

行业点评

六月销售降幅收窄，“三大工程”逐步发力

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*投资销售降幅平稳，国内贷款同比转正*强于大市20240618

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑南宏 投资咨询资格编号
S1060521120001
ZHENGNAHONG873@pingan.com.cn



事项：

国家统计局公布2024年1-6月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额5.3万亿元，同比下降10.1%；房屋施工70亿平米，同比降12.0%；新开工3.8亿平米，同比降23.7%；竣工2.7亿平米，同比降21.8%；新建商品房销售面积4.8亿平米，同比降19.0%；销售额4.7万亿元，同比降25.0%；待售面积7.4亿平米，同比增长15.2%。房企到位资金5.4万亿元，同比降22.6%。

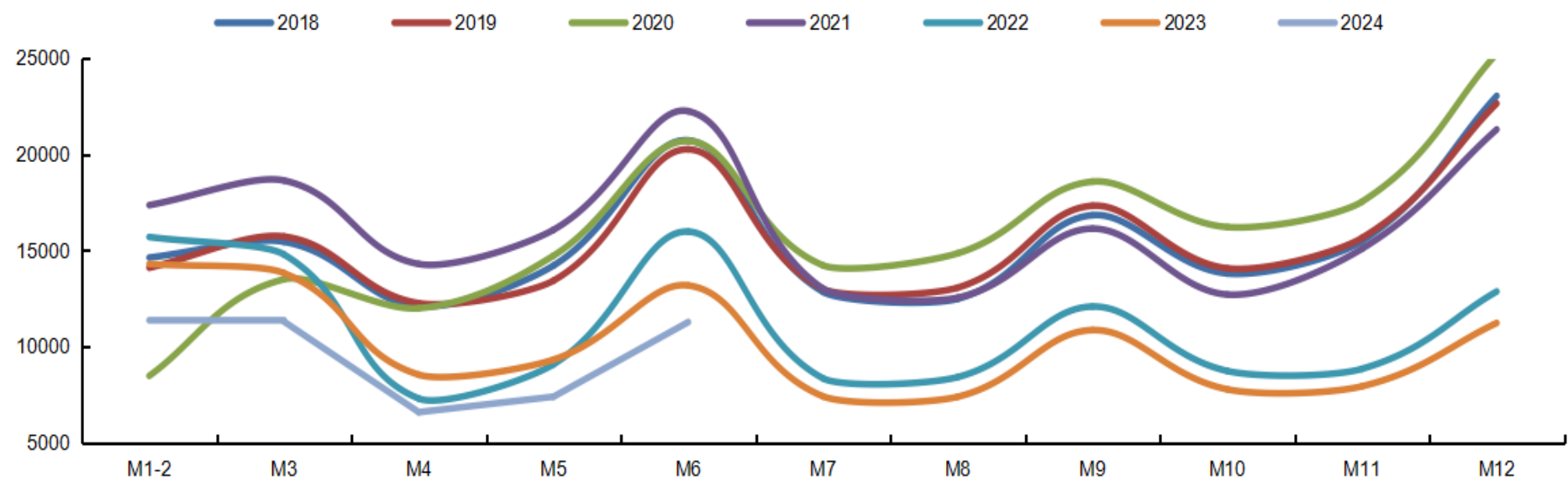
平安观点：

- **投资降幅平稳，“三大工程”上半年拉动0.9pct。**6月全国房地产投资1.2万亿，同比降10.1%，降幅较5月缩窄0.9pct，其中东部、中部、西部、东北部投资分别同比降9.3%、11.5%、10.5%、22.4%。1-6月地产投资5.3万亿，同比下滑10.1%。随着“三大工程”积极推进，拉动上半年房地产开发投资0.9个百分点。往后看，销售承压及资金偏紧情况下，预计房企拿地开工仍将延续谨慎，上半年百城住宅用地成交建面同比降30%，投资端企稳或仍需等待。
- **新开工延续弱势，竣工降幅扩大。**6月全国新开工7933万平米，同比降21.7%。考虑库存高企、拿地收缩、销售承压，新开工修复仍需时间，全年预计同比降20%左右。6月竣工4274万平米，同比降29.6%，降幅环比扩大11.2pct。参考亿翰等第三方数据，估算上半年33家房企合计交付113万套，同比下滑27%。随着2023年保交付高峰已过，加上剩余临时停工项目盘活存在一定难度，预计2024年全年地产竣工同比下滑20%。近期金融监管总局党委书记、局长李云泽局长召开座谈会、再次强调全力推进在建已售难交付商品房项目处置，凸显中央对打好保交付攻坚战的决心。当前新房表现弱于二手房，很重要原因在于购房者担忧新房交付问题。随着保交付持续推进，有助于缓解购房者担忧，实现新房销售与竣工的良性循环。
- **政策效果渐显，销售降幅收窄。**随着“517”新政后楼市热度修复，叠加上年基数降低，6月全国商品房销售面积1.1亿平、销售额1.1万亿元，同比分别降14.5%、14.3%，降幅较5月收窄6.2pct、12.1pct；其中东部、中部、西部、东北部销售面积6月单月分别同比降11.0%、21.1%、15.3%、12.5%。重点观察的50城7月前12日新房日均成交套数同比升5.9%，20城二手房日均成交同比升48.5%，二手房改善更加明显，但楼市修复持续性仍待观察。考虑政策持续发力叠加2023H2基数降低，预计下半年销售降幅有望延续收窄。
- **受益上年基数回落，到位资金降幅收窄。**6月房企到位资金同比降15.2%，降幅较5月收窄6.6pct，其中定金及预收款、个人按揭贷款分别

同比降22.3%、25.3%，国内贷款同比降8.5%，均较5月有所改善。

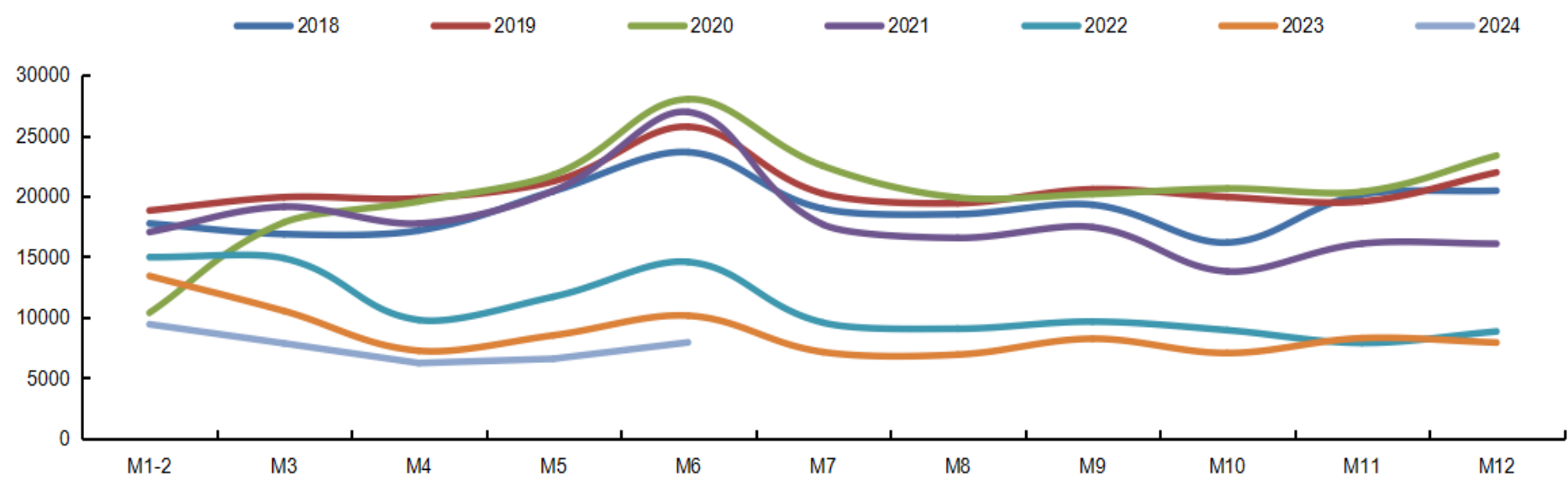
- **投资建议：**6月投资开工降幅保持平稳，商品房销售降幅环比收窄，但楼市修复情况仍待持续跟踪。7月15日中央召开三中全会，市场预期与地产相关或更多在构建“市场+保障”供给体系等长效机制内容，月末政治局会议对于地产看法或更值得关注，考虑“5.17”政策力度已较大，短期政策关注点仍在于现有政策的落地（收储）进度。投资建议方面，7月板块结束5月末以来的调整，但整体表现仍呈现波动，体现市场对收储推进进度及超预期政策预期偏弱，我们维持当前位置短期可适度积极的观点：1）板块已回撤至4月低点、2）较低持仓、3）市场对销售预期偏弱，但7月低基数下重点城市新房销售存在转正可能性、4）重点城市二手房挂牌量未进一步上升、5）业绩压力释放。中期来看，板块趋势行情仍有待楼市量价企稳。个股建议关注积极优化土储、具备基本面支撑、估值修复空间仍大的优质房企如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产、保利发展等，同时建议关注产业链机会，包括经纪（贝壳）、代建（绿城管理控股）、物管（保利物业、中海物业、招商积余）、建材（海螺水泥、华新水泥、兔宝宝、北新建材、伟星新材、东方雨虹等）等产业链龙头。
- **风险提示：**1）楼市修复不及预期风险；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；3）房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

图表 1 全国商品房销售面积历月走势（万平米）



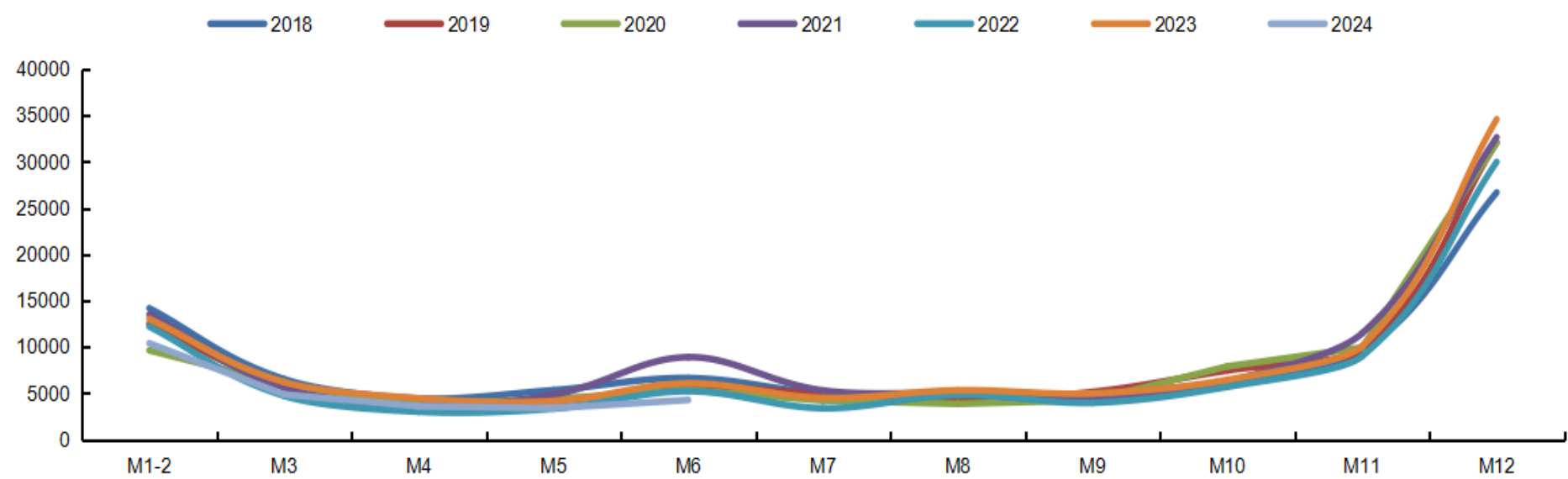
资料来源：统计局，wind，平安证券研究所

图表 2 房屋新开工历月走势（万平米）



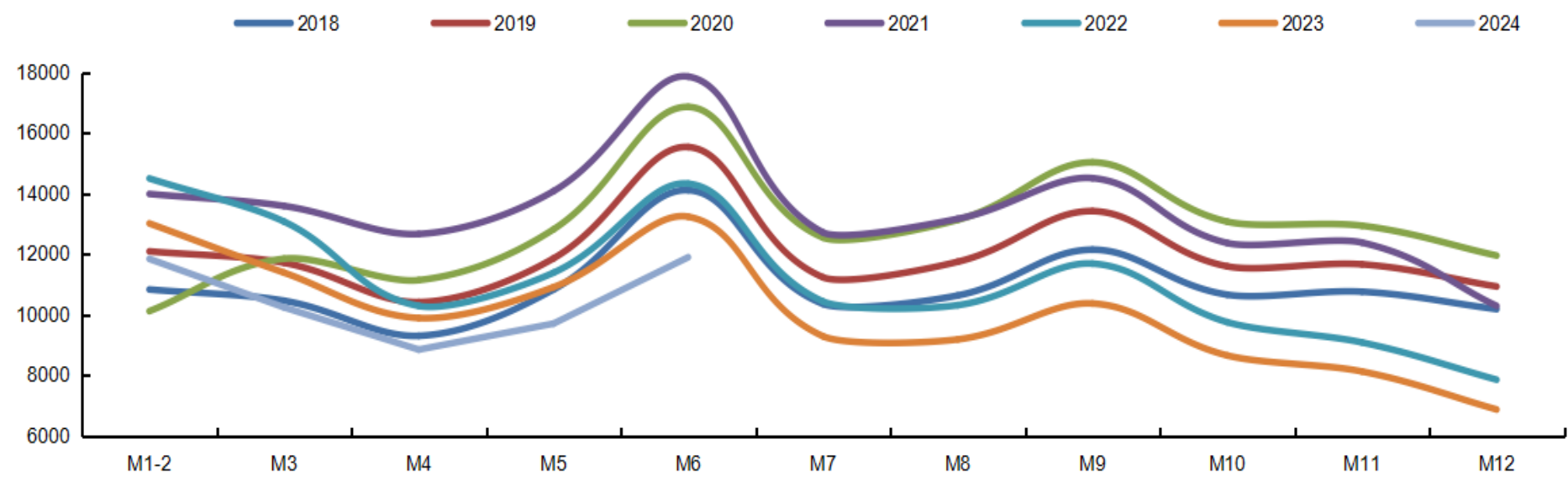
资料来源：统计局，wind，平安证券研究所

图表 3 房屋竣工面积历月走势（万平米）



资料来源：统计局，wind，平安证券研究所

图表 4 房地产投资历月走势（亿元）



资料来源：统计局，wind，平安证券研究所

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

- 强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）
- 推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）
- 中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）
- 回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

- 强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）
- 中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）
- 弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨为发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。



平安证券研究所

电话:4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼	北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层