

## 销售端单月环比修复，投资端持续承压

### --2024年1-5月统计局数据点评

#### 核心观点：

- 事件：**统计局公布2024年1-5月全国房地产开发投资和销售数据，2024年1-5月全国房地产开发投资40632亿元，同比下降10.10%；1-5月新开工面积30090万方，同比下降24.20%；1-5月竣工面积22245万方，同比下降20.10%；1-5月商品房销售面积36642万方，同比下降20.30%；1-5月销售金额35665亿元，同比下降27.90%；1-5月房地产企业开发到位资金42571亿元，同比下降24.30%。
- 销售单月环比量价修复：**2024年1-5月全国商品房销售面积36642万方，同比下降20.3%，降幅较上月扩大0.1pct；2024年5月单月商品房销售面积7390.16万方，同比下降20.69%，环比提升12.24%。2024年1-5月全国商品房销售额35665亿元，同比下降27.90%，降幅较上月收窄0.4pct；2024年5月单月商品房销售金额7598.40亿元，同比下降26.38%，环比提高13.21%。对应的1-5月销售均价为9733元/平方米，同比下降9.54%，环比提升1.44%；单月销售均价10282元/平方米，同比下降7.17%，环比提高0.87%。**5月17日，央行集中出台降首付比例、取消住房贷款利率下限、下调公积金贷款利率等政策；随后各能级城市纷纷出台相应政策，如上海将首套、二套的首付比例分别下调至20%、35%（核心区）；首套和二套的商贷利率下限分别调整为LPR-45bp、LPR-5bp（核心区）。目前购房的首付比例已达历史最低值。考虑到2023年下半年整体基数较低，我们认为政策效果或将在下半年逐渐呈现。**
- 投资持续承压：**2024年1-5月房地产开发投资40632亿元，同比下降10.10%，降幅较上月扩大0.3pct。5月单月开发投资9704.20亿元，同比下降11.04%，环比提升9.71%。楼市持续筑底，房企投资意愿依旧较弱。**开工端：**2024年1-5月新开工面积30090万方，同比下降24.20%，降幅较上月缩小0.4pct。5月单月新开工面积6580万方，同比下降22.74%，环比提高5.67%。前期房企拿地体量相对较小，叠加销售市场表现维持低迷，房企开工意愿较弱。**竣工端：**2024年1-5月竣工面积22245万方，同比下降20.1%，同比降幅收窄0.3pct。5月单月竣工3384.66万方，同比下降18.39%，环比下降6.03%。在去年高基数因素的影响下，竣工或将持续承压。
- 单月国内贷款同比增长：**2024年1-5月房企到位资金42571亿元，同比下降24.30%，降幅较上月收窄0.60pct。其中1-5月国内贷款为6810亿元，同比下降6.20%；自筹资金14816亿元，同比下降9.8%，定金及预付款12584亿元，同比下降36.70%，个人按揭贷款6191亿元，同比下降40.20%。5月单月，房地产开发资金来源中，国内贷款单月同比增长16.88%，自2023年12月以来首次正增长；与销售相关的定金及预收款单月同比降幅34.69%，延续上月降幅收窄的趋势，在政策的刺激和低基数作用下，我们认为降幅收窄的趋势或将维持。
- 投资建议：**2024年1-5月销售端单月环比略有改善、投资端依旧承压。5月下旬以来央行集中出台需求侧放松政策，目前首付比例下限已降至历史最低水平，多数城市和省份陆续降首付等政策，充分利用政策工具箱，大力支持楼市。我们认为在政策大力支持和去年低基数作用下，政策效果或在下半年逐渐

房地产

推荐 (维持)

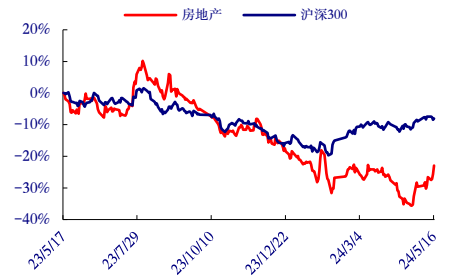
分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

#### 相对沪深300表现图



资料来源：中国银河证券研究院

#### 相关研究

【银河地产】行业点评\_房地产行业\_需求侧集中发力，购房门槛再降低

呈现；头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升。我们看好：招商蛇口、保利发展、龙湖集团、万科 A、滨江集团、新城控股；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：中海物业、华润万象生活；3) 优质商业：恒隆地产、大悦城；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。

- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

## 目 录

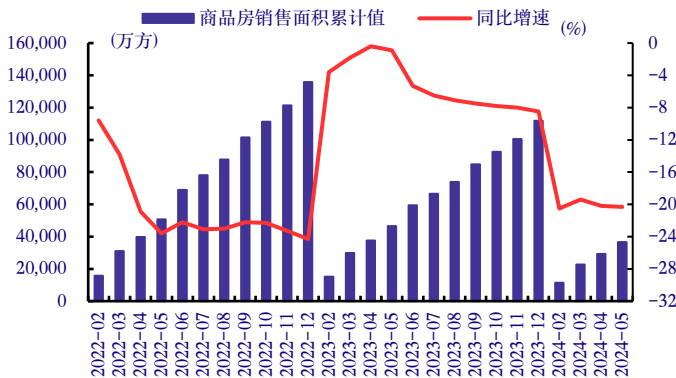
|                   |   |
|-------------------|---|
| 一、销售单月环比量价修复..... | 4 |
| 二、投资持续承压.....     | 5 |
| 三、单月国内贷款同比增长..... | 6 |
| 四、投资建议.....       | 6 |
| 五、风险提示.....       | 7 |

由于报告期数据与 2023 年已公布的同期数据之间存在不可比因素，本文同比数据均按照累计数据计算历史数据得来。

## 一、销售单月环比量价修复

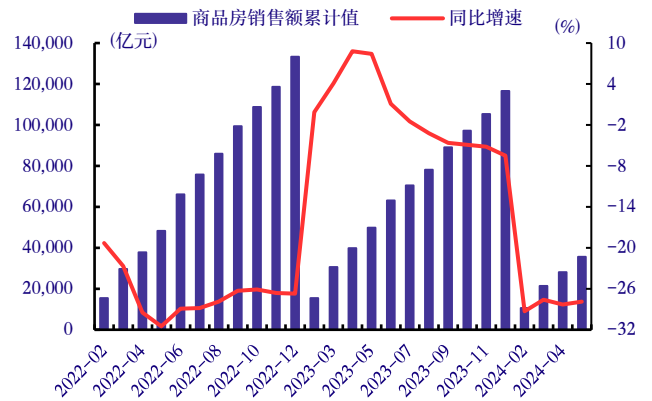
2024 年 1-5 月全国商品房销售面积 36642 万方，同比下降 20.3%，降幅较上月扩大 0.1pct；2024 年 5 月单月商品房销售面积 7390.16 万方，同比下降 20.69%，环比提升 12.24%。2024 年 1-5 月全国商品房销售额 35665 亿元，同比下降 27.90%，降幅较上月收窄 0.4pct；2024 年 5 月单月商品房销售金额 7598.40 亿元，同比下降 26.38%，环比提高 13.21%。对应的 1-5 月销售均价为 9733 元/平米，同比下降 9.54%，环比提升 1.44%；单月销售均价 10282 元/平米，同比下降 7.17%，环比提高 0.87%。5 月 17 日，央行集中出台降首付比例、取消住房商贷利率下限、下调公积金贷款利率等政策；随后各能级城市纷纷出台相应政策，如上海将首套、二套的首付比例分别下调至 20%、35%（核心区）；首套和二套的商贷利率下限分别调整为 LPR-45bp、LPR-5bp（核心区）。目前购房的首付比例已达历史最低值。考虑到 2023 年下半年整体基数较低，我们认为政策效果或将在下半年逐渐呈现。

图1：商品房累计销售面积及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

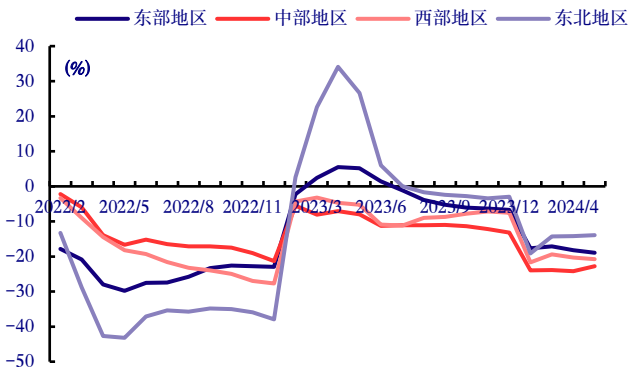
图2：商品房累计销售额及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

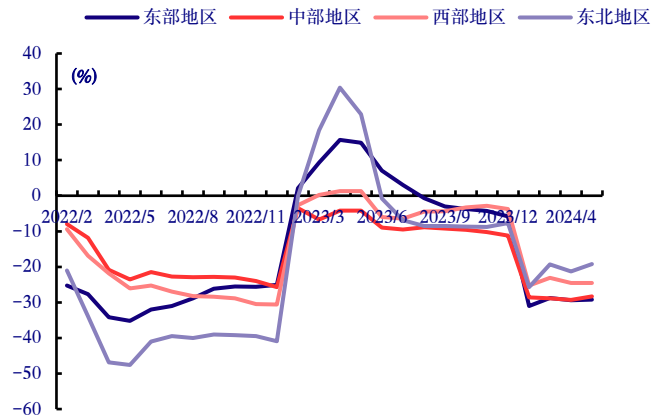
分地区看，2024 年 1-5 月，各区域销售金额的同比降幅收窄或持平。东部地区销售面积 16603 万方，同比下降 18.9%；中部地区销售面积 9175 万方，同比下降 22.8%；西部地区销售面积 9560 万方，同比降幅 20.8%；东北地区销售面积 1304 万方，同比下降 13.9%。2024 年 1-5 月，东部地区销售金额 21481 亿元，同比下降 29.2%；中部地区销售额 6427 亿元，同比下降 28.30%；西部地区销售额 6838 亿元，同比下降 24.50%；东北地区销售额 919 亿元，同比下降 19.2%。

图3：分地区商品房累计销售面积同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图4：分地区商品房累计销售额同比增速

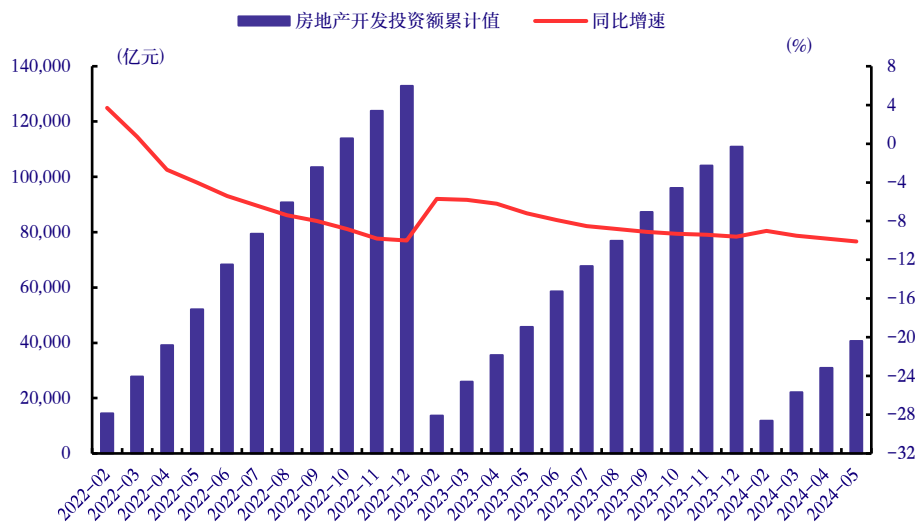


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

## 二、投资持续承压

2024年1-5月房地产开发投资40632亿元，同比下降10.10%，降幅较上月扩大0.3pct。5月单月开发投资9704.20亿元，同比下降11.04%，环比提升9.71%。楼市持续筑底，房企投资意愿依旧较弱。

图5：房地产开发投资累计完成额及同比增速

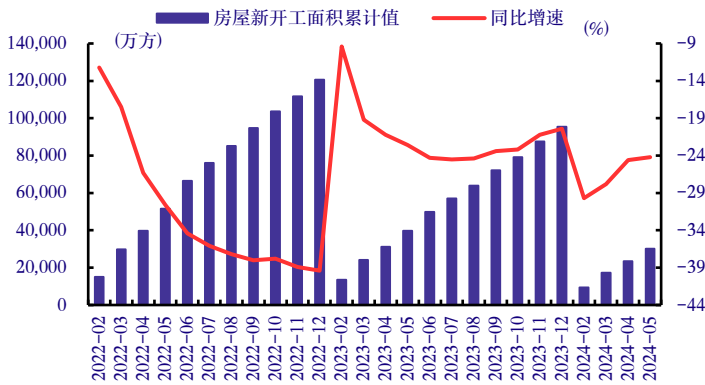


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

开工端：2024年1-5月新开工面积30090万方，同比下降24.20%，降幅较上月缩小0.4pct。5月单月新开工面积6580万方，同比下降22.74%，环比提高5.67%。前期房企拿地体量相对较小，叠加销售市场表现维持低迷，房企开工意愿较弱。

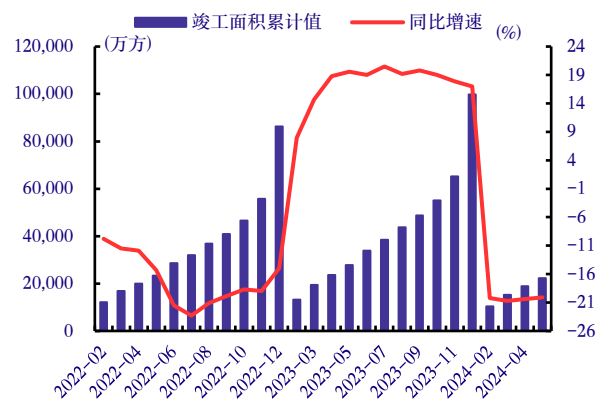
竣工端：2024年1-5月竣工面积22245万方，同比下降20.1%，同比降幅收窄0.3pct。5月单月竣工3384.66万方，同比下降18.39%，环比下降6.03%。在去年高基数因素的影响下，竣工或将持续承压。

图6：房屋累计新开工面积及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图7：房屋累计竣工面积及同比增速

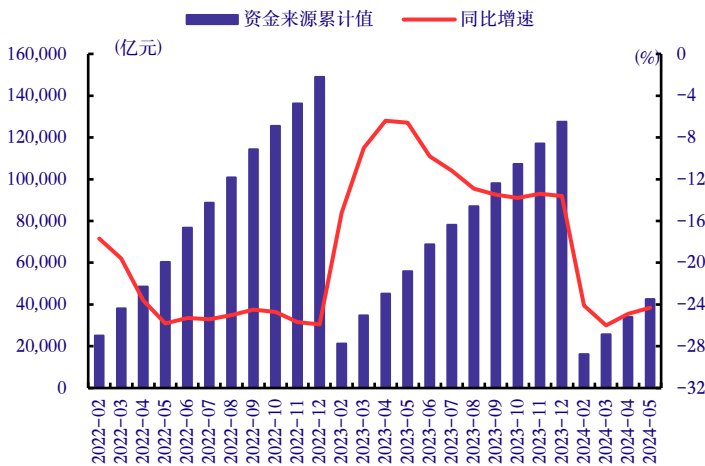


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

### 三、单月国内贷款同比增长

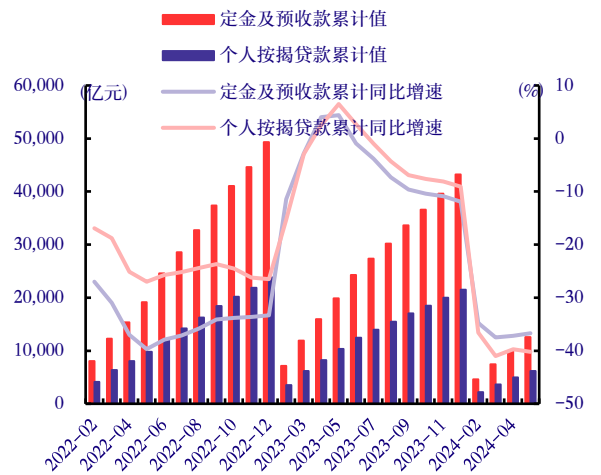
2024年1-5月房企到位资金42571亿元，同比下降24.30%，降幅较上月收窄0.60pet。其中1-5月国内贷款为6810亿元，同比下降6.20%；自筹资金14816亿元，同比下降9.8%，定金及预付款12584亿元，同比下降36.70%，个人按揭贷款6191亿元，同比下降40.20%。5月单月，房地产开发资金来源中，国内贷款单月同比增长16.88%，自2023年12月以来首次正增长；与销售相关的定金及预收款单月同比降幅34.69%，延续上月降幅收窄的趋势，在政策的刺激和低基数作用下，我们认为降幅收窄的趋势或将维持。

图8：商品房开发资金累计值及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图9：各项资金来源累计值及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

### 四、投资建议

2024年1-5月销售端单月环比略有改善、投资端依旧承压。5月下旬以来央行集中出台需求侧放松政策，目前首付比例下限已降至历史最低水平，多数城市和省份陆续降首付等政策，充分利用政策工具箱，大力支持楼市。我们认为在政策大力支持和去年低基数作用下，政策效果或在下半年逐渐

请务必阅读正文最后的中国银河证券股份有限公司免责声明。

呈现；头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升。我们看好：招商蛇口、保利发展、龙湖集团、万科 A、滨江集团、新城控股；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：中海物业、华润万象生活；3) 优质商业：恒隆地产、大悦城；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。

## 五、风险提示

政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

## 图表目录

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 图 1: 商品房累计销售面积及同比增速.....     | 4 |
| 图 2: 商品房累计销售额及同比增速.....      | 4 |
| 图 3: 分地区商品房累计销售面积同比增速 .....  | 5 |
| 图 4: 分地区商品房累计销售额同比增速.....    | 5 |
| 图 5: 房地产开发投资累计完成额及同比增速 ..... | 5 |
| 图 6: 房屋累计新开工面积及同比增速.....     | 6 |
| 图 7: 房屋累计竣工面积及同比增速.....      | 6 |
| 图 8: 商品房开发资金累计值及同比增速.....    | 6 |
| 图 9: 各项资金来源累计值及同比增速.....     | 6 |



## 分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰地反映本人的研究观点。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的具体推荐或观点直接或间接相关。

**胡孝宇**，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

## 评级标准

| 评级标准   | 评级   | 说明  |
|--|------|---|
| 评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。 | 行业评级 | 推荐：相对基准指数涨幅10%以上<br>中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间<br>回避：相对基准指数跌幅5%以上                          |
|  | 公司评级 | 推荐：相对基准指数涨幅20%以上<br>谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间<br>中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间<br>回避：相对基准指数跌幅5%以上 |

## 联系

### 中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

### 机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn  
 苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn  
 上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn  
 李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn  
 北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn  
 褚颖 010-80927722 chuying\_yj@chinastock.com.cn