

销售数据边际改善 房价跌幅环比收窄

——2024年6月房地产行业运行情况报告

分析师 唐晓琳 闫骏

核心观点：

- 销售端：“5.17”楼市新政叠加季节性因素影响带动6月销售数据边际改善，6月销售面积和销售额同比降幅显著收窄；价格方面，70城二手住宅价格和新房住宅价格跌幅出现不同程度收窄，已有4座城市二手住宅价格重回上涨区间。
- 投资端：6月投资端停止加速下滑，开工数据环比有所好转，但绝对水平仍处低位，且开工、施工、竣工面积1-6月累计降幅均保持两位数，尚难言乐观；土地市场方面，6月土地成交面积同比降幅与上月持平，二三线城市土地价格有所回升。整体来看，受楼市持续低迷影响，上半年土地市场成交情况偏弱。
- 政策端：住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，持续推进收购存量商品房用作保障房工作进度，以实现“去库存”；住房城乡建设部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议，加快推进房地产融资协调机制落地见效，促进保交楼工作的顺利推进。
- 下半年在同期基数偏低和政策持续加码的双重影响下，销售端有望实现修复。高频数据显示，7月1-15日30大中城市日均成交套数为2600套，较6月日均成交套数下降14%，主要系季节性回落带来的影响；同比来看，0.87%的小幅增长表明“5.17”新政对提振楼市产生一定积极效果。我们认为，当前银行净息差处于历史低位对进一步下调房贷利率形成掣肘，下半年监管层或将通过政策性降息、引导LPR报价下调等方式，推动存款利率较快下行，从而为房贷利率进一步下行留出政策空间。如下半年房贷利率下行节奏加快，叠加去年同期基数偏低等因素共同影响，销售端数据有望实现边际修复。

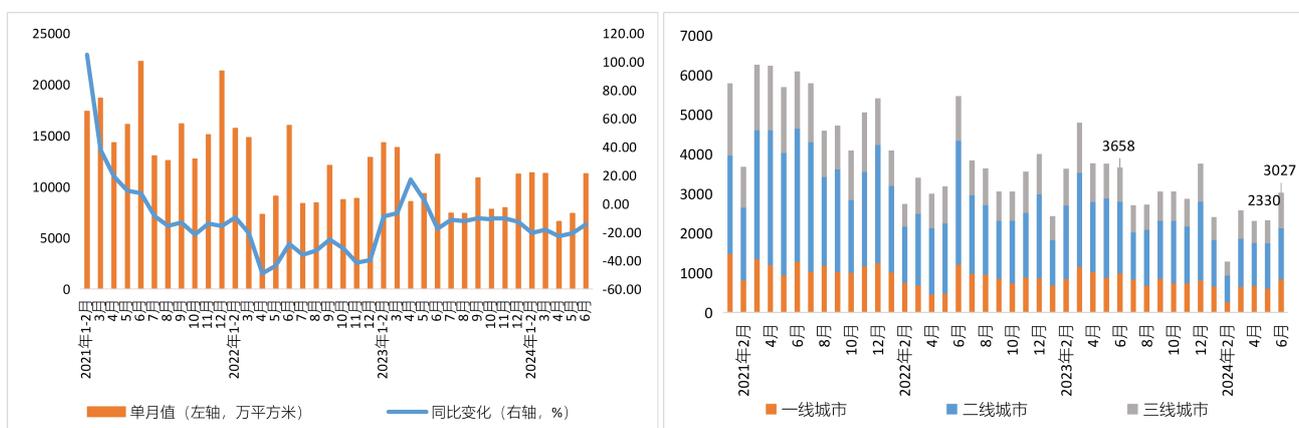
报告正文：

一、销售端：“5.17”楼市新政叠加季节性因素影响带动6月销售数据边际改善，6月销售面积和销售额同比降幅显著收窄；价格方面，70城二手住宅价格和新房住宅价格跌幅出现不同程度收窄，已有4座城市二手住宅价格重回上涨区间。

1. 销售情况

年中房企加大推盘力度叠加新政落地效果显现，6月销售数据边际改善。6月，全国商品房销售面积、销售额分别为11273.9万平方米和11467.9亿元，同比降幅较5月分别收窄6.2和12.1个百分点至14.5%和14.3%，带动1-6月累计降幅收窄至19.0%和25.0%，前值为20.3%和27.9%。从30大中城市销售数据来看，6月日均成交套数为3027套，同比下降17.3%，但环比大幅增长29.9%。6月销售端有所好转，主要原因有两点，一是房企加大推盘节奏和优惠力度带来了季节性增长，二是核心城市对“5.17”政策的跟进调整促进了需求释放。不过，政策效果能否持续仍有待进一步观察。

图表 1-2：全国商品房销售面积（左图）和 30 大中城市商品房日均成交套数（右图，单位：套）

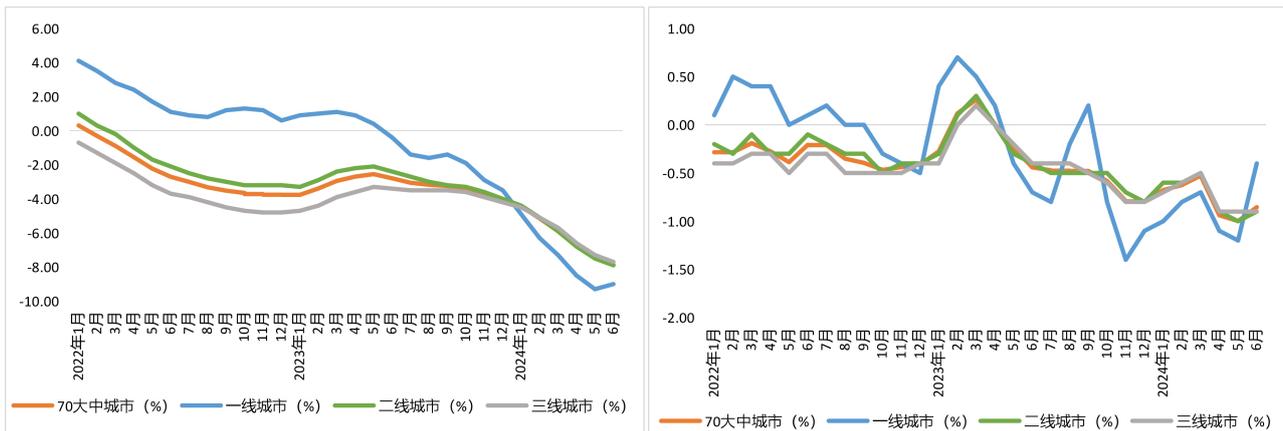


数据来源：Wind，东方金诚整理

2. 价格表现

6月二手住宅价格下跌趋势有所放缓，70城中有4座城市价格环比上涨。6月70城二手住宅价格环比下跌0.85%，跌幅较上月收窄0.15个百分点。具体看，一线城市已连续下跌9个月，但环比跌幅较上月显著收窄0.8个百分点至0.4%，其中北京、上海两地环比分别上涨0.2%和0.5%，广州和深圳环比下跌1.5%和1%；二三线城市环比跌幅均为0.9%，连续下跌时间分别为14个月和29个月，其中二线城市环比跌幅较上月收窄0.1个百分点，三线城市跌幅与上月持平。同比方面，70城二手住宅价格同比下跌7.87%，跌幅较5月持续扩大0.38个百分点，已连续29个月同比下跌。

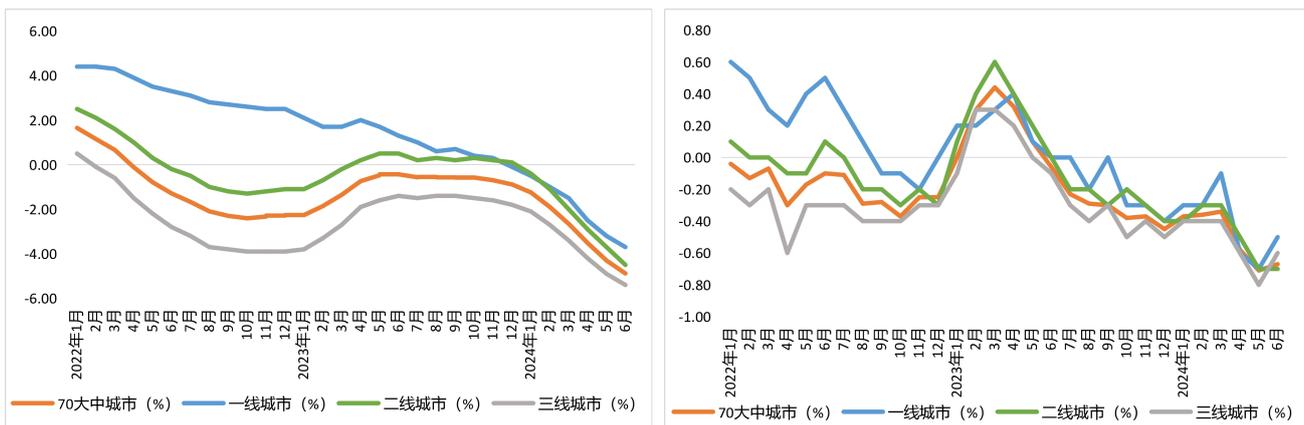
图表 3-4：70 大中城市二手住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）



数据来源：iFind，东方金诚整理

新建商品住宅价格与二手住宅价格走势趋同，70城中价格环比下跌城市较上月减少4城至64城。环比来看，6月70城新建商品住宅价格环比下跌0.67%，跌幅较上月收窄0.04个百分点。具体看，一线城市新房价格连续下跌9个月，6月环比跌幅为0.5%，较上月收窄0.2个百分点，其中北京、广州和深圳环比分别下跌0.6%、1.2%和0.7%，上海连续上涨，但6月涨幅较上月缩小0.2个百分点至0.4%；二线城市连续下跌12个月，跌幅与上月持平，为0.7%；三线城市连续下跌13个月，6月环比下跌0.6%，跌幅收窄0.2个百分点；同比方面，70城新建商品住宅价格较去年同期下跌4.88%，跌幅较上月再扩大0.58个百分点，已连续27个月同比下跌。

图表 5-6：70 大中城市新建商品住宅价格同比和环比变化（左图为同比，右图为环比）

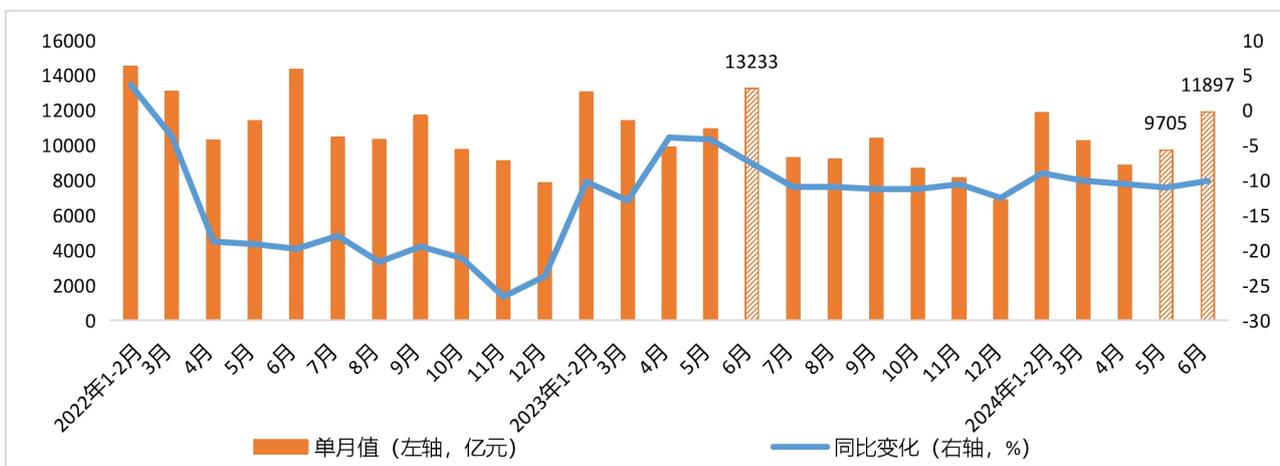


数据来源：iFind，东方金诚整理

二、投资端：6月投资端停止加速下滑，开工数据环比有所好转，但绝对水平仍处低位，且开工、施工、竣工面积1-6月累计降幅均保持两位数，尚难言乐观；土地市场方面，6月土地成交面积同比降幅与上月持平，二三线城市土地价格有所回升。整体来看，受楼市持续低迷影响，上半年土地市场成交情况偏弱。

销售端修复对投资端形成积极影响，6月房地产开发投资完成额降幅收窄。6月房地产开发投资完成额 11896.65 亿元，降幅较上月收窄 0.94 个百分点至 10.1%，1-6 月累计降幅与上月持平，为 10.1%。

图表 7：全国房地产开发投资完成额及同比变化

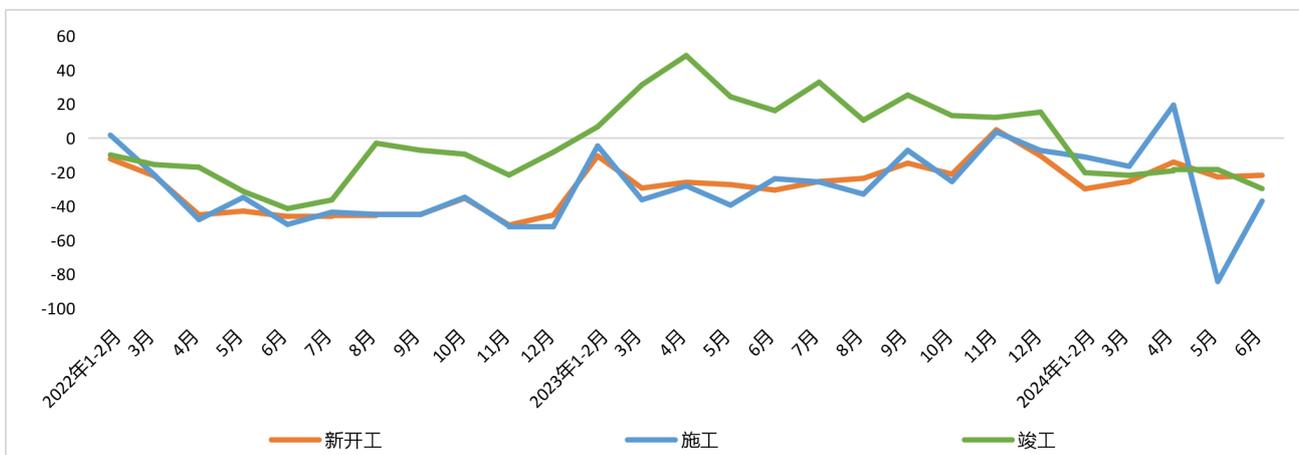


数据来源：Wind，东方金诚

1. 施工情况

6月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为 7933.5 万平方米、7922.3 万平方米和 4274.0 万平方米，同比下降 21.7%、36.9%和 29.6%，其中新开工和施工面积降幅较上月分别收窄 1.0 和 47.3 个百分点，竣工面积降幅较上月扩大 11.2 个百分点，1-6 月累计降幅分别为 23.7%、12.0%和 21.8%，前值分别为 24.2%、11.6%和 20.1%。我们认为，6 月开工情况环比略有好转，但绝对水平依然处于低位，整体情况仍不乐观。

图表 8：全国房屋新开工、施工和竣工面积单月同比变化 (单位：%)



数据来源：iFind，东方金诚

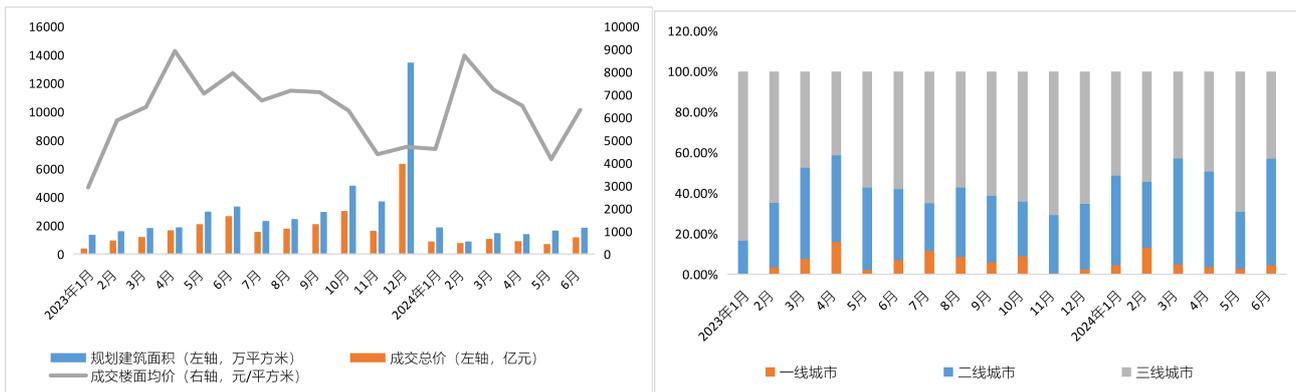
2. 土地市场

土地成交面积同比降幅与上月持平，成交总量维持低位。6月100大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为1847.8万平方米，同比降幅仍维持较高水平，为44.8%，其中，一二三线城市占比分别为4.4%、52.5%和43.1%；对应土地成交总价为1170.5亿元，同比下降56.0%，其中，一二三线城市占比为24.0%、51.9%和24.2%；对应成交土地成交楼面均价为6334.0元/平方米，其中，一二三线城市分别为34642元/平方米、6262元/平方米和3546元/平方米，一线城市环比下跌1.3%，二三线城市环比上涨17.7%和42.2%。

一线城市中北京担当成交主力，二三线城市土地价格有所回升。具体看，一线城市共计成交6宗住宅类用地，其中北京4宗、广州2宗，北京成交总额高达266.9亿元，是6月土地市场成交主力。我们关注到，6月北京推出的地块门槛普遍偏高，其中朝阳区的“住宅+产业+配套”组合用地底价为112亿元，有实力参拍的房企数量十分有限；二线城市土地成交面积环比增长109.9%，土地成交楼面价环比上涨17.7%。我们认为，二线城市土地成交情况的环比好转或因一线城市门槛偏高、三线城市去化困难，导致二线城市成为多数房企的选择；三线城市成交面积较上月下降30.3%，但成交总价与上月基本持平，可能与土地市场持续低迷供地质量有所提升有关。

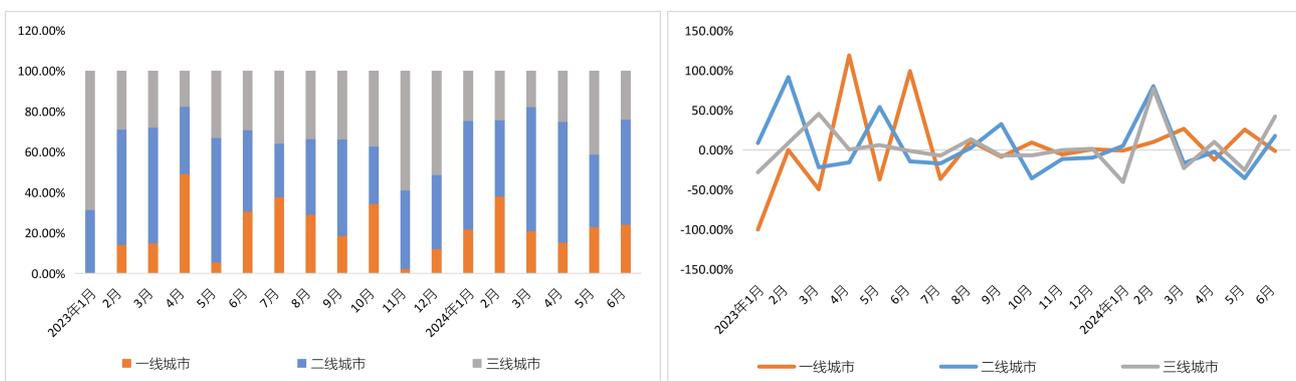
1-6月100大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为9103.2万平方米，成交总价为5451.5亿元，同比分别下降29.8%和39.1%，成交土地楼面均价由去年同期的6896.8元/平方米下降13.2%至5988.5元/平方米。从结构来看，一二三线城市成交土地规划建筑面积占比为4.9%、43.6%和51.6%，去年同期为6.1%、36.5%和57.5%；一二三线城市成交土地总价占比分别为23.3%、51.2%和25.5%，去年同期为22.8%、47.5%和29.7%。一二三线城市成交土地楼面均价分别为28830元/平方米、7037元/平方米和2956元/平方米，其中一线城市同比增长11.4%，二三线城市同比下降21.7%和16.9%。整体来看，上半年在楼市持续低迷的情况下，土地市场亦表现为热度持续下滑。

图表 9-10：100 大中城市住宅类用地土地成交情况（左图）；各能级城市成交土地规划建筑面积占比（右图，%）



数据来源：Wind，东方金诚

图表 11-12：各能级城市土地成交总价占比（左图，%）；成交楼面均价环比（右图，%）



数据来源：Wind，东方金诚

三、政策端：住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，持续推进收购存量商品房用作保障房工作进度，以实现“去库存”；住房城乡建设部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议，加快推进房地产融资协调机制落地见效，促进保交楼工作的顺利推进。

1. 住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议

6月20日，住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。住房城乡建设部表示，市县根据本地区房地产市场情况，综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素，按照“政府主导、市场化运作”的思路，自主决策、自愿参与。要坚持以需定购，准确摸清需求，细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求。我们认为，收购存量商品房用于保障性住房是当前“去库存”的一项重要举措，亦有助于推动商品房、保障房双轨制发展模式的落地。然而，收购商品房用于保障

房在实操层面仍存在诸多难点，包括收购价格的确定、供需匹配等问题，政策的进一步落地仍有待监管层的持续推动和引导。

2. 住房城乡建设部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议

6月24日，住房城乡建设部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议。会议指出，为进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，更好满足城市房地产项目的合理融资需求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任；完善机制组成，健全项目推送反馈管理，加大项目修复力度；加强“白名单”的审核把关；指导银行做好融资支持；做好经验总结和经验推广。今年以来，我国房地产竣工面积增速同比连续负增，除高基数的影响外，与当前保交楼工作存在一定难点亦有关联，尤其是对于许多融资困难的民企来说，项目资金来源缺乏保障对项目进度产生一定影响，房地产融资协调机制可以在一定程度上解决项目资金来源问题，对保交楼工作的顺利推进产生较大助益，有利于维护行业的平稳、健康发展。

下半年在同期基数偏低和政策持续加码的双重影响下，销售端有望实现修复。高频数据显示，7月1-15日30大中城市日均成交套数为2600套，较6月日均成交套数下降14%，主要系季节性回落带来的影响；同比来看，0.87%的小幅增长表明“5.17”新政对提振楼市产生一定积极效果。我们认为，当前银行净息差处于历史低位对进一步下调房贷利率形成掣肘，下半年监管层或将通过政策性降息、引导LPR报价下调等方式，推动存款利率较快下行，从而为房贷利率进一步下行留出政策空间。如下半年房贷利率下行节奏加快，叠加去年同期基数偏低等因素共同影响，销售端数据有望实现边际修复。

权利及免责声明：

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以其他方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以任何方式使用本研究报告，东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方或/及发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论，是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断，遵循了客观、公正的原则，未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息，也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。