了3.2个百分点; 4月单月, 房屋新开工面积 6227 万 $m^2$ , 同比-14.0%, 降幅较3月收窄了11.4个百分点。

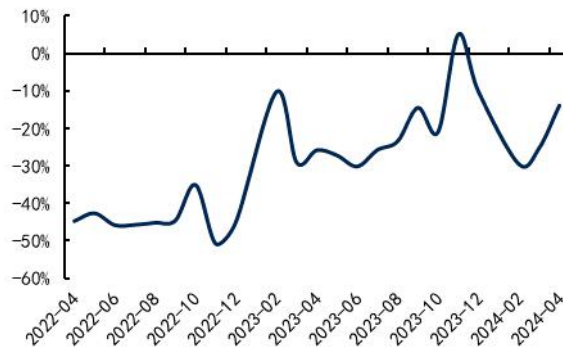
2024年1-4月, 房屋竣工面积 18860 万 $m^2$ , 同比-20.4%, 降幅较1-3月收窄了0.3个百分点; 4月单月, 房屋竣工面积 3601 万 $m^2$ , 同比-19.1%, 降幅较3月收窄了2.6个百分点。

图15: 新开工面积累计同比



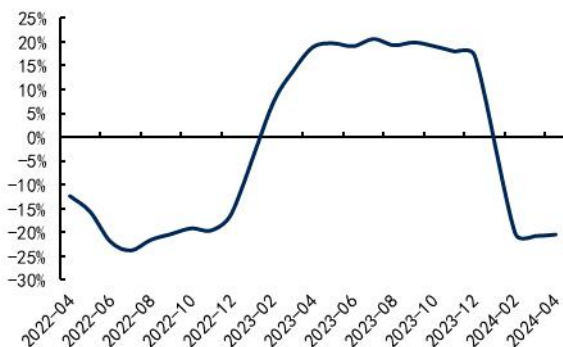
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 新开工面积单月同比



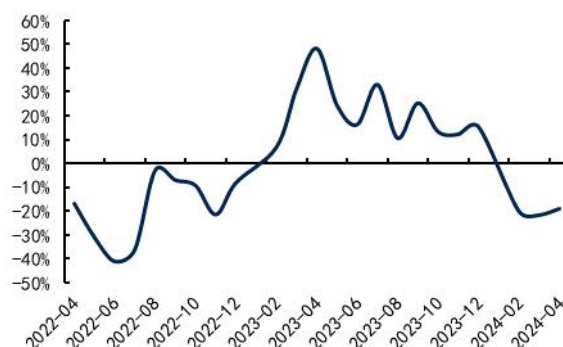
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图17: 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18: 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:

4月, 商品房销售量价、开发投资额等指标持续承压, 但新开工明显边际改善。自4月末中央政治局会议提出消化存量和优化增量的政策方向后, 中央及地方层面的限购限贷放松政策不断出台, “去库存”举措不断创新。虽然销售数据暂无起色, 但基本面没有继续恶化, 就意味着并不拖累政策博弈。中长期看, 楼市的真实复苏是房地产板块行情延续的充分且必要条件。短期看, 地产板块上涨能否延续, 取决于未来一段时间内政策出台的力度。我们坚持楼市未见底的判断, 虽然地产股谈安全边际为时尚早, 基本面不支撑价值, 但政策博弈价值凸显。个股端推荐贝壳 W、华润置地、龙湖集团、滨江集团、华发股份、保利发展。

◆ 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：

- 《杭州临安收购商品住房点评-本轮“去库存”首次政府直接出手收购，标志性意义重大》——2024-05-16
- 《房地产行业周报（2024 年第 19 周）-销售虽弱但逐渐企稳，各地持续优化限购》——2024-05-14
- 《房地产行业 2023 年报及 2024 一季报总结-板块业绩持续承压，龙头表现相对较好》——2024-05-13
- 《房地产行业周报（2024 年第 18 周）-政治局会议新表述注入信心，地产股政策博弈价值凸显》——2024-05-07
- 《中央政治局会议地产新表述点评-化解存量与优化增量的政策方向》——2024-05-02

## 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