

强于大市

房地产行业 2024 年 4 月统计局数据点评

销售投资降幅扩大，开竣工降幅收窄但仍承压

国家统计局发布 2024 年 1-4 月份全国房地产开发投资和销售情况。4 月销售面积 6584 万平，同比增速 -22.8%（前值：-18.3%）；开发投资金额 8846 亿元，同比增速 -10.5%（前值：-10.1%）；新开工面积 6227 万平，同比增速 -14.0%（前值：-25.4%）。

统计局披露同比增速说明：投资、销售等指标的增速均按可比口径计算。报告期数据与上年已公布的同期数据之间存在不可比因素，不能直接相比计算增速。1) 自 2023 年 3 月开始，统计局销售与投资等指标口径调整，剔除退房、非房地产开发性质的项目投资以及具有抵押性质的销售数据。2) 自 2024 年 1-2 月开始，统计局进一步明确房地产开发统计界定标准，将符合房地产开发统计标准的项目纳入统计范围，剔除单纯一级土地开发等非房地产开发项目。以下报告中销售与投资相关数值均使用本次统计局直接公布的同比增速。

核心观点

1. 商品房销售：

■ **销售同比降幅扩大，从绝对量来看，为 2013 年以来历史同期最低水平。**1) **商品房销售降幅扩大。**4 月销售面积 6584 万平，同比下降 22.8%，降幅较 3 月扩大了 4.6 个百分点；销售金额 6712 亿元，同比下降 30.4%，降幅较 3 月扩大了 4.6 个百分点。其中，住宅销售面积同比下降 25.1%，住宅销售金额同比下降 32.3%，降幅分别较 3 月扩大了 3.2、3.7 个百分点。4 月销售同比降幅有所扩大，一方面是因为供应减少，根据克而瑞，4 月房企供应规模转跌，30 个重点城市新增供应 930 万平，环比下降 20%，同比下降 43%，仍然是 2019 年以来同期最低值；另一方面，当前需求信心仍然不足。预测 5 月，我们认为销售规模或将延续低位波动，部分核心一二线城市或因限购松绑等利好新政加持迎来短期点状复苏。2) **销售均环比提升，同比降幅扩大。**4 月商品房销售均价 10194 元/平，环比提升 6.8%，同比下降 9.9%，同比降幅较 3 月扩大了 0.6 个百分点；其中住宅销售均价 10656 元/平，环比提升 7.6%，同比下降 9.6%，同比降幅较 3 月扩大了 1.1 个百分点。总体来看，和 70 城房价增速有差异。3) **从区域来看，东部地区销售面积同比降幅相对较小、销售均价回调幅度相对较大。**4 月东、中、西部地区销售面积同比增速分别为 -21.8%、-25.1%、-23.5%，降幅较 3 月分别扩大了 5.3、1.3、7.0 个百分点，销售均价同比增速分别为 -12.0%、-7.2%、-7.1%，房价相对较高，以核心城市为主的东部地区销售均价的回调幅度大于中、西部地区。1-4 月全国商品房累计销售面积 2.93 亿平，同比下降 20.2%；销售金额 2.81 万亿元，同比下降 28.3%；销售均价 9595 元/平，同比下降 10.2%。

2. 房地产开发投资、新开工、竣工：

■ **投资降幅扩大，主要是受前期土地投资低迷拖累。**4 月开发投资金额 8846 亿元，同比下降 10.5%，降幅较 3 月扩大了 0.4 个百分点。不过，其中住宅开发投资金额 6807 亿元，同比下降 10.5%，降幅较 3 月收窄了 0.9 个百分点。受到市场仍然低迷、房企资金紧张等诸多因素影响，行业供给端大幅收缩，房企拿地意愿持续低迷，拖累房地产开发投资。2023 年下半年全国（300 城）土地成交总价同比下滑 23%，降幅较 2023 年上半年的 11% 显著扩大，进而影响到今年上半年的土地投资。4 月新开工面积 6227 万平，同比下降 14.0%，降幅较 3 月收窄了 11.4 个百分点。新开工同比降幅虽然大幅改善，但规模仍处于低位。从区域来看，东部地区投资降幅扩大，东部地区 4 月投资额同比下降 11.7%，降幅较 3 月扩大了 2.7 个百分点；中、西部投资同比增速分别为 -9.1%、-7.9%，降幅分别较 3 月收窄了 0.4、5.0 个百分点。1-4 月累计开发投资金额 3.09 万亿元，同比下降 9.8%；新开工面积 2.35 亿平，同比下降 24.6%。

■ **竣工面积同比降幅仍然较大。**4 月竣工面积 3601 万平，同比下降 19.1%，降幅较 3 月收窄了 2.6 个百分点。1-4 月累计竣工面积 1.89 亿平，同比下降 20.4%。单月降幅虽然有所收窄，但同比降幅仍然接近两成，主要是由于 2021 年下半年以来新开工明显缩量，同比持续负增长，按照 2-3 年的工程进度来计算，当前竣工持续承压。

3. 开发商资金：

■ **房企到位资金降幅收窄，主要是因为行业融资有所修复。**4 月房企到位资金 8347 亿元，同比减少 21.3%（前值：-29.0%）。1) **房款 3877 亿元，同比减少 36.1%（前值：-43.4%），**降幅虽有收窄，但整体同比降幅仍然较大，房企销售回款仍然承压。定金及预收款、个人按揭贷款同比分别减少 36.3%、35.8%，降幅较 3 月分别收窄 5.2、11.0 个百分点。5 月 17 日央行取消全国层面房贷利率下限、商贷首套最低首付比例从 20% 降至 15%，二套从 30% 降至 25%，预计随着房贷利率和首付比例的优化调整，个人按揭贷款降幅或将进一步收窄，但实质性的改善仍需要等待销售回暖。2) **非房款 4470 亿元，同比减少 1.5%（前值：-10.9%）。**其中国内贷款 1029 亿元，同比下降 14.3%，降幅较 3 月扩大了 8 个百分点。自筹资金 3055 亿元，同比增长 5.7%，增速较 3 月提升了 19.3 个百分点。4 月行业融资有所修复，根据中指院，4 月行业国内外债券、信托、ABS 发行规模合计 546 亿元，同比下降 30%，其中国内债券发行规模 392 亿元，同比下降 9%，同比降幅较 3 月大幅收窄了 14 个百分点。1-4 月房企到位资金累计 3.40 万亿元，同比下降 24.9%。

投资建议

■ **从基本面的角度来看，4 月销售与投资同比降幅均扩大，需求信心仍然不足，70 城房价环比也创下九年来最大跌幅，**或对房地产市场的稳定性和购房者的预期产生一定的负面影响。从过去周期来看，政策落地到基本面改善（销售同比增速回正、房价环比增速回正）大约需要 6 个月的时间，但考虑到当前居民收入与就业预期仍然较弱、房价预期尚未扭转，本轮周期中全国需求端复苏可能需要更长的时间。不过，目前政策的力度明显加大，需求端的刺激+供给端的化解风险，将在未来一段时间内持续发酵。现阶段地产板块正处于“基本面差+政策面好”的黄金投资阶段，当下主要逻辑为“定调转向+供需政策宽松加码+外资进场+房企现金流压力及存货风险减轻预期”，我们预计短期内地产业板块行情仍会延续，但是否能有更显著的持续性行情仍取决于最终全国基本面能否兑现。

■ 现阶段我们建议关注三条主线：1) 受益于“去库存”下政府收储首选的地方国企：城建发展、华发股份、越秀地产、建发国际集团、合肥城建、京投发展、天地源、栖霞建设。2) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：滨江集团、华润置地、绿城中国、保利发展、招商蛇口。3) 二手房成交回暖带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

风险提示：房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《房地产行业 2024 年 4 月月报：4 月成交同比降幅继续收窄；政治局会议定调转向+限购松绑+外资进场带动板块行情》（2024/05/15）

《房地产行业重大事件点评：这次地产不一样？》（2024/05/13）

《房地产 2024 年 3 月统计局数据点评：销售新开工降幅收窄，投资降幅扩大持续承压》（2024/04/18）

《房地产行业 2024 年 3 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比跌幅小于二三线城市》（2024/04/18）

《房地产行业 2024 年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》（2024/01/03）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

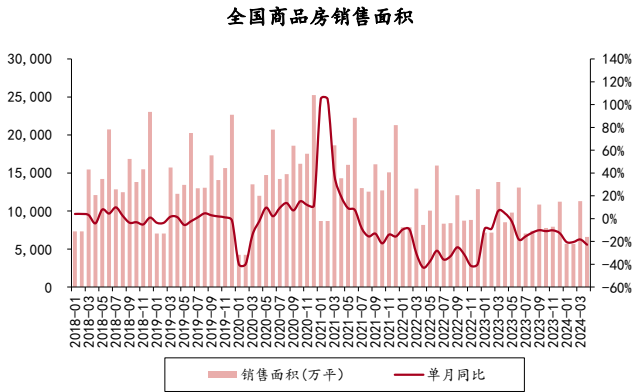
证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

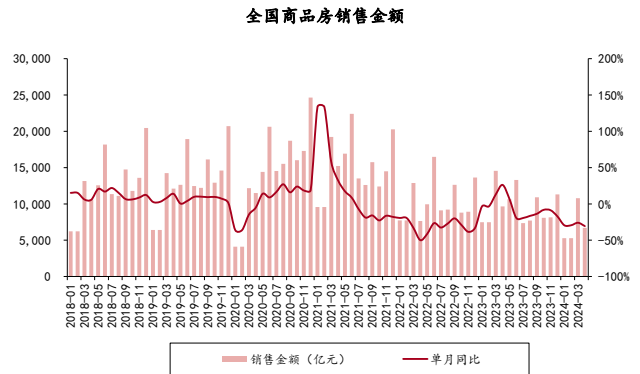
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

图表 1. 2024 年 4 月全国商品房销售面积 6584 万平，同比下降 22.8%



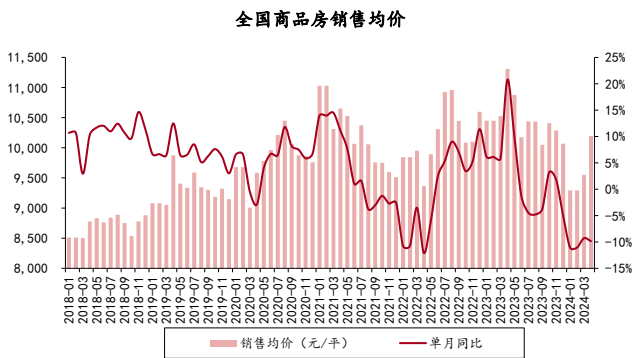
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 2. 2024 年 4 月全国商品房销售金额 6712 亿元，同比下降 30.4%



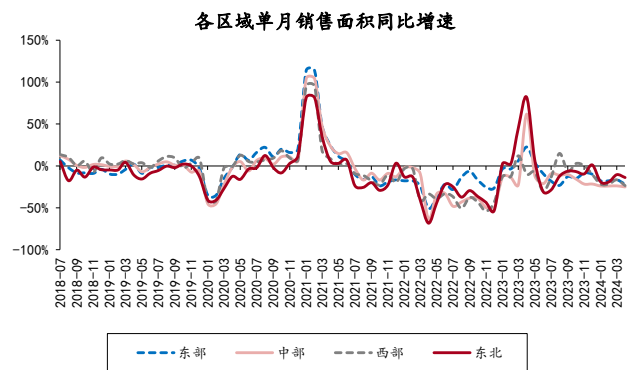
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 3. 2024 年 4 月全国商品房销售均价 10194 元/平，同比下降 9.9%，环比增长 6.8%



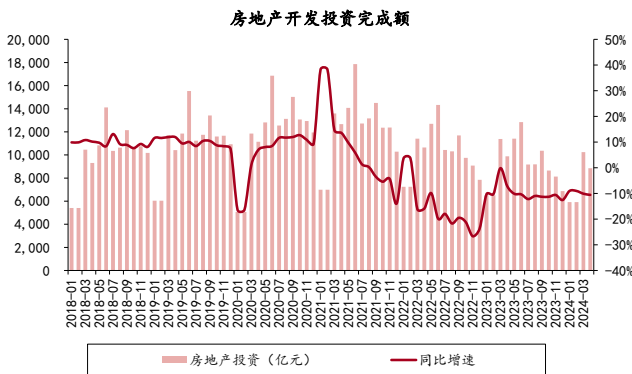
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 4. 2024 年 4 月东、中、西、东北部地区销售面积同比增速分别为 -21.8%、-25.1%、-23.5%、-13.9%



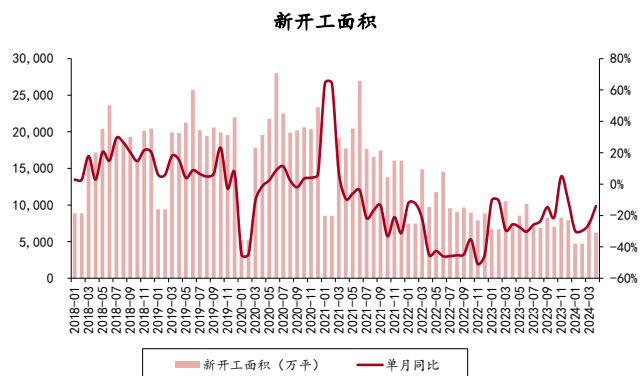
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 5. 2024 年 4 月房地产开发投资完成额 8846 亿元，同比下降 10.5%



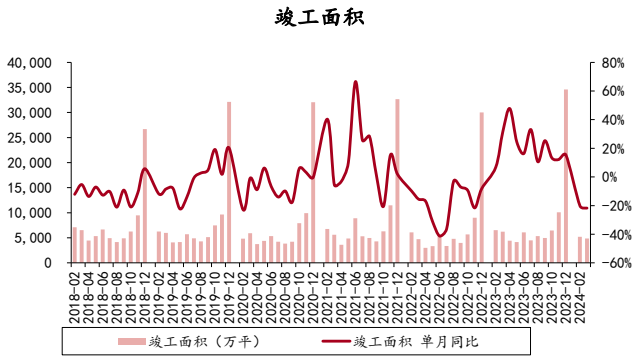
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 6. 2024 年 4 月新开工面积 6227 万平，同比下降 14.0%



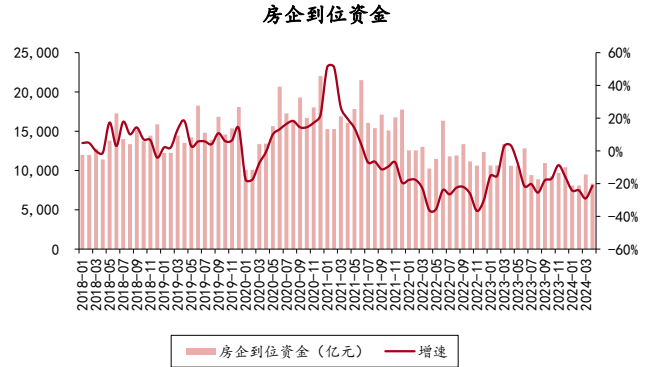
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 7. 2024 年 4 月竣工面积 3601 万平，同比下降 19.1%



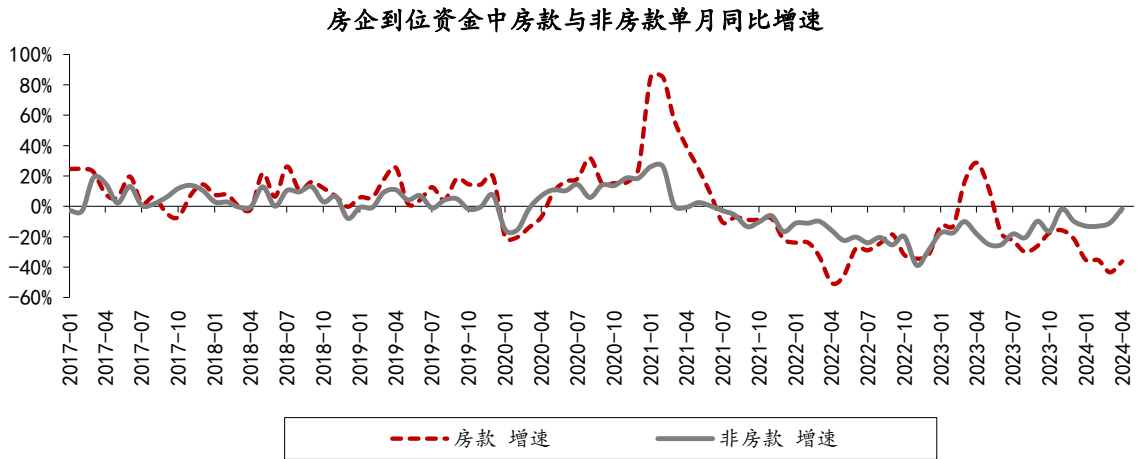
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 8. 2024 年 4 月房企到位资金 8347 亿元，同比下降 21.3%



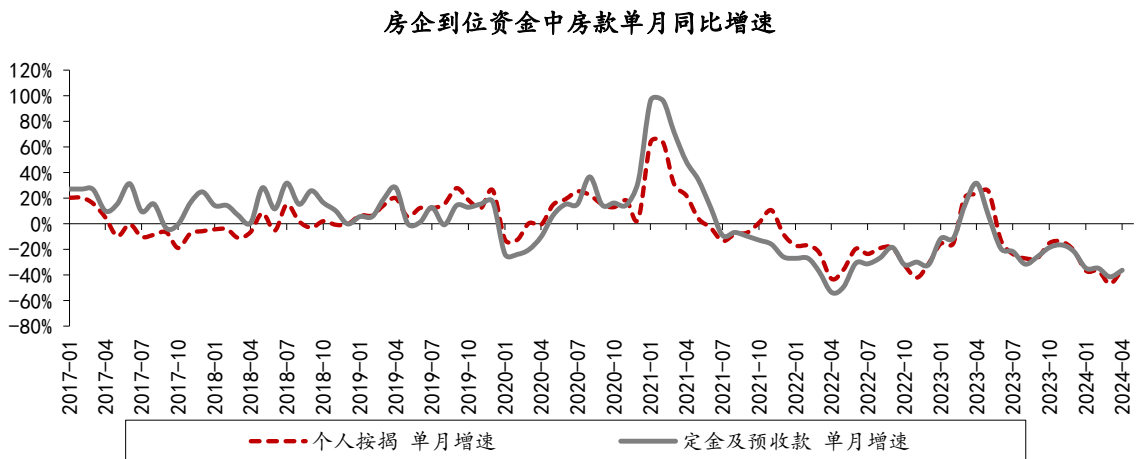
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 9. 2024 年 4 月房企到位资金中房款与非房款的增速分别为 -36.1%、-1.5%



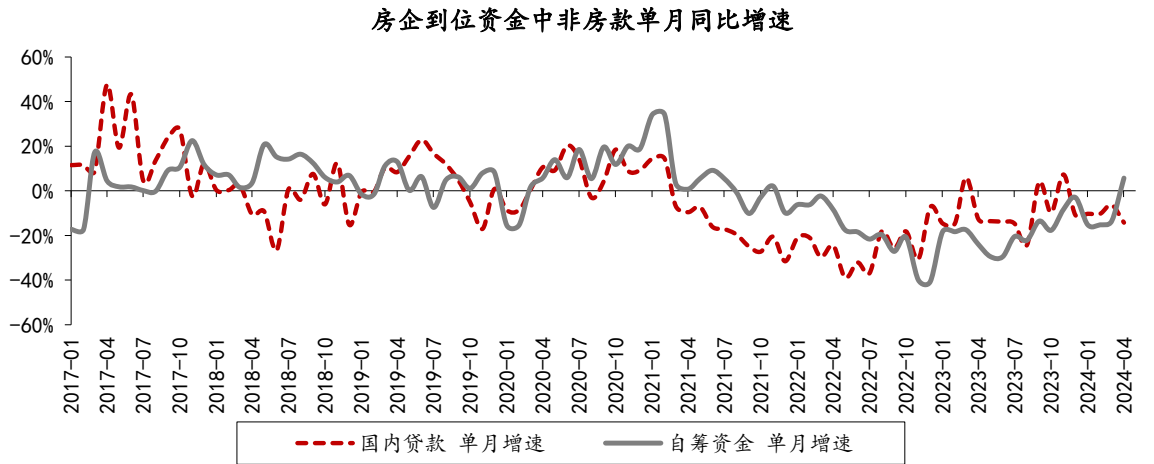
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 10. 2024 年 4 月房款中定金及预收款、个人按揭贷款增速分别为 -36.3%、-35.8%



资料来源：国家统计局，中银证券

图表 11. 2024 年 4 月非房款中国内贷款、自筹资金增速分别为-14.3%、5.7%



资料来源：国家统计局，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人士，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371