

行业点评

开竣工改善销售走弱，政策仍需持续呵护

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业深度报告*房地产*关于收储的十问十答*强于大市20240723

【平安证券】行业点评*房地产*六月销售降幅收窄，“三大工程”逐步发力*强于大市20240715

证券分析师

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

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

国家统计局公布2024年1-7月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额6.1万亿元，同比下降10.2%；房屋施工70亿平米，同比降12.1%；新开工4.4亿平米，同比降23.2%；竣工3亿平米，同比降21.8%；新建商品房销售面积5.4亿平米，同比降18.6%；销售额5.3万亿元，同比降24.3%；待售面积7.4亿平米，同比增长14.5%。房企到位资金6.2万亿元，同比降21.3%。

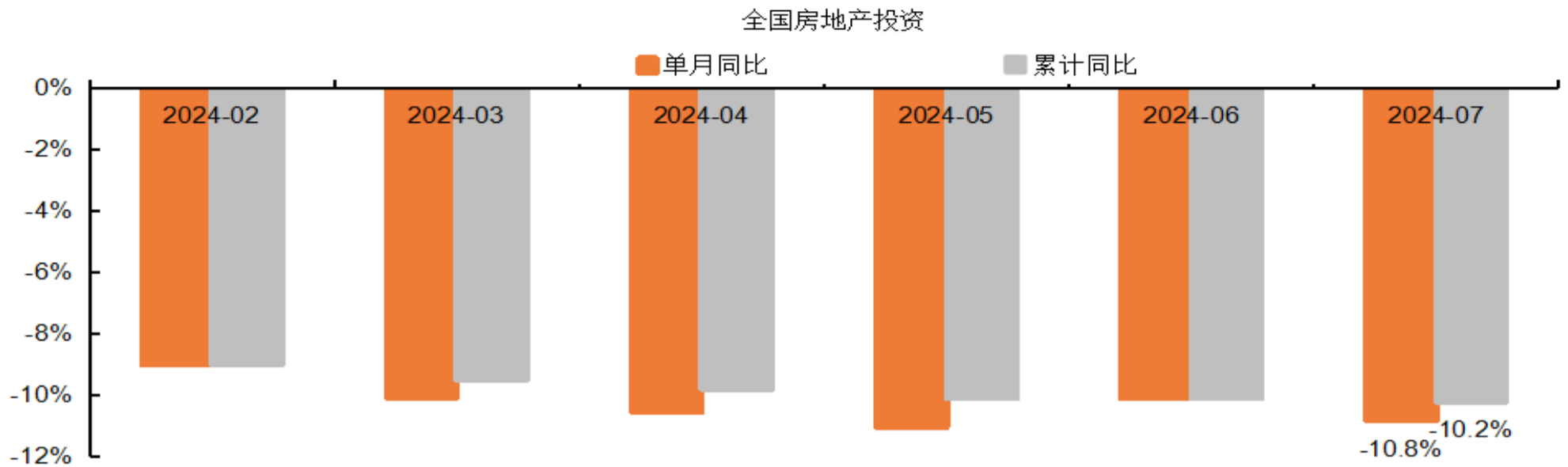
平安观点：

- 单月投资降幅扩大，企稳仍需等待：**7月全国房地产投资8348亿元，同比下降10.8%，降幅较6月扩大0.7个百分点。其中东部、中部、西部、东北部单月投资同比分别下降8.9%、11.6%、11.4%、23.9%，降幅较6月分别收窄0.4个、扩大0.1个、0.9个、1.6个百分点。1-7月地产投资6.1万亿元，同比下降10.2%；东部、中部、西部、东北部同比分别下降8.9%、10.9%、12%、20.8%。往后看，销售承压及资金偏紧情形下，房企拿地开工预计延续谨慎，投资企稳或仍需等待。
- 开竣工降幅收窄，持续改善有待观察：**7月全国新开工5710万平米，同比下降19.7%，降幅较6月收窄2.2个百分点。1-7月商品房待售面积7.4亿平米，同比增长14.5%，库存及资金制约下新开工持续修复仍需时间。7月竣工3498万平米，同比下降21.8%，降幅较6月收窄7.9个百分点，主要由于上年年中集中竣工交付后基数降低。考虑2021年下半年以来销售逐渐走弱，同时随着2023年保交房高峰过后，剩余停工项目盘活难度加大，后续竣工仍可能面临一定压力。
- 销售修复进程暂缓，政策持续呵护仍有必要：**政策效应减弱叠加市场淡季，7月全国商品房销售面积6233万平米、销售金额6197亿元，同比下降15.4%、18.5%，降幅较6月扩大1.6个、4.7个百分点。其中东部、中部、西部、东北部7月单月销售面积同比分别下降9.4%、21.5%、18%、11.2%，降幅较6月收窄1.6个、扩大4.3个、2个、收窄1.3个百分点。8月前13日重点监测50城新房日均成交套数同比下降28%，降幅较7月扩大26.3个百分点，20城二手房日均成交套数同比增长2.2%，增幅较7月收窄31.4个百分点；低基数下最新楼市成交未见明显改善，政策持续呵护仍有必要。
- 投资建议：**7月全国房地产投资延续弱势，商品房销售降幅扩大，后续政策持续呵护仍有必要，居民购房预期谨慎下中央加杠杆收储重要性凸显。短期随着各地收储落地，叠加板块当前低估值、低仓位，有望形成行情催化，关注历史包袱较轻、库存结构优化房企，如中国海外发展、建发国际集团、招商蛇口、越秀地产、滨江集团等，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。

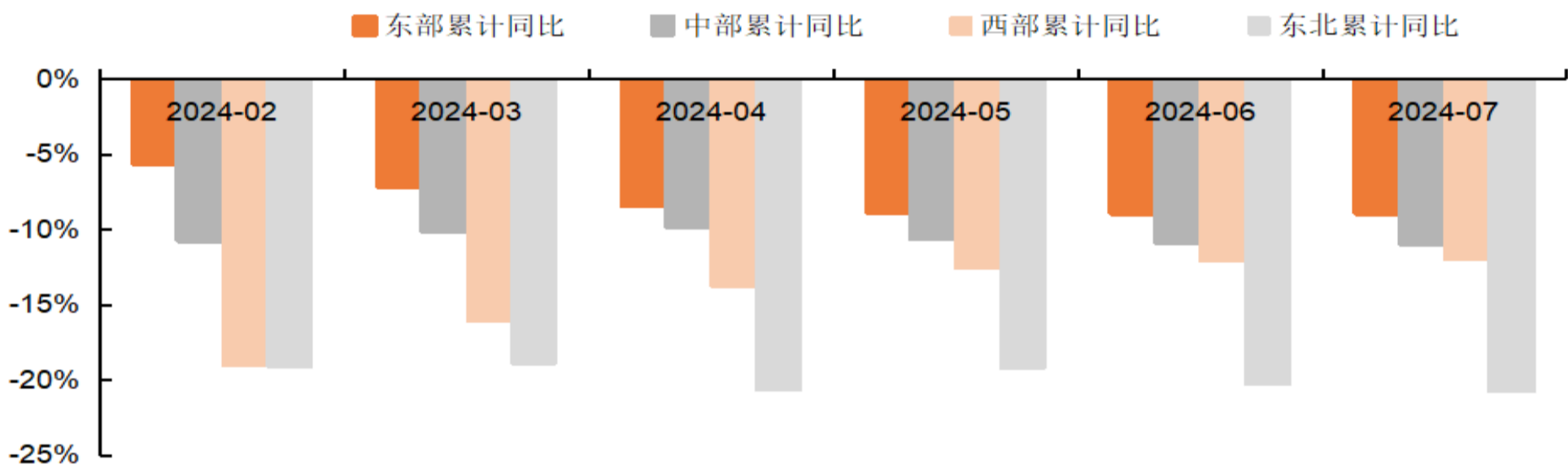
风险提示：1) 政策持续呵护不及预期风险；2) 楼市修复不及预期风险；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；4) 房地产行业短期波动超出预期风险；若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

图表 1 1-7月全国房地产开发投资同比下降10.2%



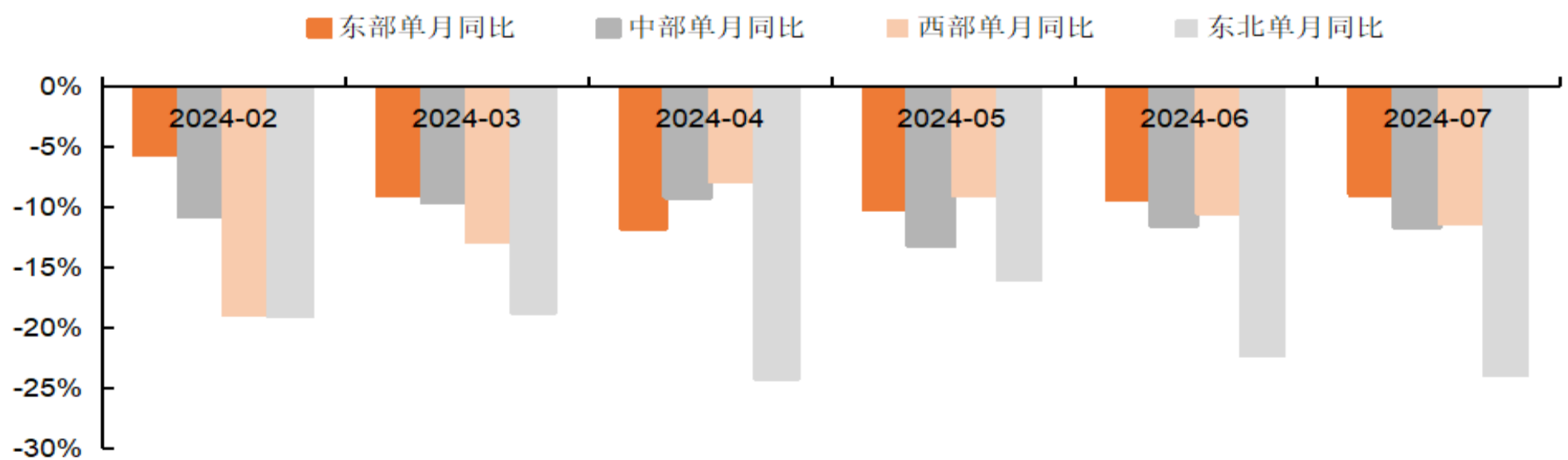
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 房地产开发投资分区域累计同比



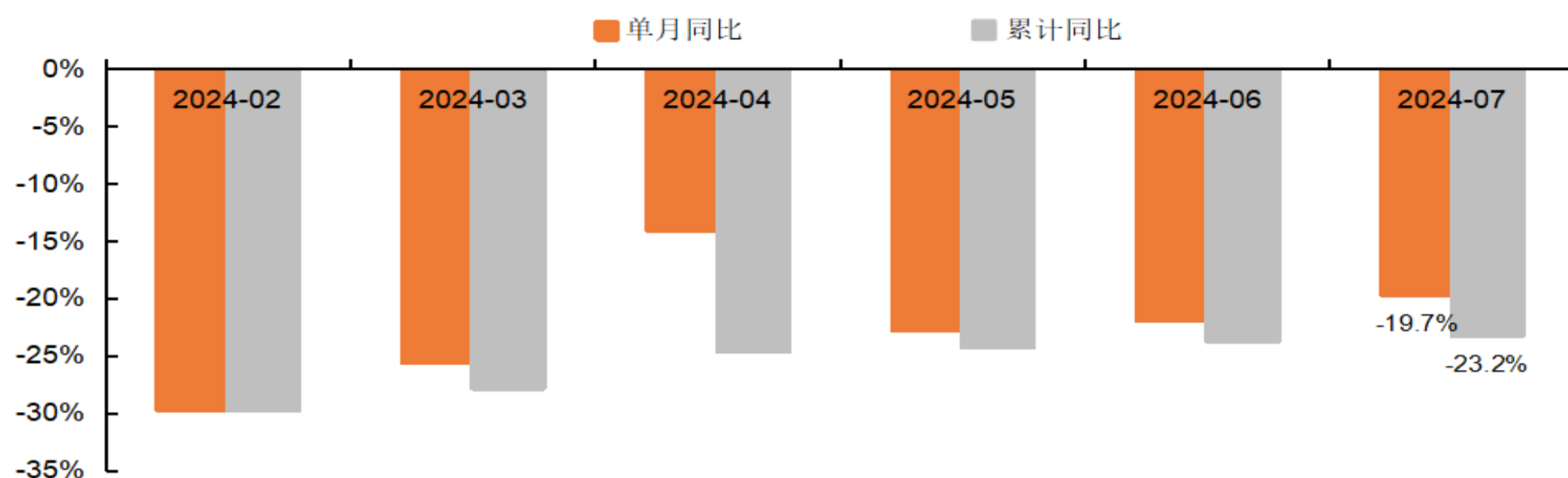
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 房地产开发投资分区域单月同比



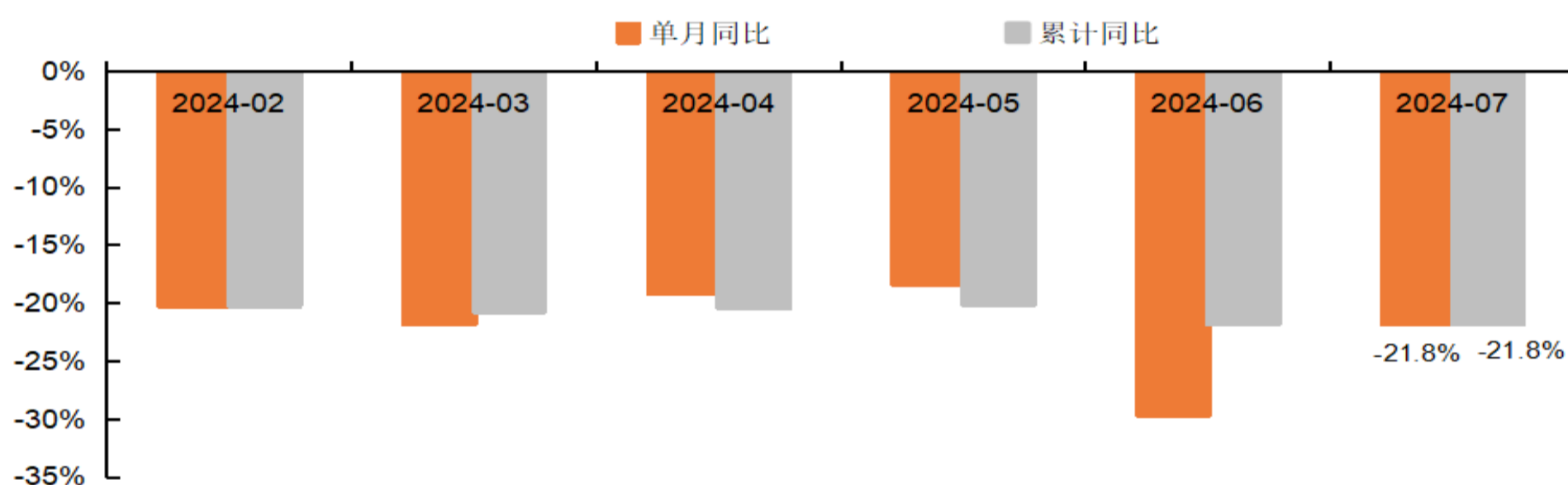
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 1-7月全国新开工面积同比下降23.2%



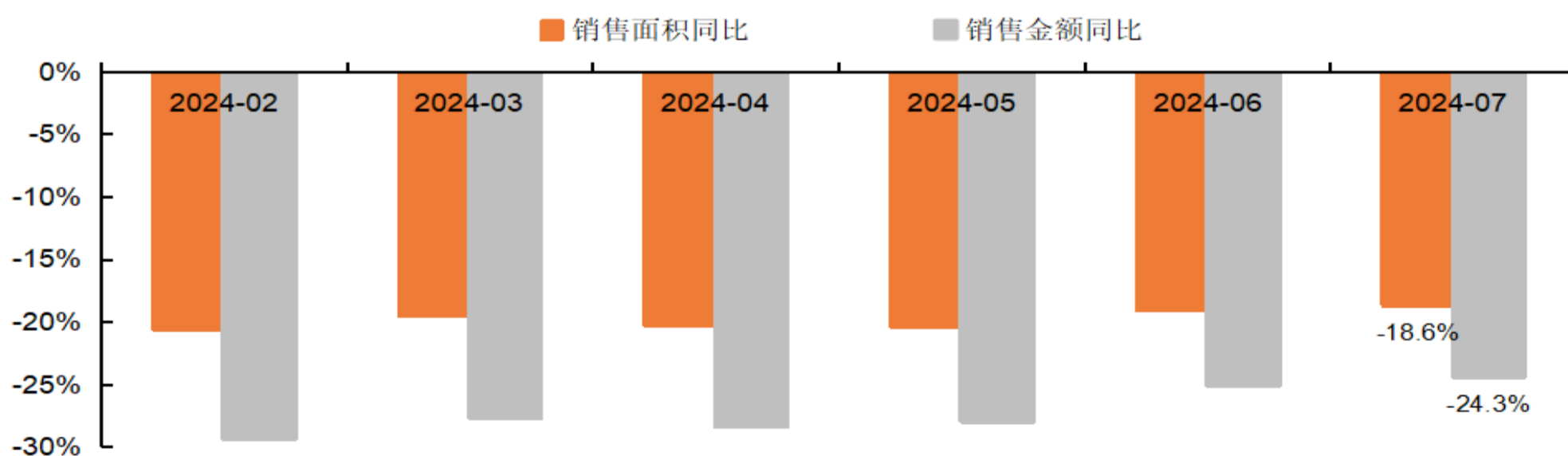
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 1-7月全国竣工面积同比下降21.8%



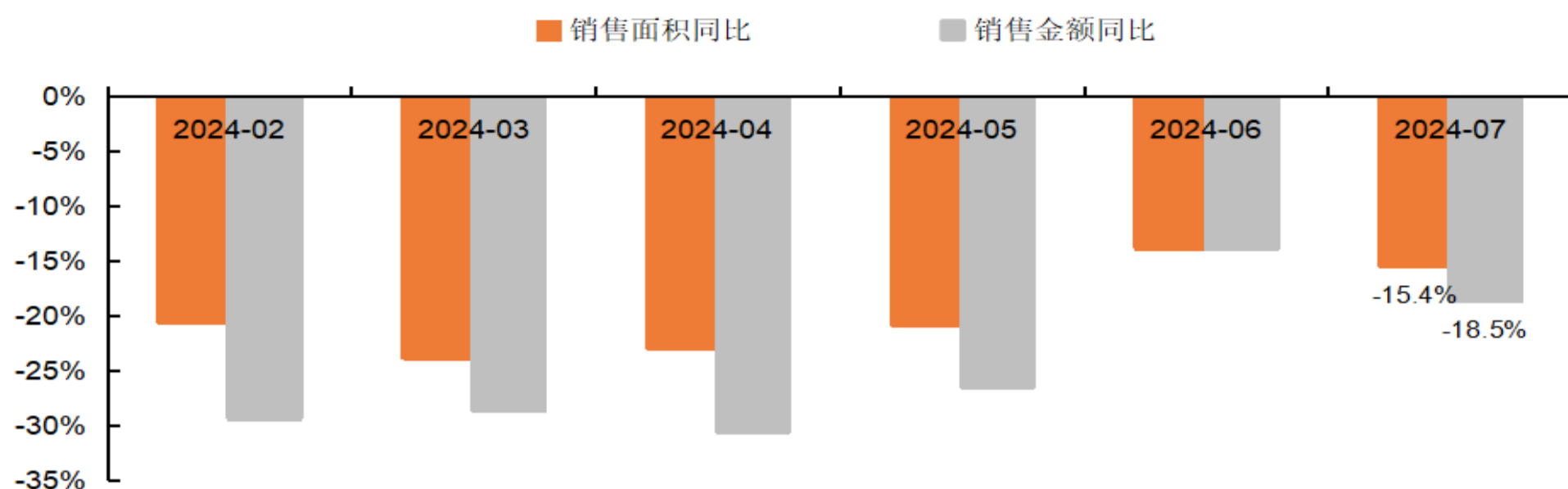
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 全国商品房销售累计增速



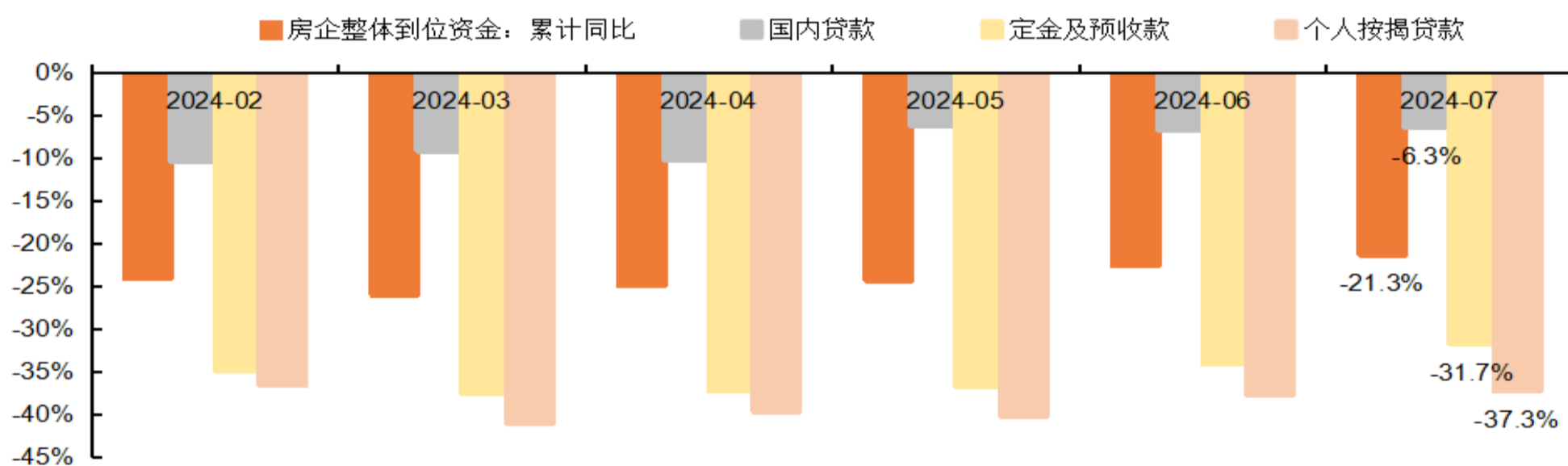
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 全国商品房销售单月增速



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 房企到位资金累计增速



资料来源：国家统计局，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:

此报告旨在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

平安证券研究所

电话:4008866338

深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

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