

# 施工销售等指标仍承压，国内贷款单月正增

强于大市 (维持)

——房地产行业跟踪报告

2024年06月19日

## 行业核心观点:

5月房地产行业核心指标表现仍较弱，“517”新政推出后，其政策效果尚未明显显现，仍需持续跟进后续市场表现情况，如果市场表现不及预期，市场关注点仍将聚焦于政策端，对于收储、以旧换新等政策的具体落地情况仍需持续关注，建议持续关注基本面稳健的优质房企阶段性反弹机会、低估值经营稳健的物业管理公司等。

## 投资要点:

**投资:** 5月房地产开发投资下滑11%，表现仍较弱。2024年1-5月房地产开发投资完成额下滑10.1%，较前值下滑幅度扩大0.3pct；5月单月投资增速下滑11%，较前值下滑幅度扩大0.5pct。投资端持续下滑反应房企投资意愿较弱，新开工、施工面积等指标均仍呈现下滑状态。

**开工:** 受销售循环不畅影响，新开工/施工/竣工等指标表现均较弱。2024年1-5月施工面积累计增速为-11.6%，较前值下滑幅度进一步扩大0.8pct。1-5月新开工面积同比下降24.2%，降幅较前值收窄0.4pct，5月单月增速为-22.7%，较上月降幅扩大8.7pct。竣工端增速持续回落，1-5月竣工面积同比下滑20.1%，较前值变动0.3pct，5月单月下滑18.4%。开工等指标表现仍较弱预计主要仍是销售端偏弱，未能形成持续现金流良性循环预期所致。

**销售:** 销售端降幅有所收窄，仍需持续跟进“517”新政效果。1-5月销售面积和销售金额同比变动-20.3%和-27.9%，较前值变动-0.1pct和+0.4pct，单月环比分别+12.2%和+13.2%。5月单月销售面积和销售金额同比增速为-20.7%和-26.4%，较4月增速变动+2.1pct和+4.1pct。1-5月销售均价同比仍下降，环比略有回升。“517”新政落地，多城跟进落地调降首付比例、降低房贷利率等，有利于促进市场需求释放，但仍需持续关注后续实际成交情况。

**资金:** 房企融资协调机制持续发力，国内贷款月度指标正增长。1-5月到位资金来源同比下滑24.3%，较前值下滑幅度收窄0.6pct，其中国内贷款/自筹资金/定金及预收款/个人按揭同比分别-6.2%/-9.8%/-36.7%/-40.2%，较前值变化+3.9pct/+0.3pct/+0.5pct/-0.5pct。5月当月到位资金同比下降21.8%。由于销售端表现不佳，定金及预收款、个人按揭到位资金下滑幅度仍较大，随着政策端的持续发力，对房企融资支持力度加大，5月国内贷款增速正增长。

**风险因素:** 消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企信用风险持续发酵、房企盈利能力大幅下降等。

## 行业相对沪深300指数表现



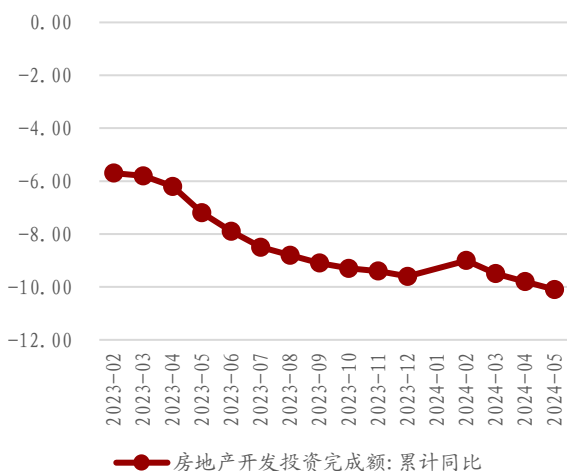
数据来源: 聚源, 万联证券研究所

## 相关研究

政策端持续加码，关注地产链行情  
首提消化存量房产，关注后续政策进展  
城市融资协调机制取得新进展，央行表态加大金融支持住房供应体系力度

分析师: 潘云娇  
执业证书编号: S0270522020001  
电话: 02032255210  
邮箱: panyj@wlzq.com.cn

图表1: 房地产开发投资累计同比增速 (%)



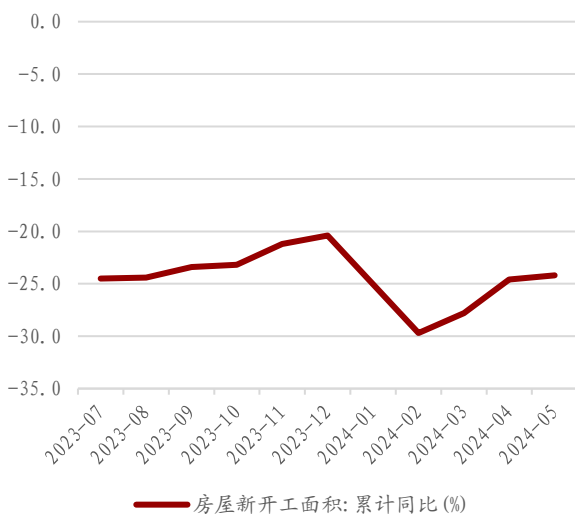
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表2: 房地产开发投资当月同比增速



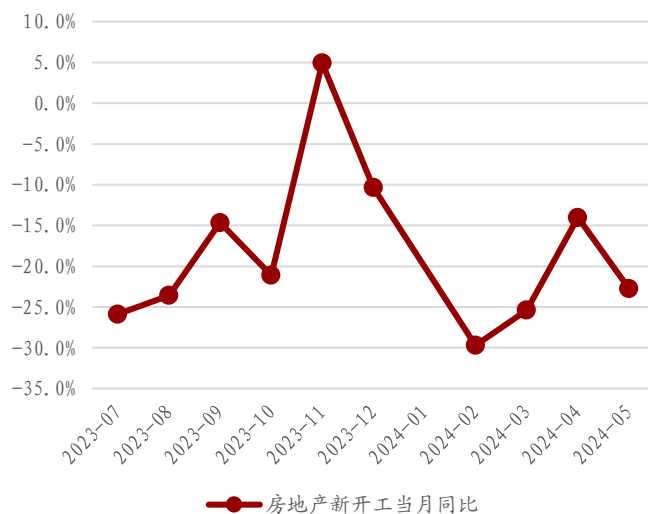
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表3: 房屋新开工面积累计同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

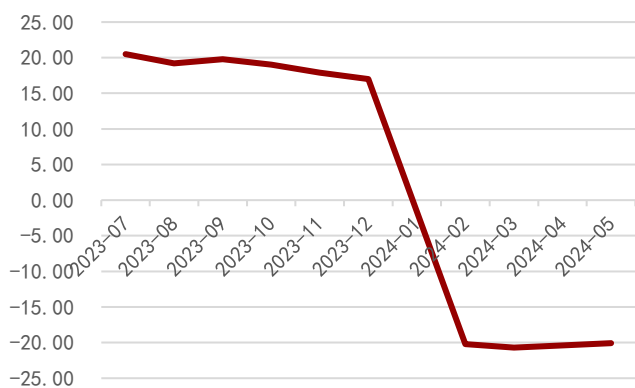
图表4: 房屋新开工面积当月同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表5: 房屋竣工面积累计同比增速 (%)

图表6: 房屋竣工面积当月同比增速

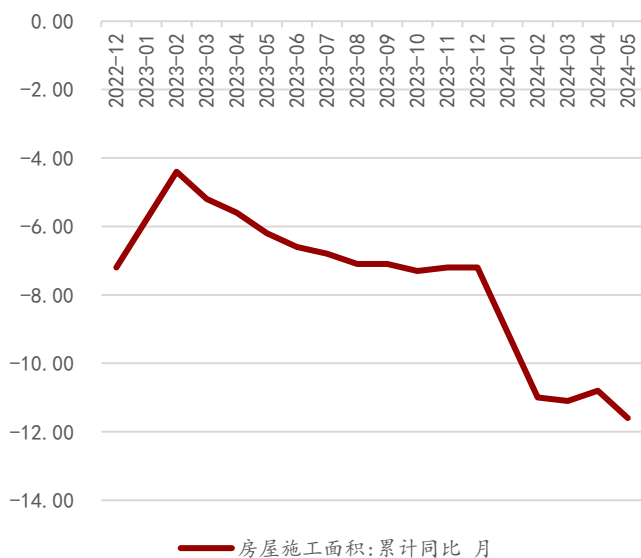


资料来源: wind, 万联证券研究所



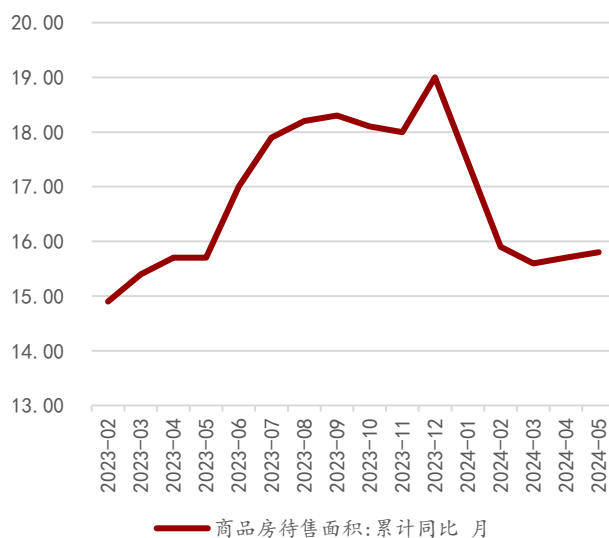
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表7: 房屋施工面积累计同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

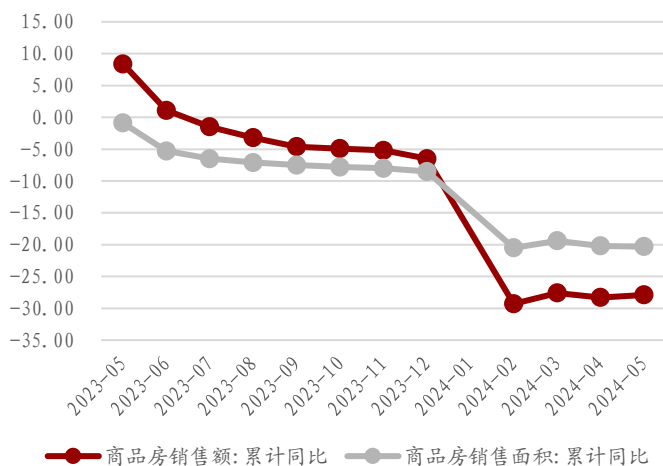
图表8: 房屋待售面积累计同比增速 (%)



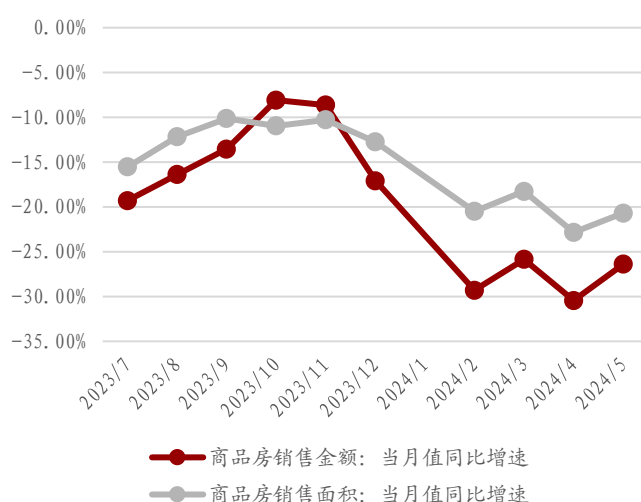
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表9: 销售面积与销售金额累计同比增速 (%)

图表10: 销售面积与销售金额当月同比增速

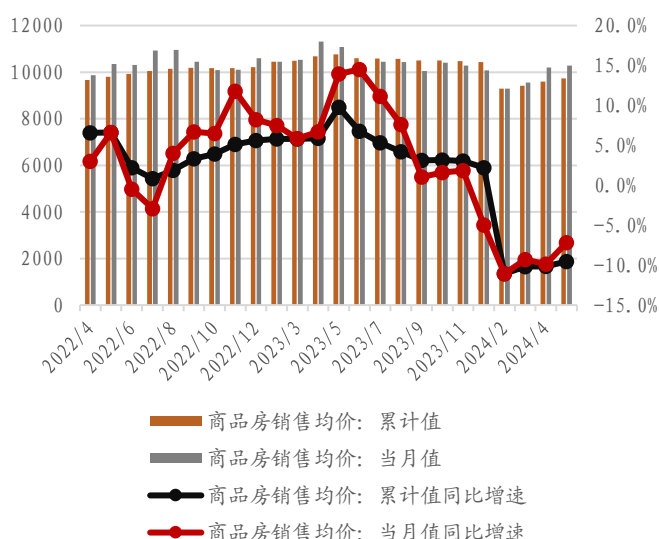


资料来源: wind, 万联证券研究所



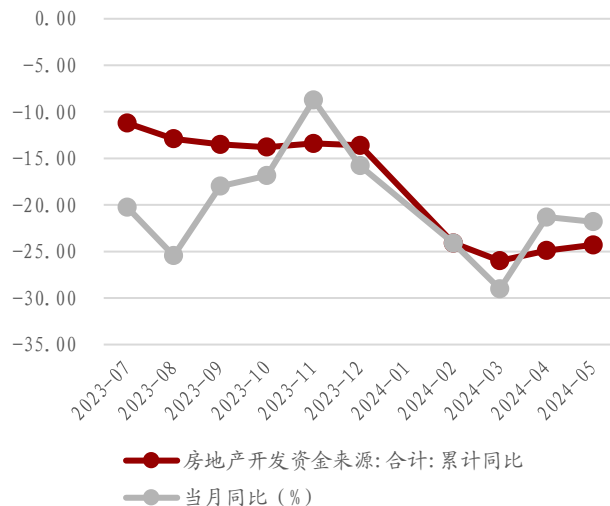
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表11: 销售均价 (左轴, 元/平) 累计与当月同比增速 (右轴, %)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表12: 开发资金来源累计与当月同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场