



## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

#### 金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

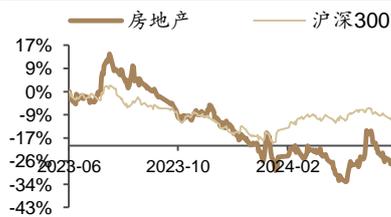
#### 蔡萌萌

资格编号：S0120524050003

邮箱：caimm@tebon.com.cn

### 研究助理

### 市场表现



资料来源：聚源数据，德邦研究所

### 相关研究

- 《房地产行业周报（2024.6.3-6.7）-国常会关注地产“去库存”，融资协调机制持续推进》，2024.6.10
- 《上海 527 楼市新政解读-政策优化“多箭齐发”，市场热度或将回归》，2024.5.28
- 《房地产行业周报（2024.5.20-5.24）-多地落实央行新政，刺激有效需求释放》，2024.5.28
- 《房地产行业周报（2024.5.13-5.17）-政策持续加码，期待行业复苏》，2024.5.21
- 《房地产“517”新政点评-政策组合发力，修复预期助力复苏》，2024.5.20

# 销售未见明显改善，投资持续承压

24年1-5月国家统计局房地产数据追踪

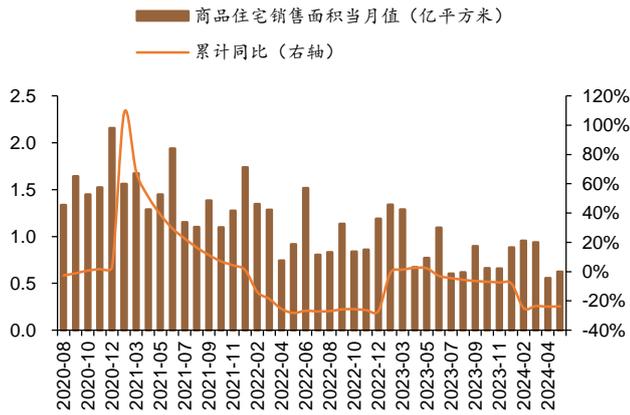
### 投资要点：

- 政策端持续优化，住宅销售累计同比降幅略有收窄。**5月17日，央行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，同时下调个人住房公积金贷款利率，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，首套房/二套房最低首付比例分别调整为15%/25%。地方层面，上海、深圳也对房贷利率、首付比例进行优化调整，有助于释放一定购买需求。5月单月全国商品住宅销售0.62亿平方米，单月同比-18.97%，累计同比-23.6%；实现销售规模0.67万亿，单月同比-26.36%，累计同比-30.5%。5月末商品住宅待售面积3.87亿平方米，累计同比+24.60%，前月累计同比+24.5%。
- 开发投资依旧承压，累计同比降幅进一步扩大。**整体来看，5月住宅施工面积累计同比降幅扩大至12.20%，住宅新开工0.48亿平方米，单月同比-22.19%，累计同比-25%，较前月-25.6%的降幅有所收窄。高基数下1-5月住宅竣工面积累计同比大幅下滑，1-5月住宅累计竣工面积1.62亿平方米，5月单月住宅竣工0.25亿平方米，单月同比-12.33%，累计同比降幅减小至-19.8%。销售市场尚未出现明显的改善，加之购房者存在观望情绪，开发商对地产投资倾向于持审慎的态度，5月单月房地产开发投资完成额0.97万亿，累计同比-10.10%，累计同比降幅较前月有所扩大。
- 融资端到位资金累计同比降幅略有收窄。**1-5月，房地产开发企业到位资金4.26万亿，同比下降24.30%。其中，国内贷款6810亿，同比下降6.2%；自筹资金14816亿元，同比下降9.80%；定金及预收款12584亿元，同比下降36.70%；个人按揭贷款6191亿元，同比下降40.20%。
- 投资建议：**
  - 地产政策端利好持续释放，5月央行下调最低首付比例、取消房贷利率下限并下调公积金贷款利率，有助于降低购房门槛，刺激潜在购房需求释放。设立3000亿保障性住房再贷款，支持地方国企收购存量房用作保障房，有助于消化开发商库存，缓解开发商资金压力，随着3000亿资金投放，收购存量房有助于促进活跃市场成交量，刺激购房需求进一步释放，从而有助于改善房价预期。建议关注：一是受益于城中村改造、政府收购存量房的相关标的，如城建发展、城投控股、天健集团、越秀地产等；二是土储布局高能级城市的开发商，如保利发展、招商蛇口、华润置地等；三是关注受益于“以旧换新、卖旧买新”新房二手置换的中介交易平台，如贝壳-W等。
- 风险提示：**地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期；房地产竣工项目不及预期风险

## 图表目录

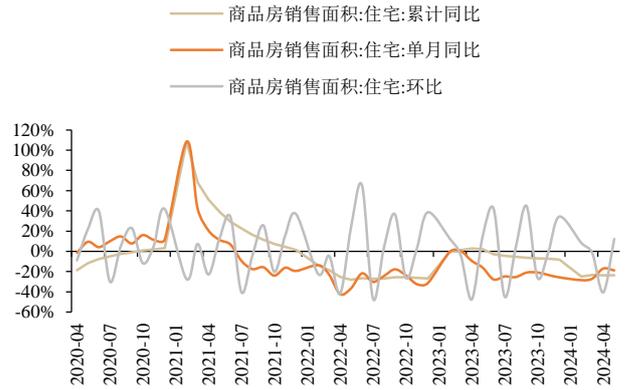
图 1: 24 年 1-5 月全国商品住宅销售面积同比-23.60%.....	3
图 2: 5 月全国商品住宅销售面积环比+12.07%.....	3
图 3: 24 年 1-5 月全国商品住宅销售金额同比-30.50%.....	3
图 4: 5 月单月全国商品住宅销售额同比-26.36%.....	3
图 5: 5 月全国商品住宅销售均价同比正增长.....	3
图 6: 24 年 1-5 月全国商品住宅待售面积同比+24.60%.....	3
图 7: 24 年 1-5 月住宅施工面积累计同比-12.20%.....	4
图 8: 24 年 1-5 月住宅新开工面积同比-25.00%.....	4
图 9: 24 年 1-5 月住宅竣工面积同比-19.80%.....	4
图 10: 24 年 1-5 月房地产开发投资完成额同比-10.10%.....	4
图 11: 24 年 1-5 月房地产开发企业到位资金同比-24.30%.....	4
图 12: 24 年 1-5 月到位资金中个人按揭同比-40.20%.....	4

图 1：24 年 1-5 月全国商品住宅销售面积同比-23.60%



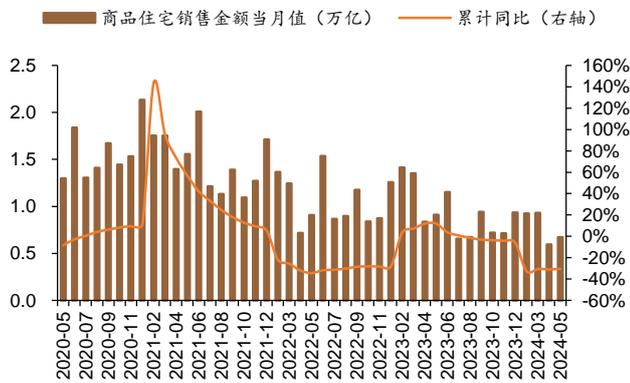
资料来源：Wind，德邦研究所

图 2：5 月全国商品住宅销售面积环比+12.07%



资料来源：Wind，德邦研究所

图 3：24 年 1-5 月全国商品住宅销售金额同比-30.50%



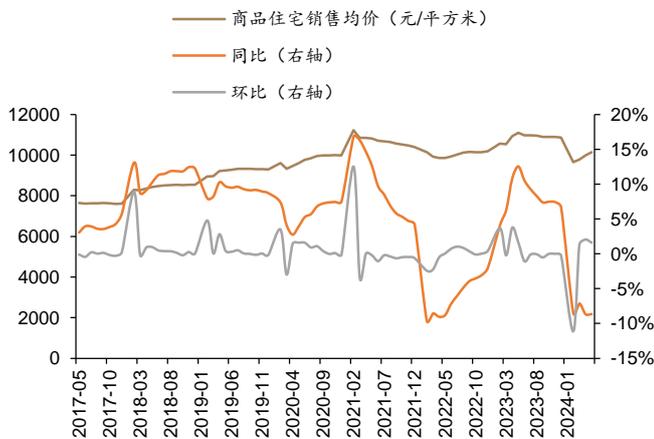
资料来源：Wind，德邦研究所

图 4：5 月单月全国商品住宅销售金额同比-26.36%



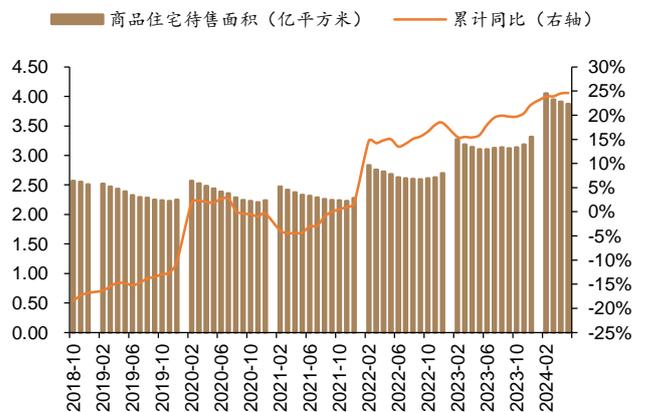
资料来源：Wind，德邦研究所

图 5：5 月全国商品住宅销售均价同比正增长



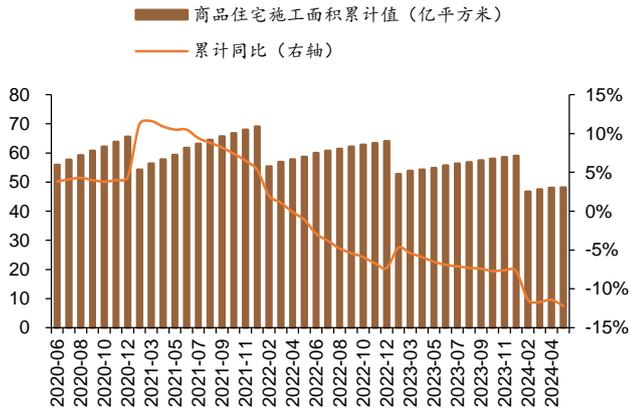
资料来源：Wind，德邦研究所

图 6：24 年 1-5 月全国商品住宅待售面积同比+24.60%



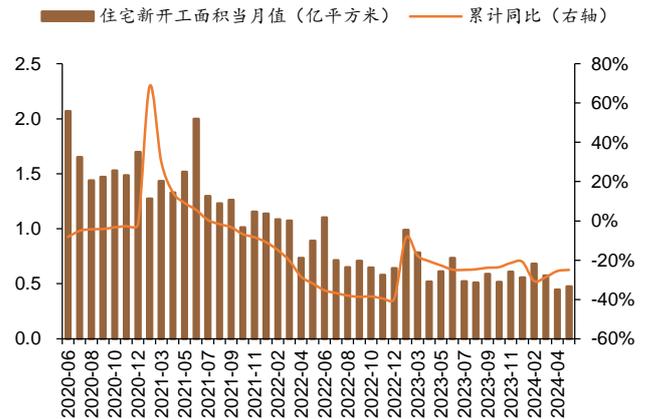
资料来源：Wind，德邦研究所

图 7：24 年 1-5 月住宅施工面积累计同比-12.20%



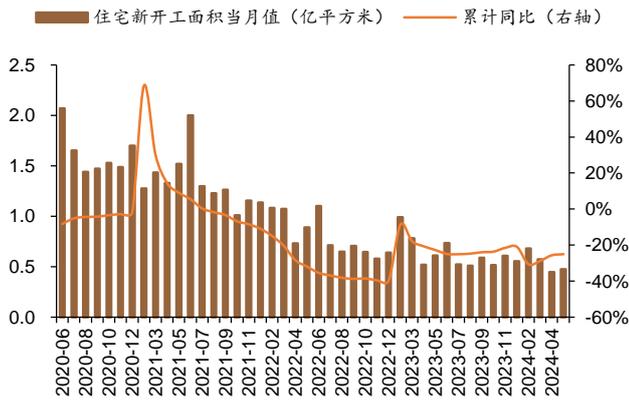
资料来源：Wind，德邦研究所

图 8：24 年 1-5 月住宅新开工面积同比-25.00%



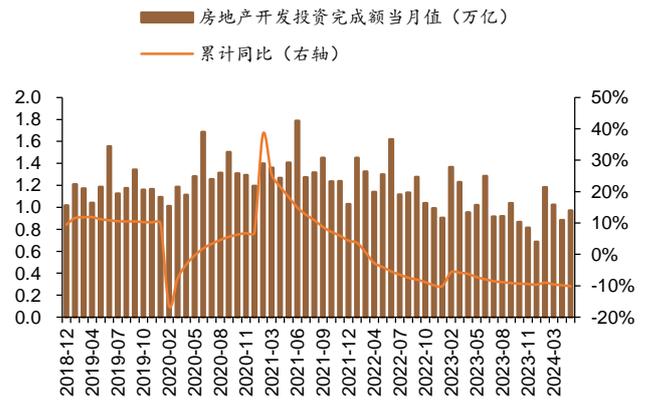
资料来源：Wind，德邦研究所

图 9：24 年 1-5 月住宅竣工面积同比-19.80%



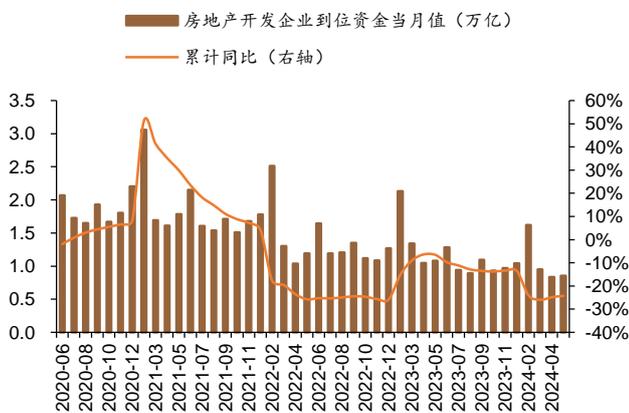
资料来源：Wind，德邦研究所

图 10：24 年 1-5 月房地产开发投资完成额同比-10.10%



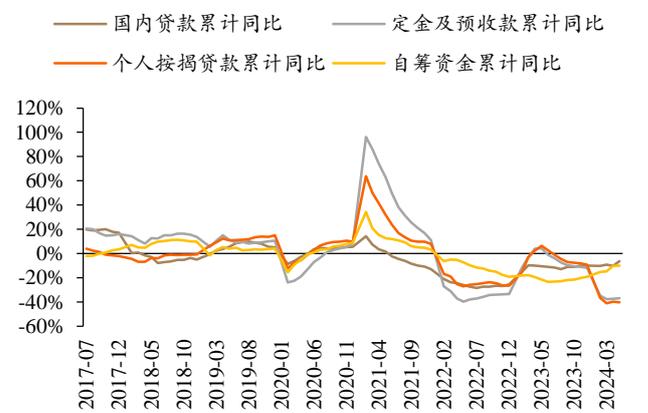
资料来源：Wind，德邦研究所

图 11：24 年 1-5 月房地产开发企业到位资金同比-24.30%



资料来源：Wind，德邦研究所

图 12：24 年 1-5 月到位资金中个人按揭同比-40.20%



资料来源：Wind，德邦研究所

# 信息披露

## 分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

## 投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； 2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	类别	评级	说明
股票投资评级		买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
行业投资评级		优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

## 法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。