

中国房地产 总结与展望



二季度销售低位回升,三季度
延续弱修复之势



行业篇:二季度销售低位回升, 三季度延续弱修复之势

文/克而瑞研究中心

2024年上半年,全国新建商品房销售延续低位回升,主要得益于短期从中央到地方利好新政刺激,销售面积、金额同比降幅持续收窄,新开工、竣工止跌企稳,不过房企投资开发热情不及一季度,开发投资额累计同比降幅连续3个月走扩至10.1%。

预判三季度,我们认为,因去年低基数和短期中央至地方利好新政刺激,行业有望延续弱复苏,销售面积、金额降幅有望收窄;而在中央保交楼等政策号召下,无论是新开工、还是竣工都有望止跌企稳,而房企投资依旧保守也将使得开发投资额延续低位,不过考量到去年低基数,整体累计同比降幅仍有望持稳10%左右。

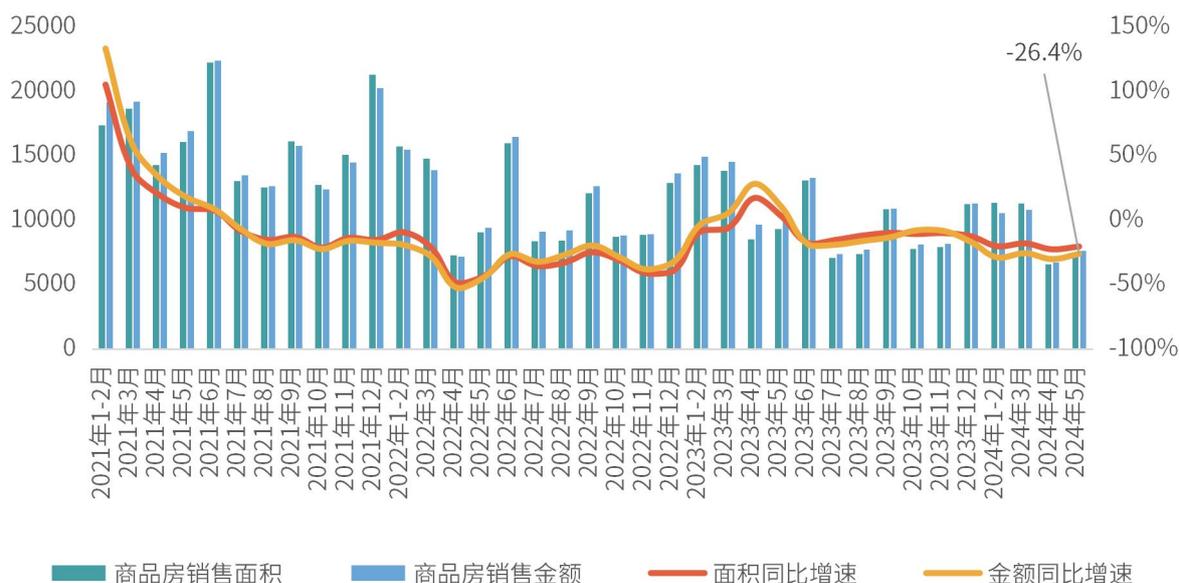
总结

1、宽松新政刺激全国商品房销售面积、金额低位回升,同比降幅持续收窄

一季度新建商品房销售面积、金额延续低位,绝对量基本与去年12月持平,4月环比大幅回落后,5月因政策利好持续发酵,市场延续弱修复:5月新建商品房销售面积为7390万平方米,销售金额为7598亿元,环比涨幅均在10%以上,同比降幅分别较上月收窄2.1pcts和4.1pcts。前5月销售面积和金额累计同比降幅分别为20.3%和27.9%。

二季度因中央到地方利好政策频频对短期楼市起到了很好的提振作用。先是430政治局会议定调房地产工作,研究消化存量住房和优化增量住房的政策,而后517新政首付比、房贷利率、公积金利率等三大信贷政策调整,央行3000亿再贷款支持政府收储,自然资源部支持地方回收存量闲置土地等;地方省市宽松政策再度加码,沪深限购松绑,杭甬全面取消。短期内居民购房信心略有修复,从CRIC监测数据来看,部分重点二三线成交率先复苏,杭津青汉佛徐等二三线5月新房成交环比增幅均在20%以上。

全国月度商品房销售面积、销售金额（单位：万平方米、亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

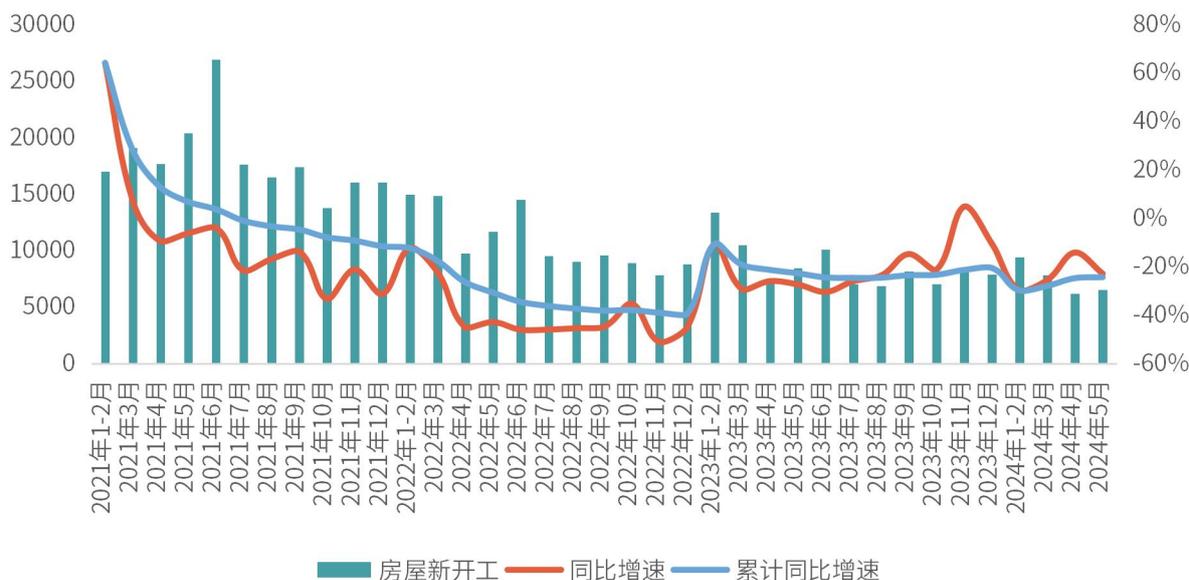
2、二季度新开工、竣工止跌企稳，前 5 月累计同比跌幅收窄至 24.2%和 20.1%

1—5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 688896 万平方米，同比下降 11.6%。房屋新开工面积 30090 万平方米，下降 24.2%。其中，住宅新开工面积 21760 万平方米，下降 25.0%。房屋竣工面积 22245 万平方米，下降 20.1%。其中，住宅竣工面积 16199 万平方米，下降 19.8%。

今年以来，新开工、竣工双双较弱的格局并未出现实质性扭转，降幅始终保持在低位运行，但有逐步企稳之势。

新开工面积累计降幅连续三个月收窄，1-5 月降幅较 1-4 月继续收窄 0.4pcts，5 月新开工面积 6580 万平方米，环比上涨 5.67%，同比下降 22.7%，但从绝对量上看，企业新开工意愿依旧不高，5 月新开工量是 2014 年以来单月次低（仅高于上月）。

房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）

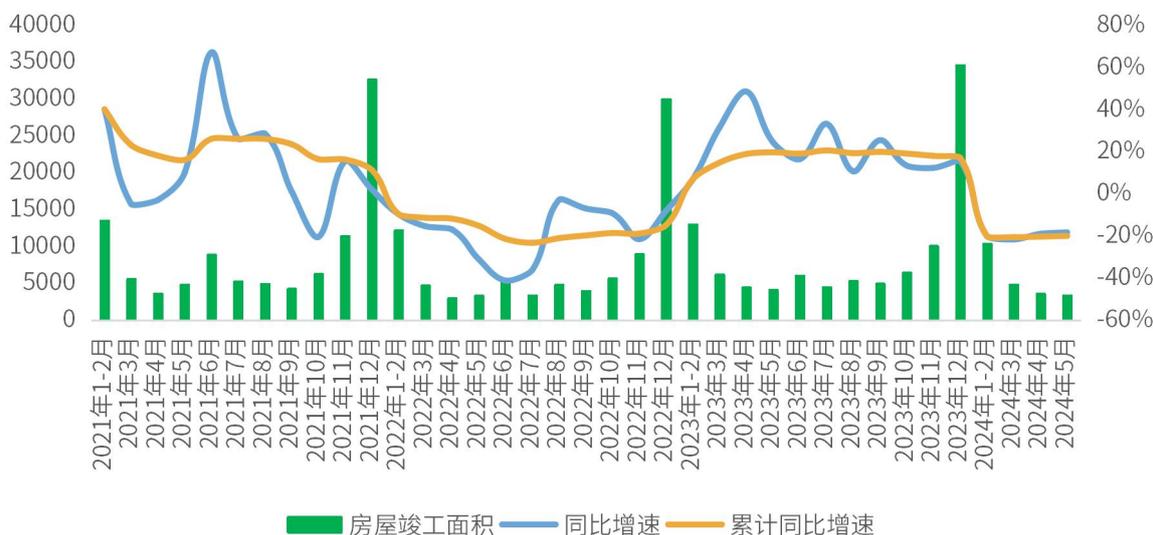


备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

受到去年高基数的影响，竣工面积增速在 2024 年跌入负区间，但无论是从单月亦或是累计增速来看，均有边际企稳的迹象。1-5 月竣工面积跌幅较 1-4 月小幅收窄 0.3pcts 至 20.1%。考虑到保交楼仍是化解当前市场风险的重要一环，随着未来配套政策落地，竣工面积增速有望企稳。

房地产开发企业竣工面积月度走势（单位：万平方米）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

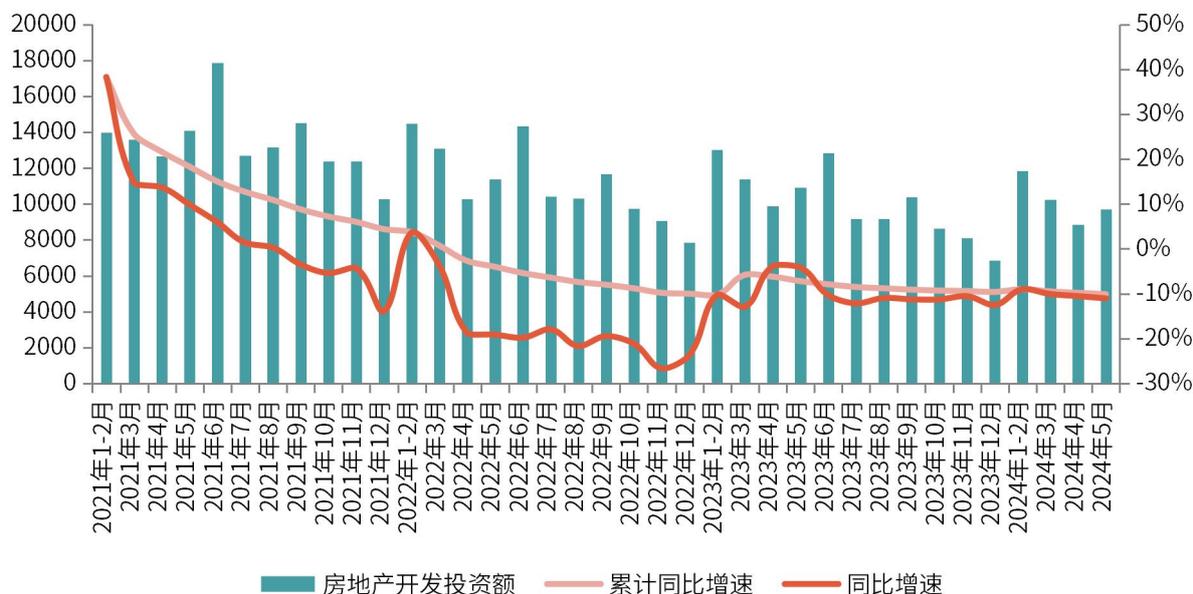
数据来源：国家统计局

3、开发投资额累计同比降幅连续 3 个月走扩至 10.1%

1—5 月份，全国房地产开发投资 40632 亿元，同比下降 10.1%，降幅较 1-4 月扩大 0.3pcts，累计增速为 2020 年 3 月以来新低。

而从变化情况来看，二季度开发投资额虽有止跌态势，但是累计同比降幅连续三个月扩大，一方面是新开工增速仍然保持在低位，对开发投资的拉动影响有限，另一方面，土地市场的走弱甚至核心城市土拍降温也对开发投资形成拖累。根据 CRIC 统计，2024 年 1-5 月全国 300 城经营性土地成交金额同比下降 28%，作为房企重点关注的一线城市降幅达到 30%。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

展望

4、三季度销售弱修复，核心一二线回升将拉动销售降幅显著收窄

2024 年二季度，整体市场延续弱复苏走势，销售面积、金额同比降幅持续收窄，**预判三季度，商品房销售面积、金额仍有进一步回升空间。**

主要基于以下几点：一是去年三季度基数较低，当属 2023 年年内低点；二是得益于近期从中央到地点降首付、降利率，特别是上海、深圳、杭州等核心一二线限购松绑等利好政策叠加，刺激前期存量客户积极入市，还有一波购房需求有待释放；三是近期二手房延续高位震荡，二手房业主置换资金之后仍有可能转投至新房市场。

5、新开工、竣工保持低位、拿地收缩将致开发投资额仍降 10%左右

受制于行业下行、销售、融资不振带来的现金流压力等影响，三季度房地产新开工面积将继续保持低位运行，但因去年同期基数较低，同比降幅或收窄至 2 成以内。短期内房企新开工意愿难以大幅提升，一方面源于过去两年城投拿地占比较高，据 CRIC 监测，30 个核心一二线城市 2023 年城投拿地总幅数占比高达 50%，开发周期相较于房企而言明显滞后；另一方面，中央号召加快保交楼，预期房企也会将工作重点集中在现有项目开发建设。

在“保交楼”政策推动下，加之目前地方政府收储在即，主要针对已竣工未售现房项目，预期也将刺激房企加快工期，因而预计 2024 年三季度竣工面积仍有支撑，整体同比降幅也将稳步收窄。

此外，从土地端角度来看，因 2024 年以来供地规模延续历史低位，因而全国 300 城前 5 月经营性土地成交规模仅 24997 万平方米，同比去年低位仍下降 13%。

基于新开工、竣工保持低位、拿地收缩等多重影响，三季度开发投资额预期延续低位，不过考量到去年基数较低，预期开发投资额累计降幅也将有止跌回稳态势。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。