



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

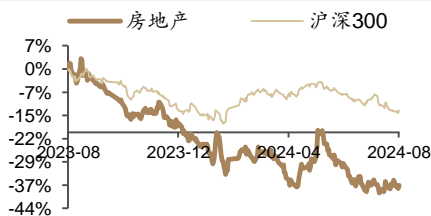
蔡萌萌

资格编号：S0120524050003

邮箱：caimm@tebon.com.cn

研究助理

市场表现



资料来源：聚源数据，德邦研究所

相关研究

- 《房地产行业周报(2024.7.29-8.2)-政府收储或将加速，新型城镇化建设有望释放潜在需求》，2024.8.5
- 《7月政治局会议地产相关表述解读-再提“消化存量和优化增量”，政府收储有望提速》，2024.7.31
- 《房地产行业周报(2024.7.22-7.26)-30大中城市成交环比改善，郑州推出首批配售型保障房》，2024.7.29
- 《三中全会地产相关政策解读-深化制度改革，加快构建房地产发展新模式》，2024.7.23
- 《房地产行业周报(2024.7.15-7.19)-北京启动商品房“以旧换新”，5年期以上LPR调降》，2024.7.22

销售降幅略有收窄，开发投资依旧承压

24年1-7月国家统计局房地产数据追踪

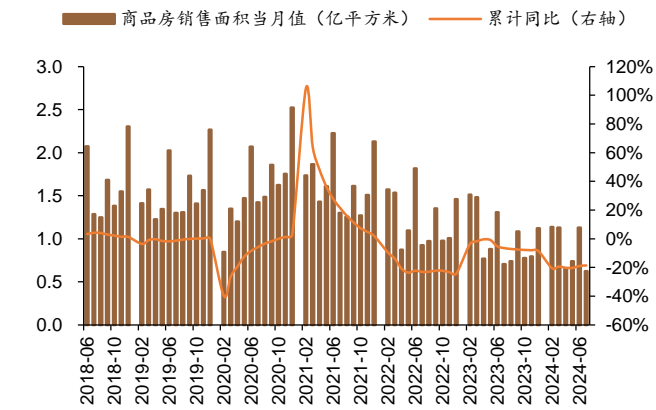
投资要点：

- **商品房销售累计同比降幅略有收窄，待售面积累计同比增幅收窄。**7月作为传统销售淡季，单月销售环比6月大幅下滑，由于市场信心尚未完全修复，7月销售市场没出现明显的复苏。7月单月全国商品房销售0.62亿平方米，环比-44.72%，单月同比-11.57%，累计同比-18.6%；实现销售额0.62万亿，环比-45.97%，单月同比-15.97%，累计同比-24.3%。截至7月末，商品房待售面积7.39亿平方米，累计同比+14.5%，商品住宅待售面积3.82亿平方米，累计同比+22.5%，前月累计同比+23.5%。
- **新房二手房价格同比延续下滑态势，房价环比上涨城市数量较上月下滑。**7月，70个大中城市中新建商品住宅和二手住宅价格指数当月同比均进一步下滑。环比变动方面，7月70个大中城市新房价格环比下降的城市有66个（前一月64个），环比上涨的城市有2个（前一月4个），二手住宅价格环比上涨的城市有1个（前一月4个），环比下降的城市67个（前一月66个）。
- **开发投资依旧承压，新开工面积累计同比降幅收窄。**整体来看，7月房地产施工面积累计同比降幅扩大至12.1%，商品房新开工0.57亿平方米，环比-28.02%，单月同比-19.45%，累计同比-23.2%，累计同比降幅较前月有所收窄。高基数下1-7月房地产竣工面积累计同比大幅下滑，1-7月房地产累计竣工面积3亿平方米，7月单月房地产竣工0.35亿平方米，单月同比-22.29%，累计同比-21.8%。销售市场尚未出现明显的改善，加之购房者存在观望情绪，开发商对地产投资倾向于持审慎的态度，7月单月房地产开发投资完成额0.83万亿，累计同比-10.2%，累计同比降幅较前月有所扩大。
- **到位资金中自筹资金、个人按揭贷款、定金及预收款累计同比降幅略有收窄。**1-7月，房地产开发企业到位资金6.19万亿，同比下降21.3%。其中，国内贷款9216亿元，下降6.3%；利用外资17亿元，下降45.0%；自筹资金22057亿元，下降8.7%；定金及预收款18693亿元，下降31.7%；个人按揭贷款8748亿元，下降37.3%。
- **投资建议**
 - “517新政”政策效应持续释放，以及一线城市调整限购和信贷政策，有助于改善市场预期，7月作为传统的销售淡季，市场销售环比明显下滑，展望后市，随着政府收储去库存的进一步落地，以及新型城镇化建设，有望释放潜在需求，市场预期或将进一步改善。建议关注：一是受益于城中村改造、政府收购存量房的相关标的，如城建发展、城投控股、天健集团、越秀地产等；二是土储布局高能级城市的开发商，如保利发展、招商蛇口、华润置地等；三是关注受益于“以旧换新、卖旧买新”新房二手置换的中介交易平台，如贝壳-W等。
- **风险提示：**地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期；房地产竣工项目不及预期风险

图表目录

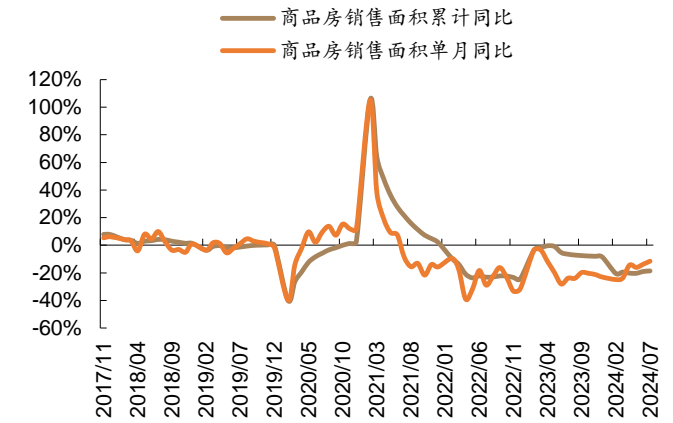
图 1: 24 年 1-7 月全国商品房销售面积同比-18.6%，降幅略有收窄	3
图 2: 7 月单月全国商品房销售面积同比-11.57%	3
图 3: 24 年 1-7 月全国商品房销售金额同比-24.3%	3
图 4: 7 月单月全国商品房销售金额同比-15.79%	3
图 5: 7 月单月全国商品房销售金额 0.62 万亿，处于近 9 年较低水平	3
图 6: 截至 24 年 7 月，全国商品房待售面积 7.39 亿方，累计同比+14.5%	4
图 7: 截至 24 年 7 月，全国商品住宅待售面积 3.82 亿方，累计同比+22.5%	4
图 8: 70 个大中城市 7 月二手/新建商品住宅价格指数同比均下降	4
图 9: 7 月 70 个大中城市新建商品住宅价格环比下降有 66 个	4
图 10: 70 个大中城市 7 月二手住宅价格环比下降的城市有 67 个	4
图 11: 24 年 1-7 月房屋新开工面积同比-23.2%，竣工面积同比-21.8%	5
图 12: 24 年 1-7 月房地产施工面积同比-12.1%	5
图 13: 24 年 1-7 月房地产新开工面积同比-23.2%	5
图 14: 7 月房地产竣工面积单月同比-29.68%	5
图 15: 24 年 1-7 月房地产开发投资同比-10.2%	5
图 16: 7 月单月房地产开发投资同比-8.94%	5
图 17: 24 年 1-7 月到位资金中个人按揭同比-37.3%	6

图 1: 24 年 1-7 月全国商品房销售面积同比-18.6%，降幅略有收窄



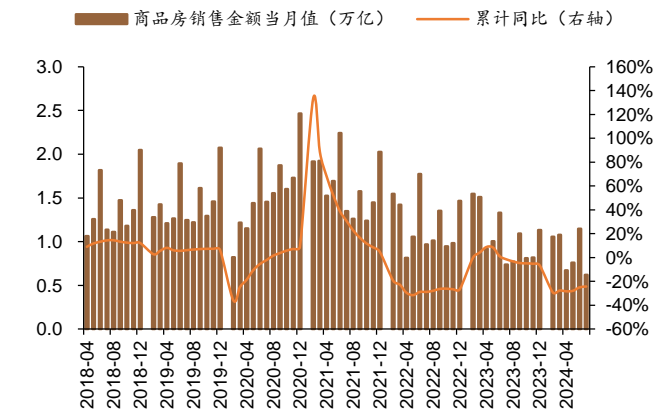
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 2: 7 月单月全国商品房销售面积同比-11.57%



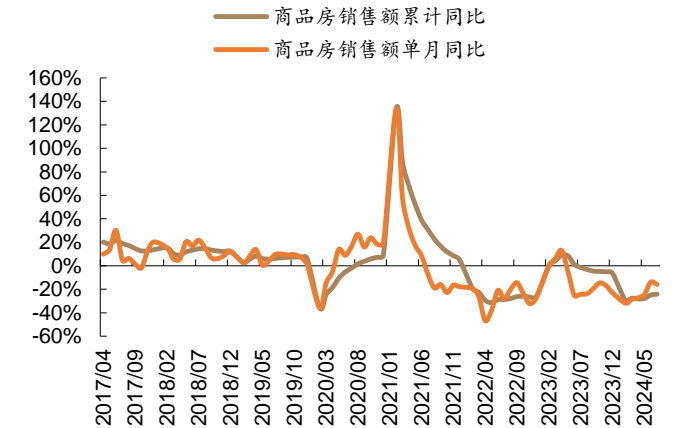
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 3: 24 年 1-7 月全国商品房销售金额同比-24.3%



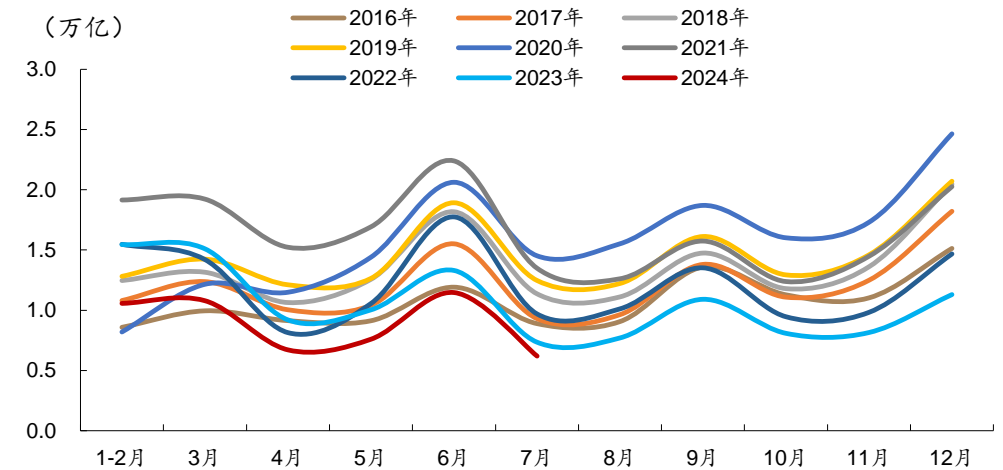
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 4: 7 月单月全国商品房销售金额同比-15.79%



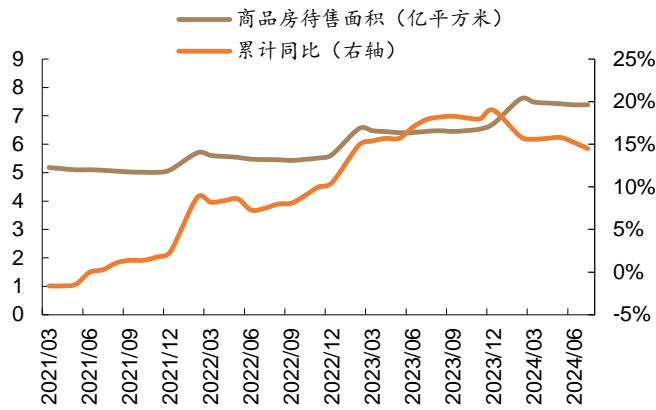
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 5: 7 月单月全国商品房销售金额 0.62 万亿，处于近 9 年较低水平



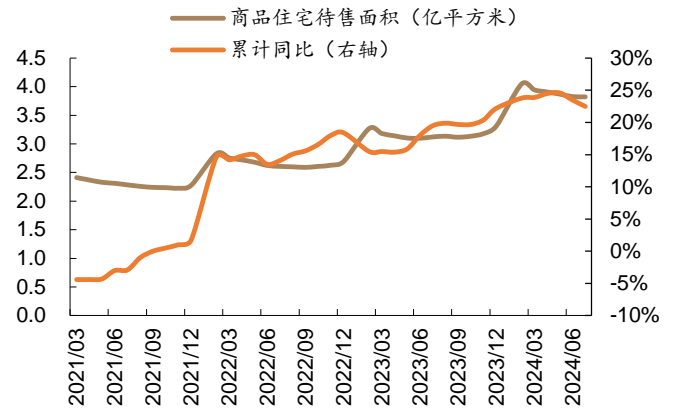
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 6: 截至 24 年 7 月, 全国商品房待售面积 7.39 亿方, 累计同比+14.5%



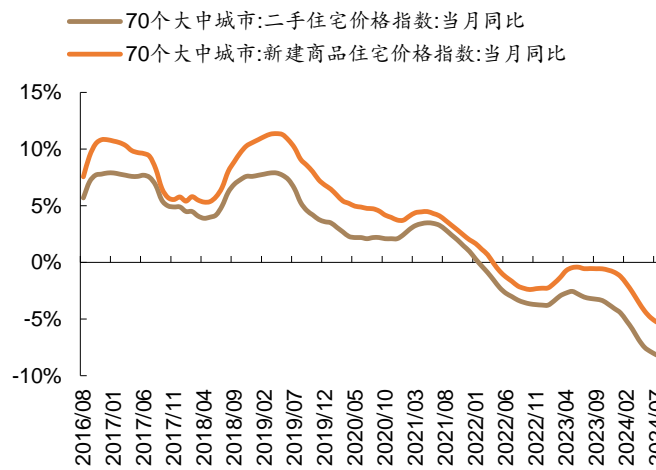
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 7: 截至 24 年 7 月, 全国商品住宅待售面积 3.82 亿方, 累计同比+22.5%



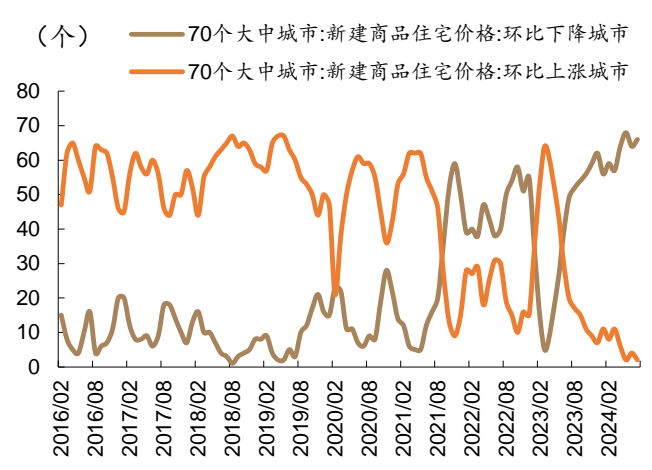
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 8: 70 个大中城市 7 月二手/新建商品住宅价格指数同比均下降



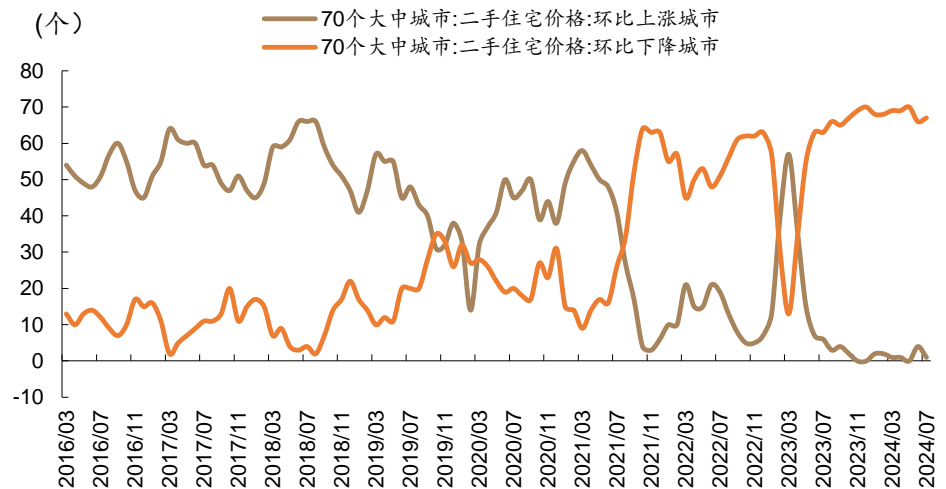
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 9: 7 月 70 个大中城市新建商品住宅价格环比下降有 66 个



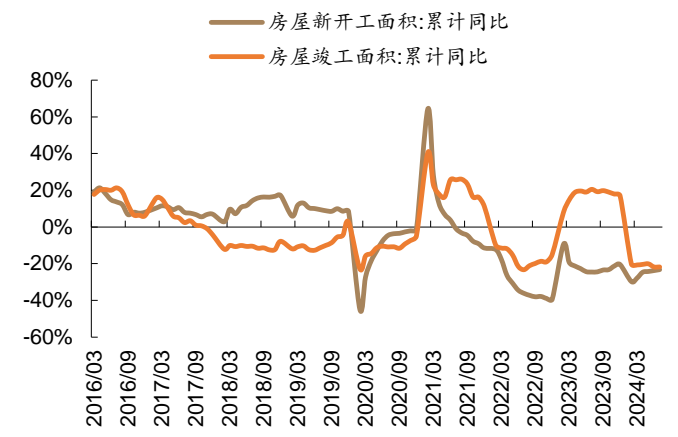
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 10: 70 个大中城市 7 月二手住宅价格环比下降的城市有 67 个



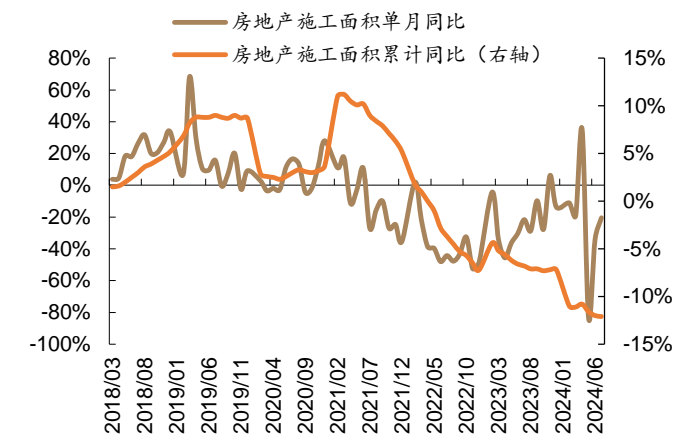
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 11: 24 年 1-7 月房屋新开工面积同比-23.2%，竣工面积同比-21.8%



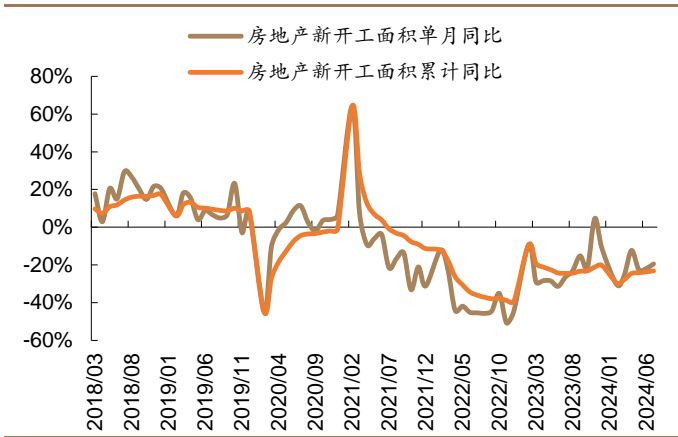
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 12: 24 年 1-7 月房地产施工面积同比-12.1%



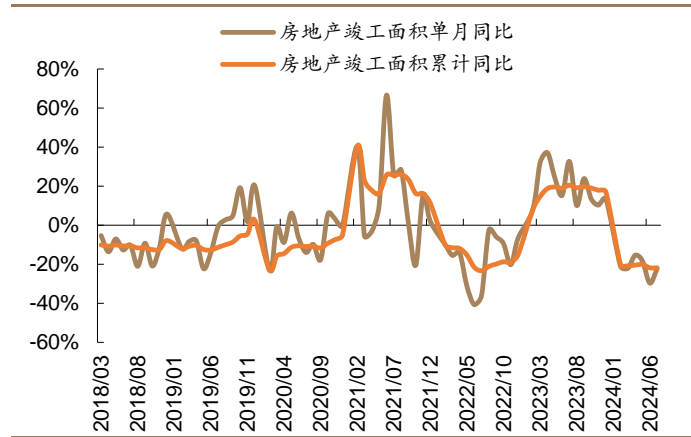
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 13: 24 年 1-7 月房地产新开工面积同比-23.2%



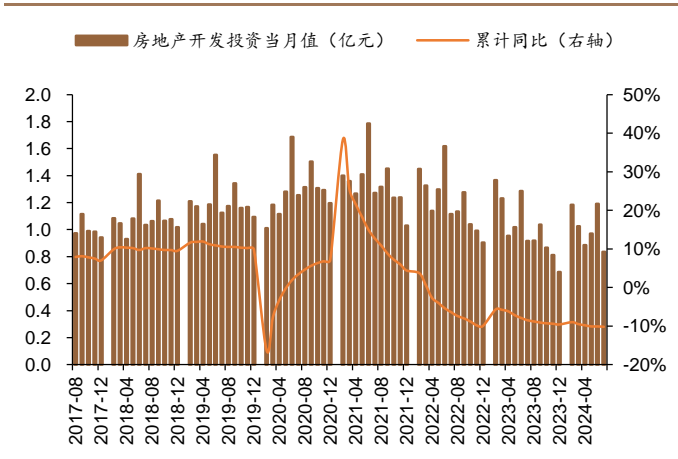
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 14: 7 月房地产竣工面积单月同比-29.68%



资料来源: iFind, 德邦研究所

图 15: 24 年 1-7 月房地产开发投资同比-10.2%



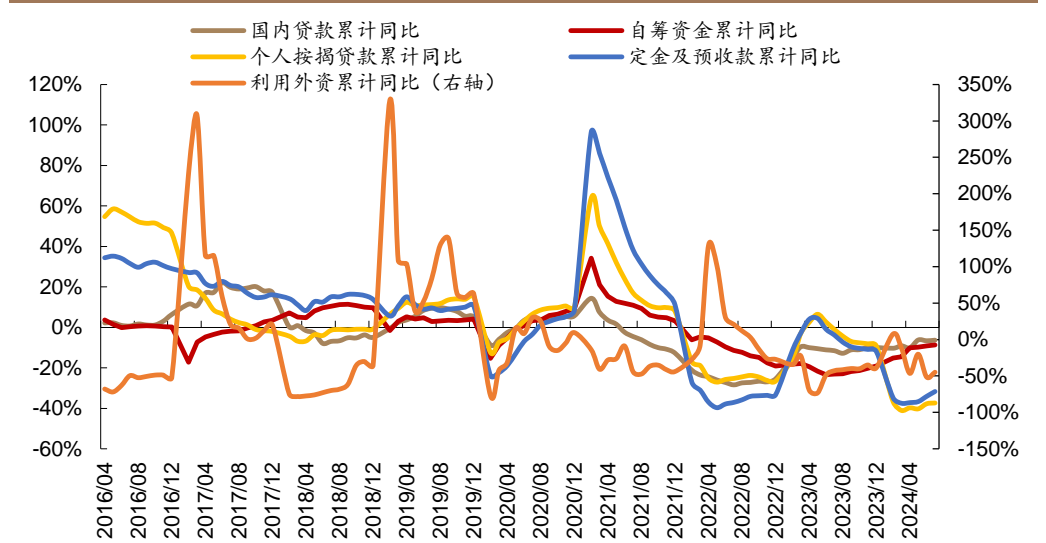
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 16: 7 月单月房地产开发投资同比-8.94%



资料来源: iFind, 德邦研究所

图 17：24 年 1-7 月到位资金中个人按揭同比-37.3%



资料来源：iFind，德邦研究所

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准：	类别	评级	说明
以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。