

房地产统计局 1-4 月数据点评：4 月销售降幅扩大，政策力度大幅加强

2024 年 5 月 20 日

看好/维持

房地产

行业报告

销售：4 月新房销售同比降幅扩大，销售均价进一步下行。2024 年 1-4 月商品房累计销售面积同比增速为-20.2%、前值为-19.4%；累计销售金额同比增速为-28.3%、前值为-27.6%。其中，4 月商品房销售面积同比增速为-22.8%、前值为-18.3%；销售金额同比增速为-30.4%、前值为-25.9%；销售均价单月同比增速为-14.8%、前值为-6.3%。我们认为，当前销售下滑的趋势进一步加剧，市场信心的修复需要政策的强力托底。

开发投资：4 月新开工面积同比降幅明显收窄，竣工面积、开发投资维持弱势。2024 年 1-4 月房屋累计新开工面积同比增速为-24.7%，前值为-28.3%；房屋累计竣工面积同比增速为-20.4%，前值为-20.7%；开发投资累计金额同比增速为-9.8%，前值为-9.5%。其中，4 月单月新开工面积同比增速为-12.3%，前值为-25.6%；竣工面积同比增速为-19.1%，前值为-21.7%；开发投资金额同比增速为-10.5%，前值为-10.1%。我们认为，没有销售的明显复苏，开发投资很难出现实质性的改善。

到位资金：4 月房企到位资金降幅有所收窄，自筹资金同比转增。2024 年 1-4 月房地产开发企业累计到位资金同比增速为-24.9%，前值为-26.0%。4 月单月到位资金同比增速为-21.3%，前值为-29.0%。其中，国内贷款同比增速为-14.3%，前值为-6.3%；自筹资金同比增速为 5.7%，前值为-13.6%；定金及预收款同比增速为-36.3%，前值为-41.5%；个人按揭贷款同比增速为-35.8%，前值为-46.7%。

投资建议：我们认为当前的销售依然未见好转，投资持续下行，市场信心的修复需要政策的强力托底。后续，消化存量房产和优化增量住房的政策措施将会形成组合拳，进一步对市场需求形成托底。5 月 17 日午间，中国人民银行、国家金融监管总局连续发布通知：1) 首套住房商贷最低首付调整为不低于 15%，二套商贷最低首付调整为不低于 25%；2) 取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；3) 下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。我们认为，购房门槛和成本的降低，有望提振核心一、二线城市的购房需求。需求的提升将利好重点布局一二线城市的优质房企和中介机构，华润置地、招商蛇口、保利发展、贝壳等有望收益。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 6 月中旬，统计局公布 5 月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

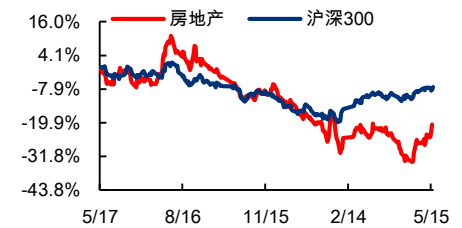
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.57%
行业市值(亿元)	12538.06	1.45%
流通市值(亿元)	11569.25	1.66%
行业平均市盈率	-48.12	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

1. 销售：4 月新房销售同比降幅扩大，销售均价进一步下行

4 月新房销售同比降幅扩大，销售均价进一步下行，以价换量趋势持续。我们认为，当前销售下滑的趋势进一步加剧，市场信心的修复需要政策的强力托底。

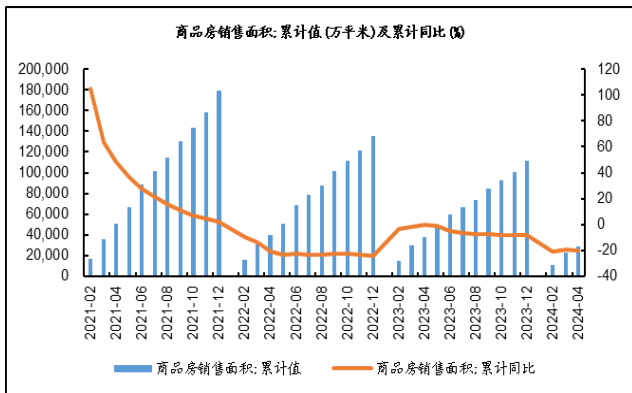
从具体数据来看，2024 年 1-4 月商品房累计销售面积 29,252 万平，商品房累计销售金额 28,067 亿元。

从全国销售面积累计值来看，2024 年 1-4 月商品房累计销售面积同比增速为-20.2%、前值为-19.4%；从全国销售面积单月值来看，2024 年 4 月商品房销售面积同比增速为-22.8%、前值为-18.3%。

从全国销售金额累计值来看，2024 年 1-4 月商品房累计销售金额同比增速为-28.3%、前值为-27.6%；从全国销售金额单月值来看，2024 年 4 月商品房销售金额同比增速为-30.4%、前值为-25.9%。

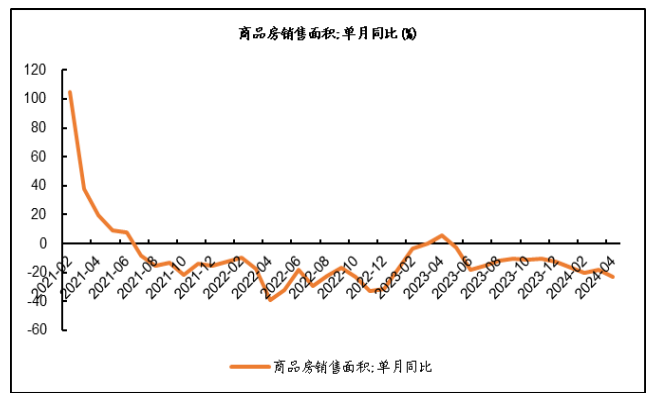
从全国累计销售均价来看，2024 年 1-4 月商品房累计销售均价为 9,595 元/平米、同比增速为-9.2%、前值为-7.6%。从全国单月销售均价来看，2024 年 4 月商品房销售均价为 10,194 元/平米、同比增速为-14.8%、前值为-6.3%。

图1：商品房销售面积：累计值(万平米)及累计同比(%)



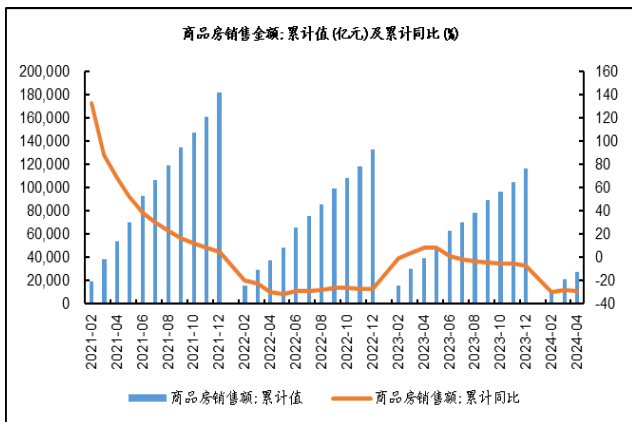
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：商品房销售面积：单月同比(%)



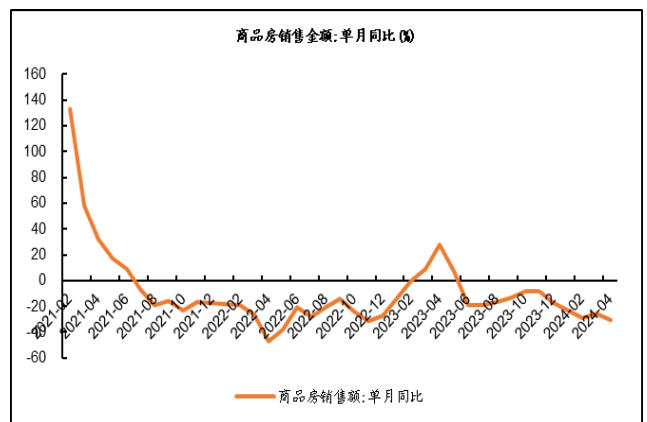
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：商品房销售金额：累计值(亿元)及累计同比(%)

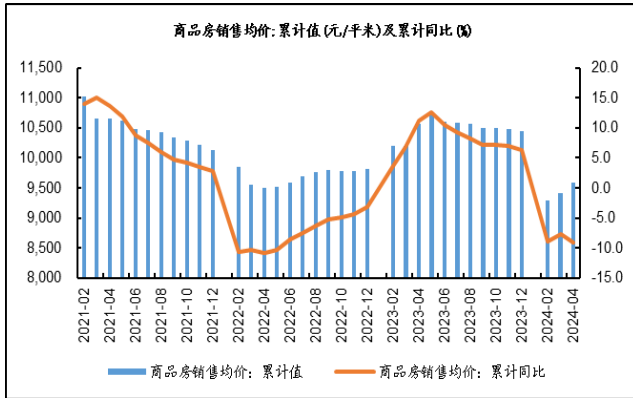


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

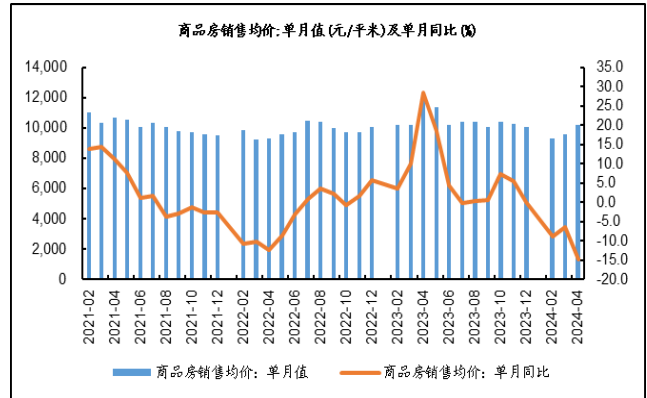
图4：商品房销售金额：单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：商品房销售均价：累计值(元/平米)及累计同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：商品房销售均价：单月值(元/平米)及单月同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

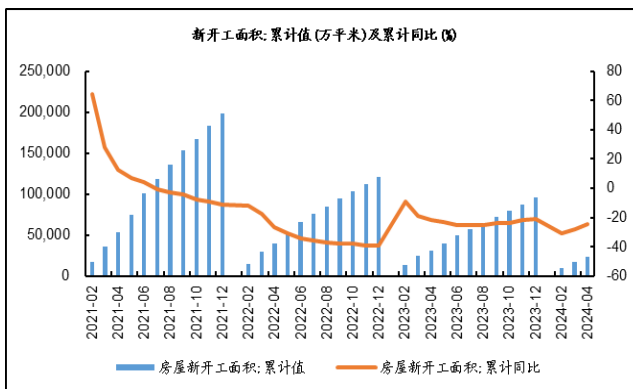
2. 开发投资：4月新开工面积同比降幅收窄，开发投资维持弱势

4月新开工面积同比降幅明显收窄，竣工面积、开发投资维持弱势。我们认为，没有销售的明显复苏，开发投资很难出现实质性的改善。

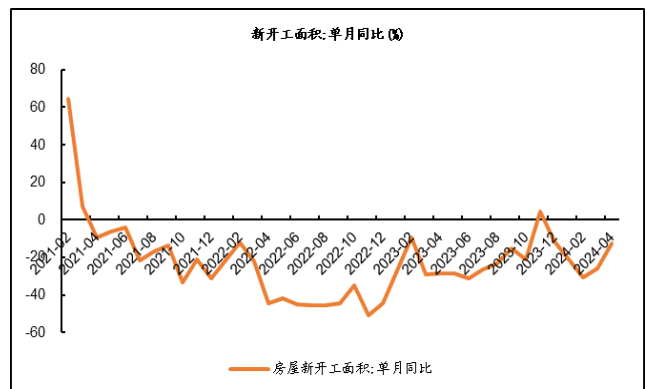
从新开工数据来看，2024年1-4月房屋累计新开工面积23,510万平；同比增速为-24.7%，前值为-28.3%。2024年4月房屋新开工面积6,227万平；同比增速为-12.3%，前值为-25.6%。

从竣工数据来看，2024年1-4月房屋累计竣工面积18,860万平；同比增速为-20.4%，前值为-20.7%。2024年4月房屋竣工面积3,601万平；同比增速为-19.1%，前值为-21.7%。

从全国的开发投资累计值来看，2024年1-4月开发投资累计金额30,928亿元，同比增速为-9.8%，前值为-9.5%。从全国的开发投资单月值来看，2024年4月开发投资金额同比增速为-10.5%，前值为-10.1%。

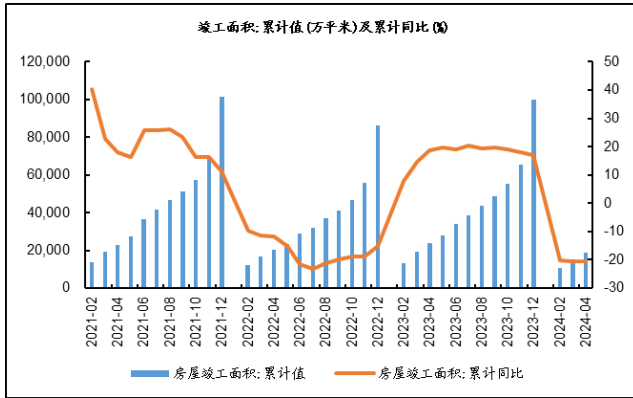
图7：新开工面积：累计值(万平米)及累计同比(%)


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：新开工面积：单月同比(%)


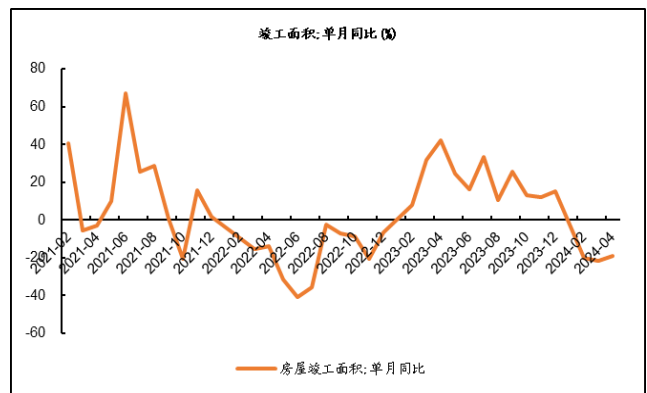
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：竣工面积:累计值(万平方米)及累计同比(%)



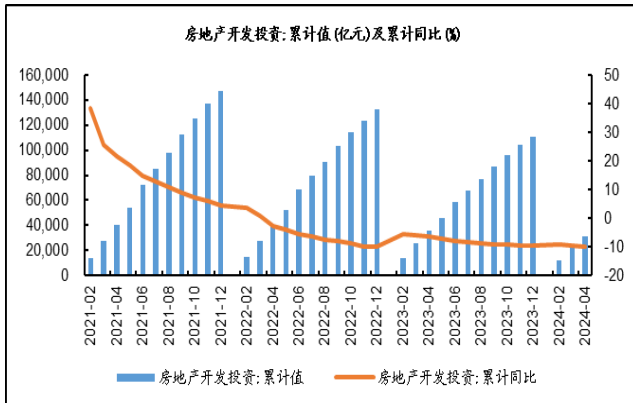
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：竣工面积:单月同比(%)



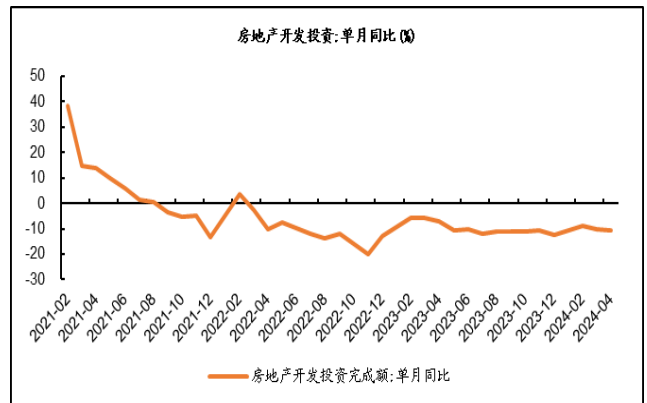
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：房地产开发投资:累计值(亿元)及累计同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：房地产开发投资:单月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

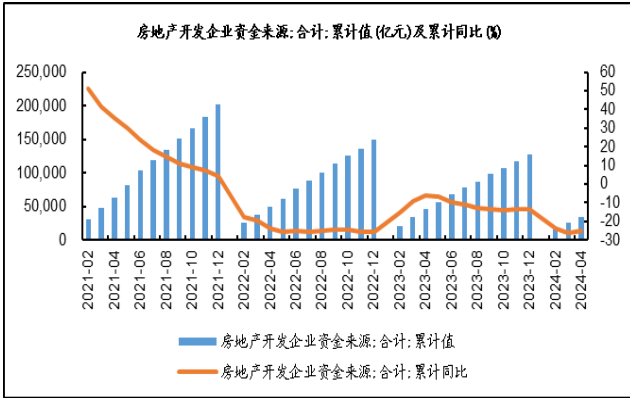
3. 到位资金：4月房企到位资金降幅有所收窄，自筹资金同比转增

4月房企到位资金降幅有所收窄，自筹资金同比转增。

从房企到位资金累计值来看，2024年1-4月房地产开发企业累计到位资金34,036亿元，同比增速为-24.9%，前值为-26.0%。从房企到位资金单月值来看，2024年4月房地产开发企业到位资金同比增速为-21.3%，前值为-29.0%。其中，国内贷款同比增速为-14.3%，前值为-6.3%；自筹资金同比增速为5.7%，前值为-13.6%；定金及预收款同比增速为-36.3%，前值为-41.5%；个人按揭贷款同比增速为-35.8%，前值为-46.7%。

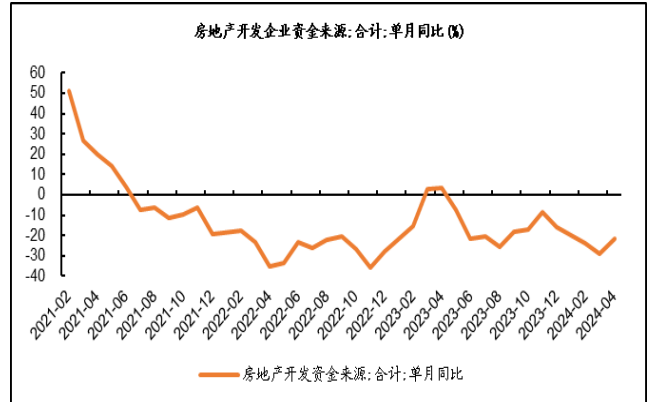
从各渠道到位资金累计占比来看，2024年1-4月房地产开发企业累计到位资金中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金的累计占比分别为16.4%、34.5%、29.4%、14.6%、5.2%，前值分别为17.7%、33.8%、28.9%、14.2%、5.4%。

图13：房地产开发企业资金来源:合计:累计值(亿元)及累计同比(%)



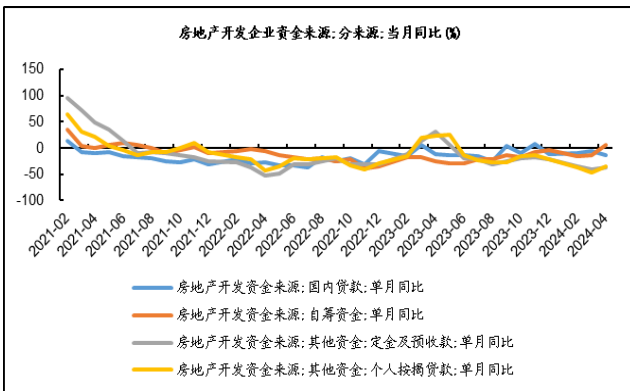
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：房地产开发企业资金来源:合计:单月同比(%)



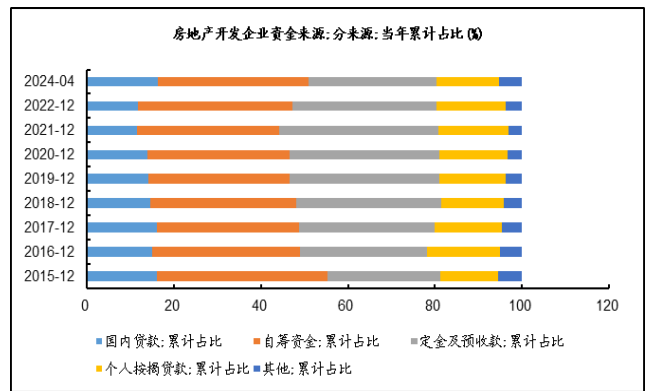
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：房地产开发企业资金来源:分来源:当月同比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：房地产开发企业资金来源:分来源:当年累计占比(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4. 投资建议

我们认为当前的销售依然未见好转，投资持续下行，市场信心的修复需要政策的强力托底。后续，消化存量房产和优化增量住房的政策措施将会形成组合拳，进一步对市场需求形成托底。5月17日午间，中国人民银行、国家金融监管总局连续发布通知：1) 首套住房商贷最低首付调整为不低于15%，二套商贷最低首付调整为不低于25%；2) 取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；3) 下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。我们认为，购房门槛和成本的降低，有望提振核心一、二线城市的购房需求。需求的提升将利好重点布局一二线城市的优质房企和中介机构，华润置地、招商蛇口、保利发展、贝壳等有望收益。

5. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产周报 20240513：销售降幅扩大，杭州、西安全面取消限购—	2024-05-13
行业普通报告	房地产行业基金持仓 2024Q1：地产股持仓占比继续降低，基金继续低配地产行业—	2024-04-24
行业普通报告	房地产周报 20240422：二手房销售降幅收窄，长沙全面放开限购—	2024-04-22
行业普通报告	房地产统计局数据点评：3 月销售维持弱势，开发投资同比跌幅扩大—	2024-04-16
行业普通报告	房地产周报 20240415：销售降幅略微收窄，北京广州提升公积金贷款额—	2024-04-16
行业普通报告	房地产周报 20240408：新房销售继续下行，郑州推进住房“卖旧买新、以旧换新” —	2024-04-08
行业普通报告	百强房企 1-3 月销售数据点评：百强房企销售金额同比下滑 49%，市场需求持续低迷—	2024-04-02
行业普通报告	房地产周报 20240401：新房及二手房销售继续走弱，北京取消离婚限购政策—	2024-04-02
行业普通报告	房地产周报 20240325：一线城市新房销售继续走弱，国常会提出进一步优化房地产政策—	2024-03-25
行业普通报告	房地产统计局 1-2 月数据点评：1-2 月新房销售、竣工面积均显著下滑—	2024-03-18

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019 年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：
以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：
以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526