

统计局 2024 年 1-5 月房地产数据点评

销售量价单月降幅均收窄，开竣工累计同比持续改善

◆ 行业研究 · 行业快评

◆ 房地产

◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：	王粤雷	0755-81981019	wangyueleilei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

事项：

统计局公布 2024 年 1-5 月房地产投资和销售数据。2024 年 1-5 月，商品房销售额 35665 亿元，同比-27.9%；商品房销售面积 36642 万 m^2 ，同比-20.3%；房地产开发投资 40632 亿元，同比-10.1%；房屋新开工面积 30090 万 m^2 ，同比-24.2%；房屋竣工面积 22245 万 m^2 ，同比-20.1%。

国信地产观点：1) 销售量价单月降幅均有收窄，城市维度房价持续承压。2) 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) 开竣工累计同比均持续改善。4) 投资建议：5 月，商品房销售量价单月降幅均有收窄、开竣工累计同比均持续改善，但开发投资额和城市维度房价等指标持续承压。继 5 月 17 日央行降低首付比例、取消利率下限后，各城市陆续放松限购限贷政策。尽管改善的幅度和持续性有分歧，但有改善是市场的共识。考虑到 5 月并非传统旺季，显然归功于需求端政策起效。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌，短期地产板块较难形成趋势性上涨，但政策落地带来的阶段性改善意味着基本面至少不会加速恶化。个股端，推荐滨江集团、华润置地、龙湖集团。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。

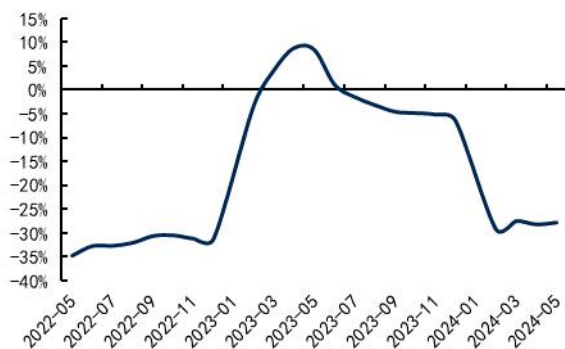
评论：

◆ 销售量价单月降幅均有收窄，城市维度房价持续承压

2024 年 1-5 月，商品房销售额 35665 亿元，同比-27.9%，降幅较 1-4 月收窄了 0.4 个百分点；5 月单月，商品房销售额 7598 亿元，同比-26.4%，降幅较 4 月收窄了 4.1 个百分点。2024 年 1-5 月，商品房销售面积 36642 万 m^2 ，同比-20.3%，降幅较 1-4 月扩大了 0.1 个百分点；5 月单月，商品房销售面积 7390 万 m^2 ，同比-20.7%，降幅较 4 月收窄了 2.1 个百分点。

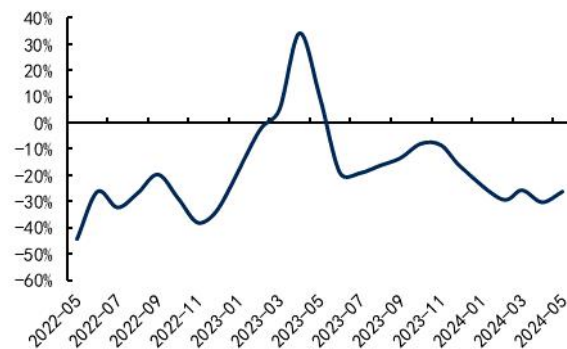
2024 年 1-5 月，商品房销售均价为 9733 元/ m^2 ，同比-9.5%，降幅较 1-4 月收窄了 0.6 个百分点；5 月单月，商品房销售均价 10282 元/ m^2 ，同比-7.2%，降幅较 4 月收窄了 2.7 个百分点。从城市维度看，2024 年 5 月，70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比-4.3%，降幅较 4 月扩大了 0.8 个百分点；70 个大中城市二手住宅销售价格同比-7.5%，降幅较 4 月扩大了 0.7 个百分点；考虑到二手住宅降价幅度对潜在购房者的决策影响，2024 年新房价格仍面临较大压力。

图1: 商品房销售额累计同比



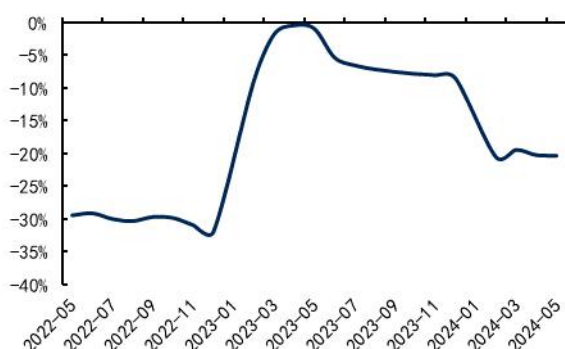
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图2: 商品房销售额单月同比



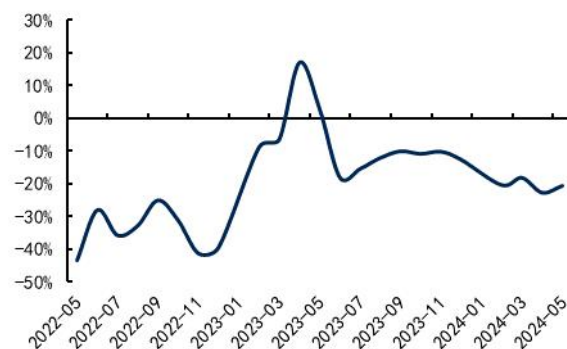
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售面积累计同比



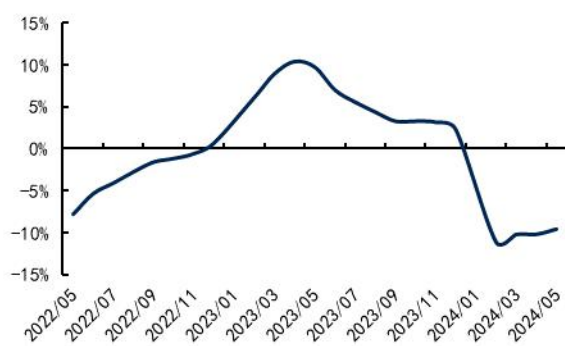
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售面积单月同比



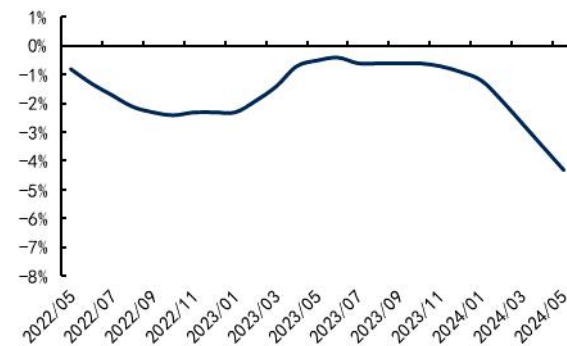
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 商品房销售均价累计同比



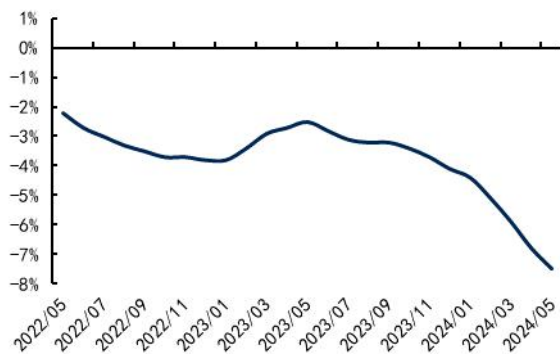
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 70个大中城市新建商品住宅销售价格同比



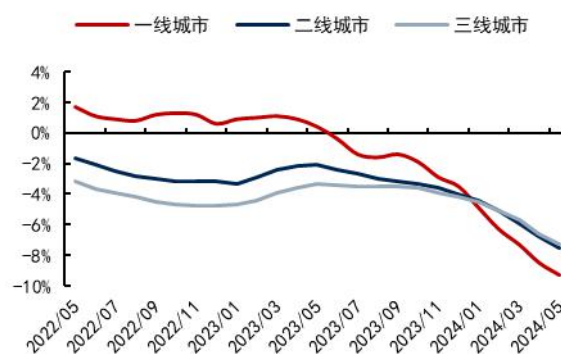
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

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



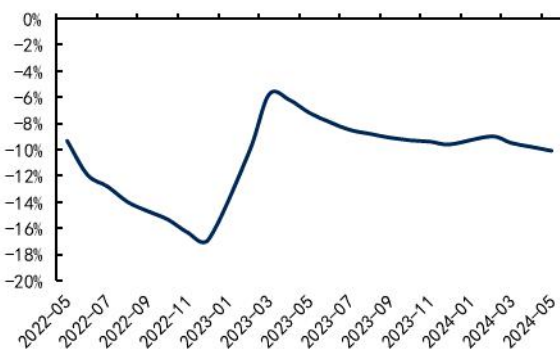
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 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 1-5 月，房地产开发投资额为 40632 亿元，同比-10.1%，降幅较 1-4 月扩大了 0.3 个百分点。5 月单月，房地产开发投资额 9704 亿元，同比-11.0%，降幅较 4 月扩大了 0.5 个百分点。

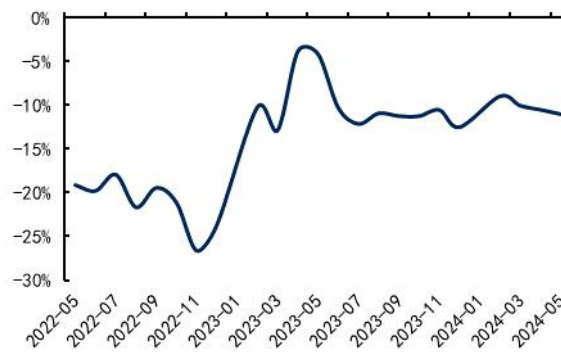
2024 年 1-5 月，房企到位资金 42571 亿元，同比-24.3%，降幅较 1-4 月收窄了 0.6 个百分点；其中，国内贷款 6810 亿元，同比-6.2%；定金及预收款 12584 亿元，同比-36.7%；个人按揭贷款 6191 亿元，同比-40.2%；房企资金压力仍主要受销售拖累。5 月单月，房企到位资金 8535 亿元，同比-21.8%，降幅较 4 月扩大了 0.5 个百分点。

图9: 房地产开发投资累计同比



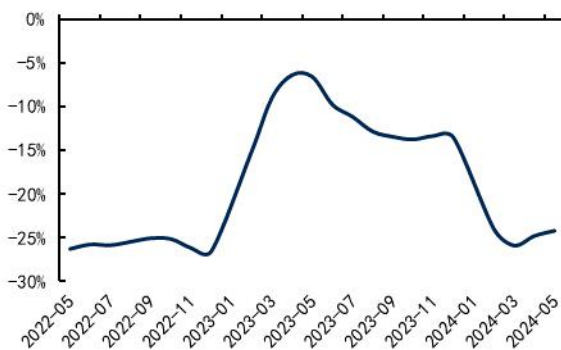
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 房地产开发投资单月同比



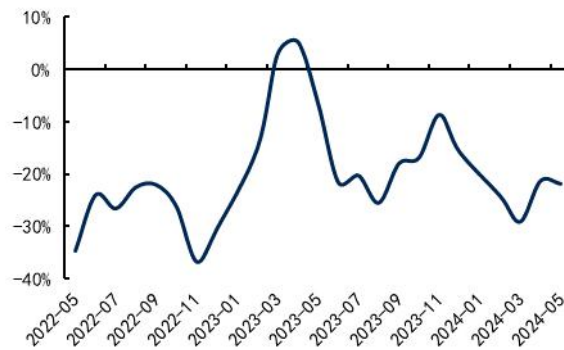
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 房企到位资金累计同比



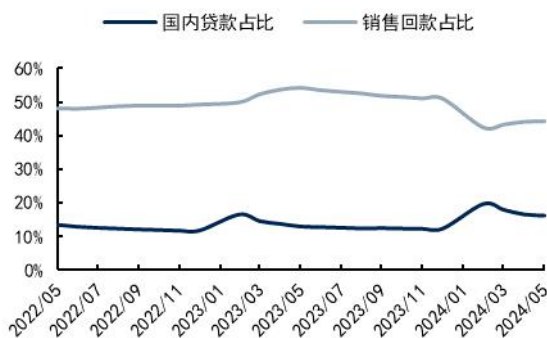
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

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



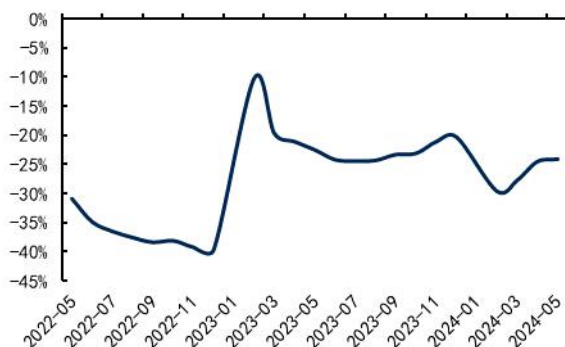
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 开竣工累计同比均持续改善

2024 年 1-5 月, 房屋新开工面积 30090 万 m^2 , 同比-24.2%, 降幅较 1-4 月收窄了 0.4 个百分点; 5 月单月, 房屋新开工面积 6580 万 m^2 , 同比-22.7%, 降幅较 4 月扩大了 8.7 个百分点。

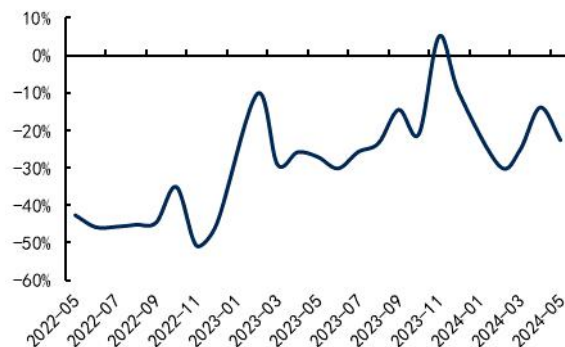
2024 年 1-5 月, 房屋竣工面积 22245 万 m^2 , 同比-20.1%, 降幅较 1-4 月收窄了 0.3 个百分点; 5 月单月, 房屋竣工面积 3385 万 m^2 , 同比-18.4%, 降幅较 4 月收窄了 0.7 个百分点。

图15: 新开工面积累计同比



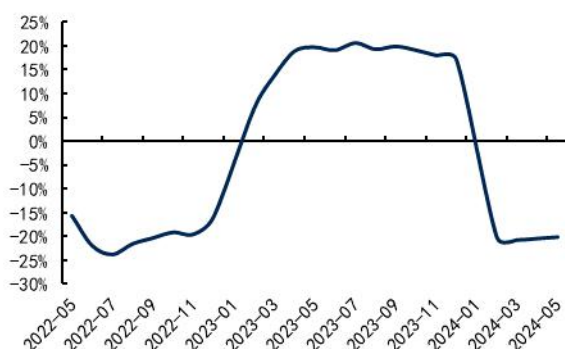
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 新开工面积单月同比



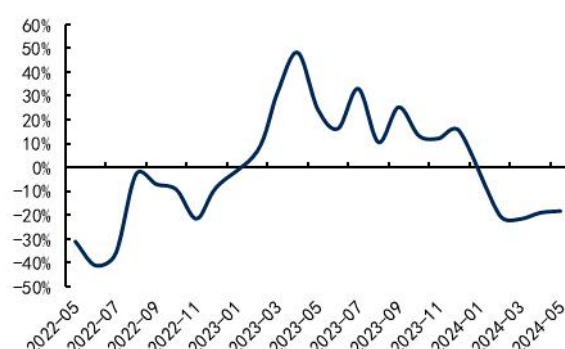
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

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:

5月,商品房销售量价单月降幅均有收窄、开竣工累计同比均持续改善,但开发投资额和城市维度房价等指标持续承压。继5月17日央行降低首付比例、取消利率下限后,各城市陆续放松限购限贷政策。尽管改善的幅度和持续性有分歧,但有改善是市场的共识。考虑到5月并非传统旺季,显然归功于需求端政策起效。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌,短期地产板块较难形成趋势性上涨,但政策落地带来的阶段性改善意味着基本面至少不会加速恶化。个股端,推荐滨江集团、华润置地、龙湖集团。

◆ 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。

相关研究报告：

《房地产行业 2024 年中期投资策略-等待复苏》 ——2024-06-12
《房地产行业周报（2024 年第 23 周）-各地放松政策不断创新，二手房成交持续改善》 ——2024-06-12
《房地产行业周报（2024 年第 22 周）-新政后市场边际改善，地产板块短期顶底明确》 ——2024-06-05
《房地产行业 2024 年 6 月投资策略-政策密集出台，关注基本面边际变化》 ——2024-05-30
《数据背后的地产基建图景（八）-地产基本面未恶化不影响政策博弈，基建投资增速放缓》 ——
2024-05-26

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.CSI）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	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业 投资评级	优于大市	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
		弱于大市	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