

## 行业点评

## 投资销售边际改善，到位资金持续好转

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业动态跟踪报告\*房地产\*新房“高品质”下，房企土储结构分析\*强于大市20240909

【平安证券】行业点评\*房地产\*开竣工改善销售走弱，政策仍需持续呵护\*强于大市20240815

## 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1-8月全国房地产开发投资及销售数据，其中投资额6.9万亿元，同比下降10.2%；房屋施工70.9亿平米，同比下降12%；新开工4.9亿平米，同比下降22.5%；竣工3.3亿平米，同比下降23.6%；新建商品房销售面积6.1亿平米，同比下降18%；销售额6万亿元，同比下降23.6%；待售面积7.4亿平米，同比增长13.9%。房企到位资金7万亿元，同比下降20.2%。

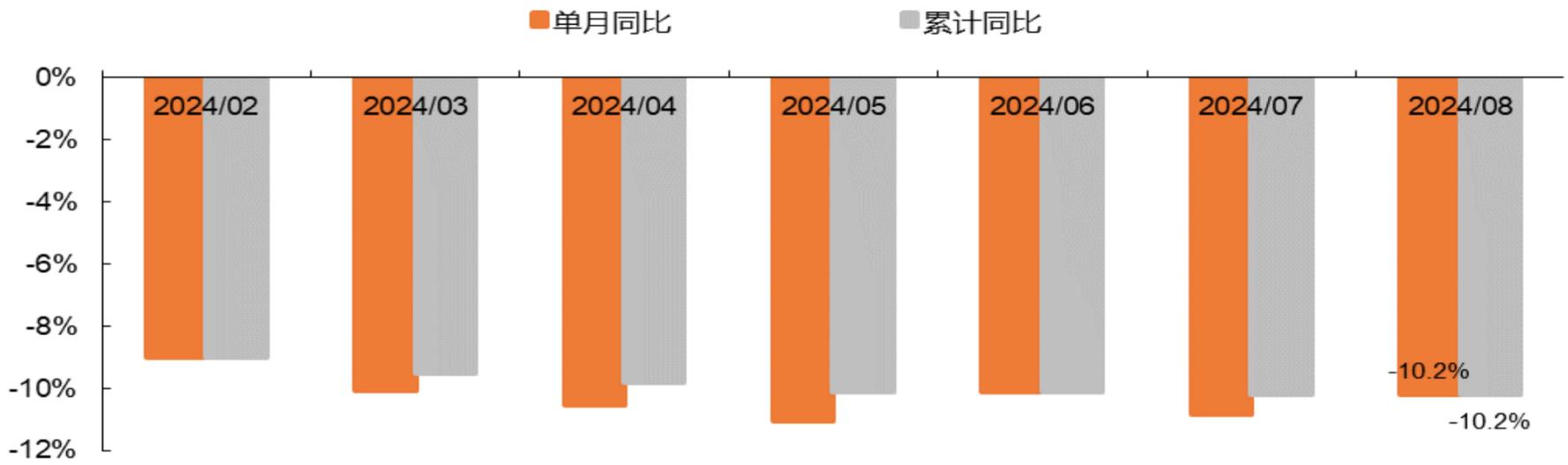
## 平安观点：

- 单月投资开工降幅收窄，竣工扩大：**8月全国房地产投资8407亿元，同比下降10.2%，降幅较7月收窄0.6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9.7%、10%、11.2%、20.8%，降幅较7月扩大0.8个、收窄1.5个、0.2个、3.1个百分点。8月全国新开工5732万平方米，同比下降16.7%，降幅较7月收窄3个百分点，连续3个月改善；竣工3377万平方米，同比下降36.6%，降幅较7月扩大14.8个百分点，后续伴随保交房高峰过去、上年基数抬升，仍可能面临一定压力。
- 单月销售边际改善，持续修复有待观察：**8月全国商品房销售面积6453万平方米、销售金额6393亿元，同比下降12.6%、17.2%，降幅较7月收窄2.8个、1.3个百分点。其中东部、中部、西部、东北部8月单月销售面积同比分别下降14.2%、1.7%、20.5%、21.1%，降幅较7月扩大4.8个、收窄19.8个、扩大2.5个、9.9个百分点。8月全国商品房销售均价9907元/平米，环比下跌0.4%，同比下跌5.3%，跌幅较7月扩大1.6个百分点；70个大中城市新建商品住宅价格环比下降0.7%，同比下降5.7%，二手住宅价格环比下降0.9%，同比下降8.6%；整体看以价换量趋势明显。往后看，房价下行及收入担忧、库存较大等购房制约因素依旧存在，政策层面仍有必要降低新增房贷利率以减轻月供压力、提升租金回报相对吸引力，同时加快收储落地消化存量库存、改善市场供求关系，建议密切关注“租金回报率VS房贷利率、国债及理财收益率”等相对估值指标、收储落地情况。
- 到位资金持续好转，国内贷款同比转正：**8月房企到位资金同比下降10.6%，降幅较7月收窄1.3个百分点，连续3个月好转。其中国内贷款同比增长7.4%，增幅较7月提升11.2个百分点，融资环境延续宽松；定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降15.7%、21.8%，降幅较7月小幅扩大2.8个、大幅收窄12.2个百分点，与销售降幅改善基本印证。
- 投资建议：**8月房企融资环境延续宽松，全国房地产投资、开工、销售边际改善，考虑房价下行及收入担忧、库存较大等购房制约因素依旧存在，楼市持续修复有待观察。当前地产板块主要个股市值及仓位均处于

历史低位，且市场对于楼市下行及业绩承压反应已相对钝化。短期板块催化仍在于政策，中期趋势性机会取决于楼市量价企稳，关注“租金回报率VS房贷利率、国债及理财收益率”等相对估值指标变化。个股建议关注历史包袱较轻、库存结构优化房企，如中国海外发展、招商蛇口、越秀地产、滨江集团、绿城中国、建发国际集团、保利发展等，同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）、建材等细分领域及产业链头部企业。

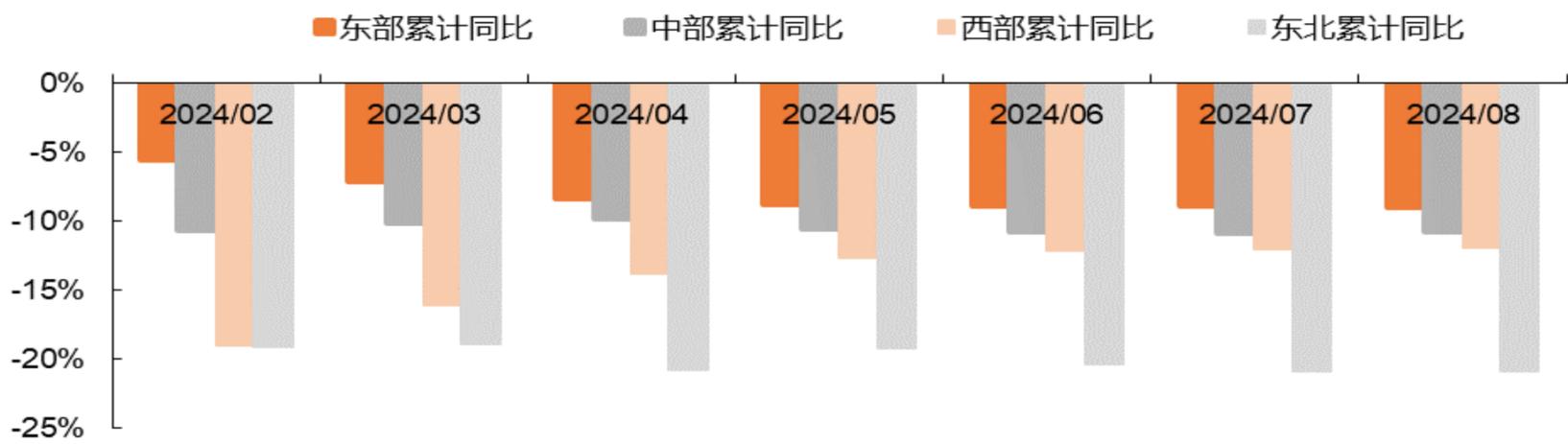
**风险提示：**1) 政策持续性不及预期风险：若后续政策呵护不及预期，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；4) 房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

图表 1 1-8月全国房地产开发投资同比下降10.2%



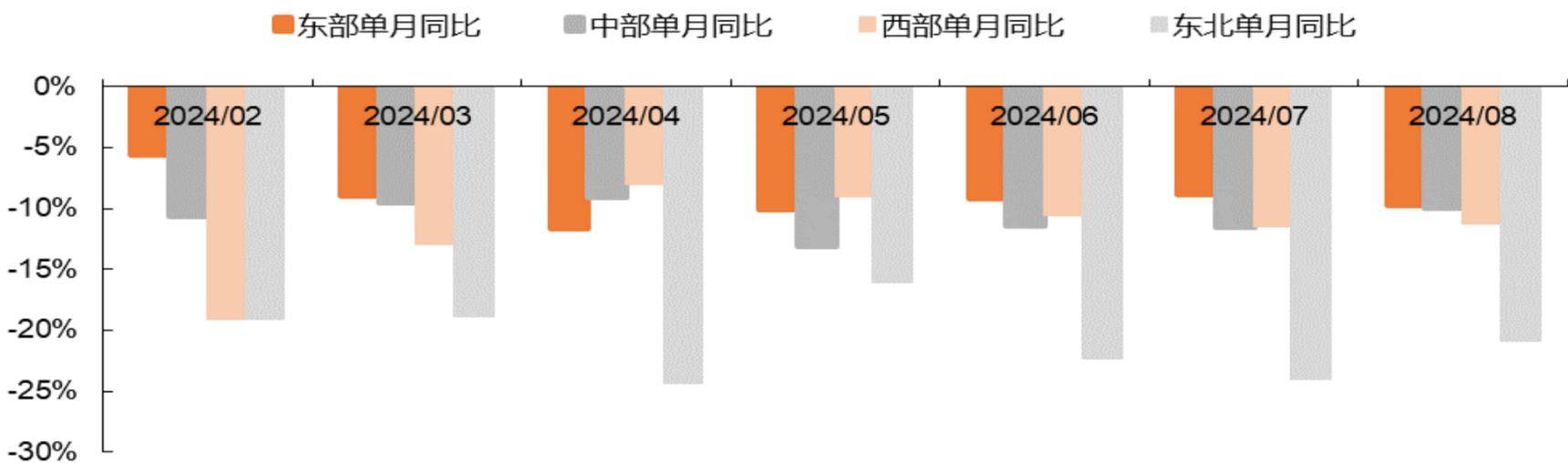
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 2 房地产开发投资分区域累计同比



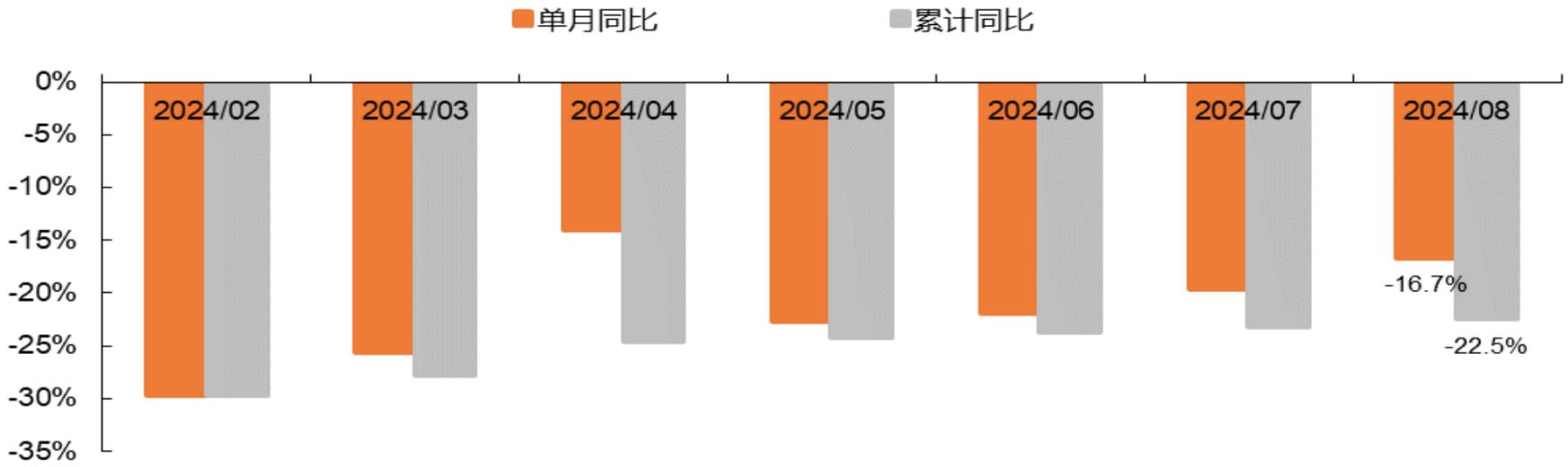
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 3 房地产开发投资分区域单月同比



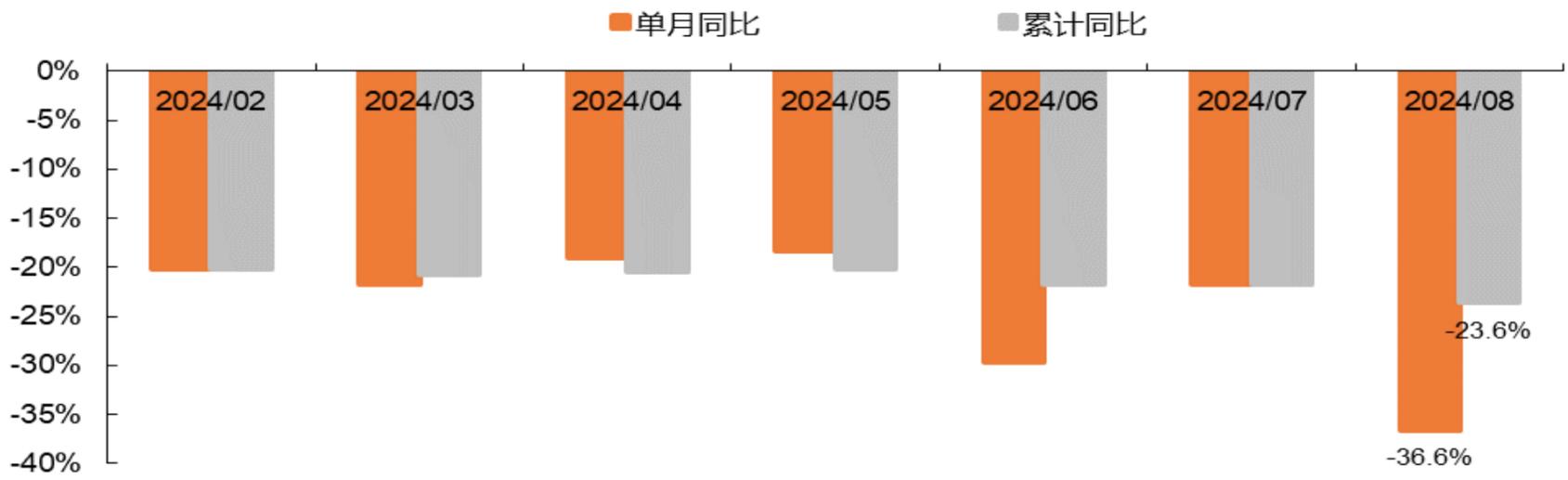
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 4 1-8月全国新开工面积同比下降22.5%



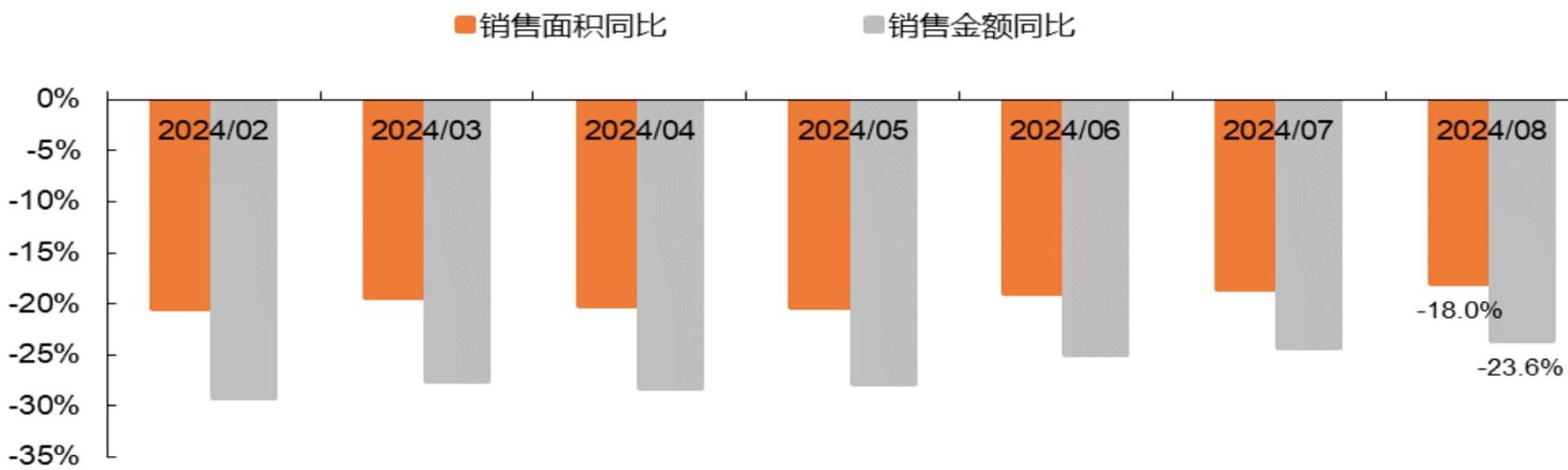
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 5 1-8月全国竣工面积同比下降23.6%



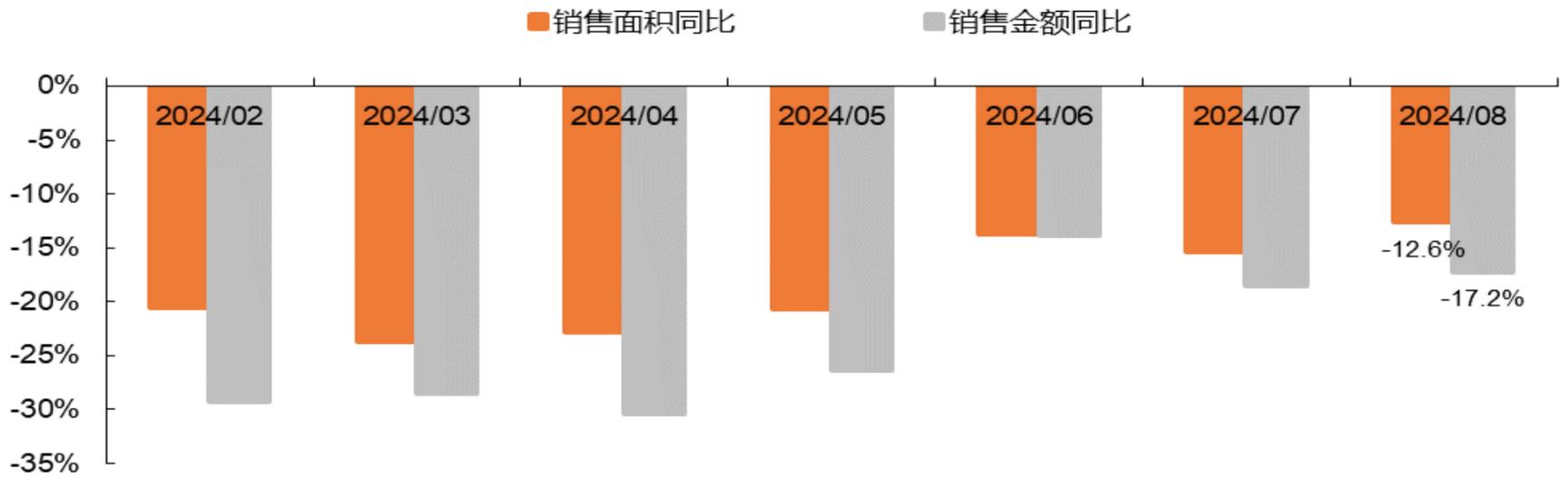
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 6 全国商品房销售累计同比



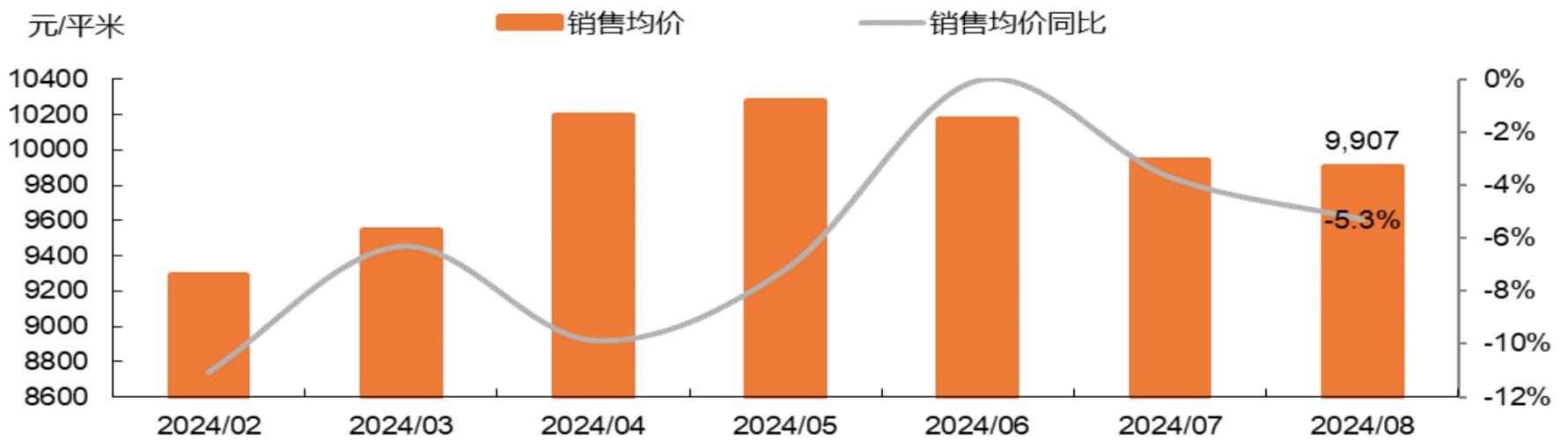
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 7 全国商品房销售单月同比



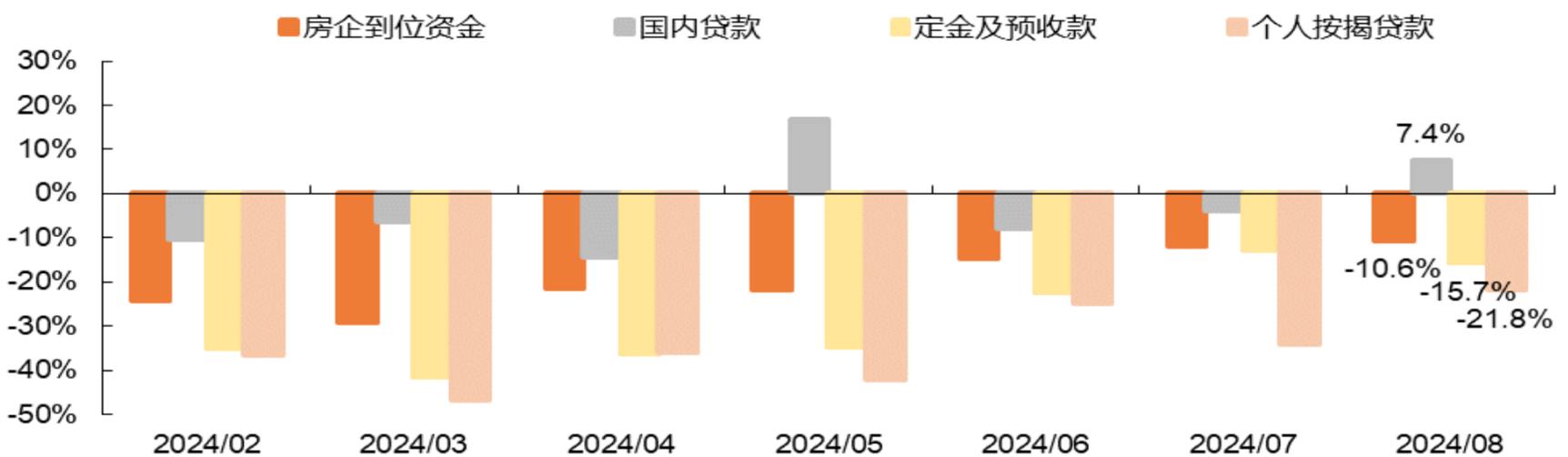
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 8 全国商品房销售单月均价



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表 9 房企到位资金单月同比



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

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